

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

## RELAZIONE DI STIMA

*PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°29/2020*

*TRA*

*MAIOR SPV*

*CONTRO*

*XXX*

*XXX*

STUDIO TECNICO

ING. MASSIMO MAZZEO

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

email: [massimo.mazzeo@ingpec.eu](mailto:massimo.mazzeo@ingpec.eu)

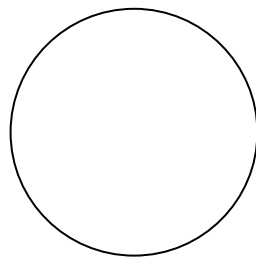
STUDIO TECNICO

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*



-----

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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. 29/2020.

Dopo il giuramento di rito ha acquisito dalla Cancelleria il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva, ed esaminato, verificati i beni oggetto di pignoramento ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, per il sopralluogo si è coordinato con il Custode Giudiziario Avv. Laura Morelli, che ha comunicato ai debitori eseguiti, con raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali congiunte.

Il 27/07/2021 alle ore 17:00, il sottoscritto e il Custode Giudiziario nominato Avv. Laura Morelli, hanno iniziato in Serra San Bruno le operazioni peritali, alla continua presenza del sig. [ ] in qualità di debitore eseguito.

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta ubicato nel comune di Serra San Bruno via della Pace ed è identificato nell'atto di pignoramento come:

- 1) *Fabbricato per abitazione in via Della Pace, costruito su suolo già identificato nel N.C.T. al foglio 7 particella 800 (mq.485), individuabile nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 955 (via delle Pace snc, piani T-1, cat. A/2, vani 9), con annessa area scoperta circostante sistemata a giardino, posta al livello del piano terra;*
  - a. *Di piena proprietà (100%) dei signori XXX e XXX (1/2 cadauno)*

**Trasmessa la relazione alle parti costituite non sono pervenute osservazioni, pertanto si procede alla trasmissione della relazione alla Cancelleria.**

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 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;

#### **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 anteriore 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;

**LOTTO 1: Villetta per civile abitazione con annesso giardino di pertinenza, censito al N.C.E.U. del comune di Serra San Bruno, al foglio di mappa 7 particella 955**

### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

**1 Avvertire questo Giudice in caso di ....**

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto con autorizzazione del Giudice, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

### **RISPOSTA AL QUESITO 2**

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

Fotografia n.1 estratta da Google per l'individuazione del bene oggetto di stima



Il bene oggetto della presente relazione è la quota intera di una villetta isolata adibita a civile abitazione, con giardino esclusivo, ubicata in zona semicentrale del comune di Serra San Bruno.

Il bene confina con via della Pace, strada privata, proprietà XXXXX, proprietà XXX salvo altri.

I dati catastali riscontrati risultano:

N.C.E.U. del comune di Serra San Bruno in testa a:

- XXX nato a ... il XXX

