

Esecuzione Immobiliare

Banco di Napoli S.p.A. c/ [REDACTED]
procedimento iscritto al n. 61/2015 R.G. ESPR.

Catanzaro, li 14/12/2015



INDICE

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio	pag. 3
1 Premessa	pag. 5
2 Risposte ai quesiti	pag. 7
2.1 <i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene</i>	pag. 7
2.2 <i>titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari</i>	pag. 9
2.3 <i>Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento</i>	pag. 9
2.4 <i>Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);</i>	pag. 10
2.5 <i>Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;</i>	pag. 11
2.6 <i>In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;</i>	pag. 11



- 2.7 *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolar l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;* pag. 12
- 2.8 *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;* pag. 12
- 2.9 *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente* pag. 12
- 2.10 *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;* pag. 13



2.11	<i>La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi al rilascio A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo pre-tassato di € 200,00</i>	<i>pag. 13</i>
3	<i>Valutazione del compendio pignorato</i>	<i>pag. 14</i>
4	<i>Conclusioni</i>	<i>pag. 18</i>

Allegato I – Rilievo fotografico
Allegato II – Estratto di Mappa Catastale
Allegato III – Planimetrie catastale fg. 44 plla 905 sub 11
Allegato IV – Planimetrie catastale fg. 44 plla 905 sub 12
Allegato V – Planimetrie catastale fg. 44 plla 908 sub 21
Allegato VI – Planimetrie catastale fg. 44 plla 908 sub 25
Allegato VII – Planimetrie catastale fg. 44 plla 908 sub 36
Allegato VIII – Planimetrie catastale fg. 44 plla 908 sub 43
Allegato IX – Planimetrie catastale fg. 44 plla 908 sub 46
Allegato X – Planimetrie catastale fg. 44 plla 908 sub 47
Allegato XI – Concessione Edilizia
Allegato XII – Voltura Concessione Edilizia
Allegato XIII – Agibilità
Allegato XIV – Dichiarazioni di Conformità
Allegato XV – APE
Allegato XVI – Banche dati delle quotazioni immobiliari
Allegato XVII – Pubblicazioni siti web
Allegato XVIII – Atti Pubblici di Compravendita
Allegato XIX – Verbale di Sopralluogo
Allegato XX – Parcella e spese sostenute



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Song Damiani del Tribunale Ordinario di Catanzaro

1. Premessa

Con ordinanza del 22/09/2015, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. ALOI Domenico con studio in Catanzaro alla via Marche, 3 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col numero 2044, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare promosso da "Banco di Napoli S.p.A." c/ "████████████████████", iscritta al n. 61/2015 Reg. Esec. Imm.. In data 06/10/2014 prestando il giuramento di rito, mi venne conferito il seguente mandato:

Valuti il CTU, il compendio pignorato, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2 c.p.c., con eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla L. n. 132/2015:

- “ 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica;
- 2) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla L. n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro(ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;
- 7) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni



anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della L. n. 47 del 28/02/1985 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) al costo pre tassato di € 200,00”.

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Song Damiani dispose in tale occasione che il CTU dovesse depositare in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ed il termine ultimo per la presentazione della CTU 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 14 Gennaio 2016.

In data 20/10/2015 mi recavo presso i locali oggetto del presente procedimento, effettuando un dettagliato rilievo metrico e fotografico .

In data 27/10/2015 a mezzo “Efisystem Redattore” consegnavo “Relazione Prelimare” con numero 10 allegati.



2. Risposte ai quesiti

2.1 Primo Quesito: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il compendio pignorato si trova in Via I Maggio a Taverna (CZ) (Allegato I – Rilievo Fotografico), e sono n. 8 locali in un complesso edilizio. Il complesso è completamente circondato da cortile con pavimentazione in cemento (foto nn. 5, 6 e 7 Allegato I – Rilievo Fotografico), è servito da un'area parcheggio all'esterno e da parcheggi all'interno stesso del complesso.. Si accede al cortile attraverso una ripida salita (foto n. 5 Allegato I – Rilievo Fotografico). Il complesso edilizio residenziale, sorge sul lotto di terreno riportato al fg 44 p.lle 905 e 908 dell'NCT del Comune di Taverna (CZ), il quale confina a nord con il lotto di terreno riportato al fg. 44 p.la 849 dell'NCT del Comune di Taverna (CZ), a sud con il lotto di terreno riportato al fg. 44 p.la 870 dell'NCT del Comune di Taverna (CZ), ad est con strada comunale, e ad Ovest con il lotto di terreno riportato al fg. 44 p.la 870 dell'NCT del Comune di Taverna (CZ) (Allegato II – Estratto di Mappa Catastale).

I beni oggetto della presente perizia sono i seguenti:

Identificazione catastale del Bene	Categoria	Diritti ed Oneri Reali
Fg. 44 p.la 905 sub 11 del Comune di Taverna (CZ)	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 905 sub 12 del Comune di Taverna (CZ)	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 908 sub 21 del Comune di Taverna (CZ)	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 908 sub 25 del Comune di Taverna (CZ)	C/2 – Magazzino e locale di deposito	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 908 sub 36 del Comune di Taverna (CZ)	C/2 – Magazzino e locale di deposito	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 908 sub 43 del Comune di Taverna (CZ)	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 908 sub 46 del Comune di Taverna (CZ)	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.la 908 sub 47 del Comune di Taverna (CZ)	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1



Locale n. 1 Appartamento	(fg. 44 plla 905 sub 11) circa 130,00 mq (esclusi i balconi) 4 Stanze, 2 Bagni, 1 Cucina, 1 Corridoio, 3 Balconi circa 14 mq (Allegato III – Planimetria fg. 44 plla 905 sub 11)	Secondo Piano
Locale n. 2 Appartamento	(fg. 44 plla 905 sub 12) circa 70,00 mq (esclusi i balconi) 1 Stanze, 1 Bagno, 1 Cucina, 1 Ingresso/Soggiorno, 1 Balcone circa 5,50 mq 1 Terrazzo circa 56 mq (Allegato IV – Planimetria fg. 44 plla 905 sub 12)	Terzo Piano
Locale n. 3 Appartamento	(fg. 44 plla 908 sub 21) circa 60,00 mq (esclusi i balconi) 1 Stanze, 1 Bagno, 1 Cucina, 1 Ingresso/Soggiorno, 1 Terrazzo circa 67 mq (Allegato V – Planimetria fg. 44 plla 908 sub 21)	Terzo Piano
Locale n. 4 Magazzino	(fg. 44 plla 908 sub 25) circa 37,00 mq (Allegato VI – Planimetria fg. 44 plla 908 sub 25)	Piano Terra
Locale n. 5 Magazzino	(fg. 44 plla 908 sub 36) circa 17,00 mq (Allegato VII – Planimetria fg. 44 plla 908 sub 36)	Piano Terra
Locale n. 6 Appartamento	(fg. 44 plla 908 sub 43) circa 140,00 mq (esclusi i balconi) 4 Stanze, 2 Bagni, 1 Cucina, 1 Ingresso, 1 Corridoio, 3 Balconi circa 18 mq (Allegato VIII – Planimetria fg. 44 plla 908 sub 43)	Secondo Piano
Locale n. 7 Appartamento	(fg. 44 plla 908 sub 46) circa 100,00 mq (esclusi i balconi) 2 Stanze, 1 Bagno, 1 Cucina, 1 Ingresso/Soggiorno, 1 Corridoio, 1 Sgabuzzino, 1 Balcone circa 5,50 mq 1 Terrazzo circa 72 mq (Allegato IX – Planimetria fg. 44 plla 908 sub 46)	Secondo Piano
Locale n. 8 Appartamento	(fg. 44 plla 908 sub 47) circa 80,00 mq (esclusi i balconi) 2 Stanze, 1 Bagno, 1 Cucina, 1 Ingresso/Soggiorno, 1 Corridoio, 1 Terrazzo circa 60 mq (Allegato X – Planimetria fg. 44 plla 908 sub 47)	Terzo Piano



2.2 Secondo Quesito: *Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

La proprietà dell'immobile è a titolo originario, in quanto il complesso edilizio-residenziale è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 13/2002 (Allegato XI - Concessione Edilizia), rilasciata il 16/05/2002 dal Comune di Taverna (CZ) ed intestata ai fratelli [REDACTED] e [REDACTED], e successivamente, in data 25/03/2004 volturata alla "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" (Allegato XII - Voltura C.E. n. 13/2002) che provvedeva a terminare i lavori. Non vi sono altri proprietari.

2.3 Terzo Quesito: *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano di proprietà esclusiva della "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]".

In fase di sopralluogo accedevo ai locali di che trattasi, e constatavo che pur non essendo completati in quanto manca la pitturazione interna, (foto nn. 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 Allegato I - Rilievo Fotografico), sono presenti e funzionali, gli impianti elettrici, gli impianti idrici, quelli di riscaldamento (Radiatori e Caldaie), e sono tutti allacciati alla rete fognaria. Alla data del sopralluogo i locali risultano non occupati da terzi.



2.4 Quarto Quesito: Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).

Per determinare il valore venale di tali unità immobiliari all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i **processi di stima sintetico ed analitico**. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, utilizzando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari reperibile presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, le pubblicazioni di Agenzie Immobiliari, e copie di atti pubblici di compravendita.

Stimato il valore degli immobili con le tre tipologie di dati sopra riportati si farà una media aritmetica tra i valori riscontrati.



2.5 Quinto Quesito: *Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.*

Visto che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono degli appartamenti e dei magazzini i lotti individuati sono i seguenti:

Identificazione catastale del Bene	Numero Lotto	Categoria	Diritti ed Oneri Reali
Fg. 44 p.lla 905 sub 11 del Comune di Taverna (CZ)	1	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 905 sub 12 del Comune di Taverna (CZ)	2	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 908 sub 21 del Comune di Taverna (CZ)	3	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 908 sub 25 del Comune di Taverna (CZ)	4	C/2 – Magazzino e locale di deposito	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 908 sub 36 del Comune di Taverna (CZ)	5	C/2 – Magazzino e locale di deposito	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 908 sub 43 del Comune di Taverna (CZ)	6	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 908 sub 46 del Comune di Taverna (CZ)	7	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1
Fg. 44 p.lla 908 sub 47 del Comune di Taverna (CZ)	8	A/3 – Abitazione di tipo economico	Proprietà per 1/1

2.6 Sesto Quesito: *In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio.*

Non vi sono comproprietari. L'immobile è di proprietà, a titolo originario, della
«XXXXXXXXXX».



2.7 Settimo Quesito: *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolar l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni pignorati. Alla data odierna non è stato istituito alcun condominio, il lavori di manutenzione ordinaria e le spese per le pulizie delle scale e della energia elettrica per l'ascensore e per l'illuminazione delle scale, vengono semplicemente suddivise tra i proprietari, pur non avendo provveduto al calcolo dei millesimi.

2.8 Ottavo Quesito: *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato si di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Dall'analisi della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Taverna (Allegato XI – Concessione Edilizia) e del Certificato di Agibilità (Allegato XIII – Certificato di Agibilità) si può dedurre che i beni pignorati non sono gravati da pesi di natura amministrativa.

2.9 Nono Quesito: *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.*

I locali di che trattasi sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 13/2002 e sono ad essa conformi. Le planimetrie sono conformi a quelle catastali. I locali sono stati dichiarati Agibili dal Comune di Taverna (Allegato XIII – Agibilità).



2.10 Decimo Quesito: *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

I locali di che trattasi, non sono abusivi, ma sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 13/2002 e sono ad essa conformi. Le planimetrie sono conformi a quelle catastali. I locali sono stati dichiarati Agibili dal Comune di Taverna (Allegato XIII – Agibilità).

2.11 Undicesimo Quesito: *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi al rilascio A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Gli impianti sono conformi alle direttive DM 37/2008 (Allegato XIV – Dichiarazioni di Conformità) e per gli immobili è stato rilasciato l'A.P.E a firma dell'ing. Mario Buttiglieri. La [REDACTED] mi consegna solo l'APE dell'immobile riportato al fg. 44 plla 905 sub 11 (Allegato XV – A.P.E.), chiarendo che gli altri non sono in suo possesso ma sono trattenuti dall'ing. Mario Buttiglieri.



3 Valutazione del compendio pignorato

La prima stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati nella “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari” reperibile presso il sito dell’Agenzia delle Entrate.

Nella ZONA Centrale/Centro Urbano, del Comune di ***Taverna***, (Allegato XVI – banche dati delle quotazioni immobiliari):

- per l’unità immobiliare ad uso ***civile abitazione*** nella zona suddetta, i prezzi riscontrati variano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq con un prezzo medio di ***700,00 €/mq***.

Nella ZONA Periferica/Zona extraurbana di espansione residenziale, del Comune di ***Taverna***, (Allegato XVI – banche dati delle quotazioni immobiliari):

- per l’unità immobiliare ad uso ***civile abitazione*** nella zona suddetta, i prezzi riscontrati variano da un minimo di 650,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq con un prezzo medio di ***750,00 €/mq***.

Considerando i valori medi sopra riportati avremo un prezzo per l’unità immobiliare ad uso ***civile abitazione*** pari ad $[(750,00 + 700,00)/2 =]$ ***725,00 €/mq***.

per l’unità immobiliare ad uso ***Magazzino*** non sono stati rilevati valori nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari quindi si assume un valore pari alla metà di quello riportato per le civili abitazioni ottenendo $(725,00/2 =)$ ***362,50 €/mq***;

Da quanto sopra riportato si deduce che i lotti indicati al paragrafo 2.5 hanno i seguenti valori:

Id. catast. del bene	Numero Lotto	Superficie [mq]	Prezzo Unitario [€/mq]	Prezzo [€]
Fg. 44 p.lla 905 sub 11	1	130 +(14/3)	725,00	97.633,33
Fg. 44 p.lla 905 sub 12	2	70+((5,50+56/3))	725,00	65.612,50
Fg. 44 p.lla 908 sub 21	3	60+(67/3)	725,00	59.691,67
Fg. 44 p.lla 908 sub 25	4	37	362,50	13.412,50
Fg. 44 p.lla 908 sub 36	5	17	362,50	6.162,50
Fg. 44 p.lla 908 sub 43	6	140+(18/3)	725,00	105.850,00
Fg. 44 p.lla 908 sub 46	7	100+(1/3*(5,50+72))	725,00	91.229,17
Fg. 44 p.lla 908 sub 47	8	80+(60/3)	725,00	72.500,00



La seconda stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati nelle pubblicazioni di Agenzie Immobiliari on line.

Nel Comune di **Taverna**, (Allegato XVII – Pubblicazioni Siti Web):

- per l'unità immobiliare ad uso **civile abitazione** nella zona suddetta, i prezzi riscontrati sono i seguenti:

Sito	Superficie	Prezzo	Prezzo Unitario
www.subito.it	60 mq	€ 55.000,00	916,67 €/mq
www.subito.it	70 mq	€ 22.000,00	314,28 €/mq
www.idealista.it	60 mq	55.000,00	916,67 €/mq

Considerando i valori sopra riportati avremo un prezzo per l'unità immobiliare ad uso **civile abitazione** pari ad $[(916,67+916,67+314,28)/3 =]$ **715,87 €/mq.**

per l'unità immobiliare ad uso **Magazzino** non sono stati rilevati valori nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari quindi si assume un valore pari alla metà di quello riportato per le civili abitazioni ottenendo $(715,87/2 =)$ **357,94 €/mq.;**

Da quanto sopra riportato si deduce che i lotti indicati al paragrafo 2.5 hanno i seguenti valori:

Id. catast. del bene	Numero Lotto	Superficie [mq]	Prezzo Unitario [€/mq]	Prezzo [€]
Fg. 44 p.lla 905 sub 11	1	130 +(14/3)	715,87	96.403,83
Fg. 44 p.lla 905 sub 12	2	70+((5,50+56)/3)	715,87	64.786,24
Fg. 44 p.lla 908 sub 21	3	60+(67/3)	715,87	58.939,96
Fg. 44 p.lla 908 sub 25	4	37	357,94	13.243,78
Fg. 44 p.lla 908 sub 36	5	17	357,94	6.084,98
Fg. 44 p.lla 908 sub 43	6	140+(18/3)	715,87	104.571,02
Fg. 44 p.lla 908 sub 46	7	100+(1/3*(5,50+72))	715,87	90.080,31
Fg. 44 p.lla 908 sub 47	8	80+(60/3)	715,87	71.587,00



La terza stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati negli atti pubblici di compravendita.

Nel Comune di **Taverna**, (Allegato XVIII – Atti Pubblici di Compravendita):

- per l'unità immobiliare ad uso **civile abitazione** nella zona suddetta, i prezzi riscontrati sono i seguenti:

Atto	Superficie*	Prezzo	Prezzo Unitario
Atto redatto dal notaio Gianluca Perrella del 27/11/2007 N. Rep 84801 N. Racc. 14025	106 mq e 24 mq di balconi	€ 119.692,22	1.049,93 €/mq
Atto redatto dal notaio Gianluca Perrella del 07/07/2009 N. Rep 88343 N. Racc. 16678	85 mq e 71 mq di balconi	€ 135.200,00	1.244,17 €/mq

*Considerando la superficie di balconi e terrazze ad un terzo

Considerando i valori sopra riportati avremo un prezzo per l'unità immobiliare ad uso **civile abitazione** pari ad $[(1.049,93+1.244,17)/2 =]$ **1.147,05 €/mq.**

per l'unità immobiliare ad uso **Magazzino** non sono stati rilevati valori negli atti di compravendita, quindi si assume un valore pari alla metà di quello riportato per le civili abitazioni ottenendo $(1.147,05/2 =)$ **573,53 €/mq;**

Da quanto sopra riportato si deduce che i lotti indicati al paragrafo 2.5 hanno i seguenti valori:

Id. catast. del bene	Numero Lotto	Superficie [mq]	Prezzo Unitario [€/mq]	Prezzo [€]
Fg. 44 p.lla 905 sub 11	1	130 + (1/3 * 14)	1.147,05	154.469,40
Fg. 44 p.lla 905 sub 12	2	70 + ((5,50+56)/3)	1.147,05	103.808,03
Fg. 44 p.lla 908 sub 21	3	60 + (1/3*67)	1.147,05	94.440,45
Fg. 44 p.lla 908 sub 25	4	37	573,53	21.220,61
Fg. 44 p.lla 908 sub 36	5	17	573,53	9.750,01
Fg. 44 p.lla 908 sub 43	6	140 + (1/3*18)	1.147,05	167.469,30
Fg. 44 p.lla 908 sub 46	7	100 + (1/3*(5,50+72))	1.147,05	144.337,13
Fg. 44 p.lla 908 sub 47	8	80 + (60/3)	1.147,05	114.705,00



Il valore degli immobili calcolati con l'utilizzo della "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" e con le "Pubblicazioni di Agenzie Immobiliari on line" pur essendo riportate all'attualità sono riferiti a qualità degli immobili inferiori a quelli oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, per le civili abitazioni si assume un valore medio pari a $((725,00 + 715,87)/2 =)$ 720,44 €/mq. per i magazzini si assume un valore medio pari a $((362,50 + 357,94)/2 =)$ 360,22 €/mq.

Il valore degli immobili calcolati con l'utilizzo di "Atti di Compravendita Pubblici" pur essendo relativi ad immobili realizzati con la stessa qualità di quelli oggetto della presente valutazione si riferisco al 2007 e al 2009.

Si assume come valore medio da attribuire alle civili abitazioni sopra indicati pari a $((720,44 + 1.147,05)/2 =)$ 933,75 €/mq,

per i magazzini $((360,22 + 573,53)/2 =)$ 466,88 €/mq, ottenendo

Id. catast. del bene	Numero Lotto	Superficie [mq]	Prezzo Unitario [€/mq]	Prezzo [€]
Fg. 44 p.lla 905 sub 11	1	130 +(14/3)	933,75	125.745,00
Fg. 44 p.lla 905 sub 12	2	70+((5,50+56)/3)	933,75	84.504,38
Fg. 44 p.lla 908 sub 21	3	60+(67/3)	933,75	76.878,75
Fg. 44 p.lla 908 sub 25	4	37	466,88	17.274,56
Fg. 44 p.lla 908 sub 36	5	17	466,88	7.936,96
Fg. 44 p.lla 908 sub 43	6	140+(18/3)	933,75	136.327,50
Fg. 44 p.lla 908 sub 46	7	100+((5,50+72)/3)	933,75	117.496,88
Fg. 44 p.lla 908 sub 47	8	80+(60/3)	933,75	93.975,00



4 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

1) Il compendio pignorato è stato realizzato in forza della C.E. n. 13/2002, ed ha ottenuto il Certificato di Agibilità prot. n. 1531 del 04/04/2012, gli impianti hanno la Dichiarazione di Conformità, ed gli A.P.E..

2) Il più probabile valore di mercato è riportato nella seguente Tabella:

Id. catast. del bene	Numero Lotto	Prezzo Unitario [€/mq]	Prezzo [€]
Fg. 44 p.la 905 sub 11	1	933,75	125.745,00
Fg. 44 p.la 905 sub 12	2	933,75	84.504,38
Fg. 44 p.la 908 sub 21	3	933,75	76.878,75
Fg. 44 p.la 908 sub 25	4	466,88	17.274,56
Fg. 44 p.la 908 sub 36	5	466,88	7.936,96
Fg. 44 p.la 908 sub 43	6	933,75	136.327,50
Fg. 44 p.la 908 sub 46	7	933,75	117.496,88
Fg. 44 p.la 908 sub 47	8	933,75	93.975,00

3) Il valore dell'intero compendio immobiliare è pari ad **€ 660.139,03**;

Catanzaro li, 14/12/2015

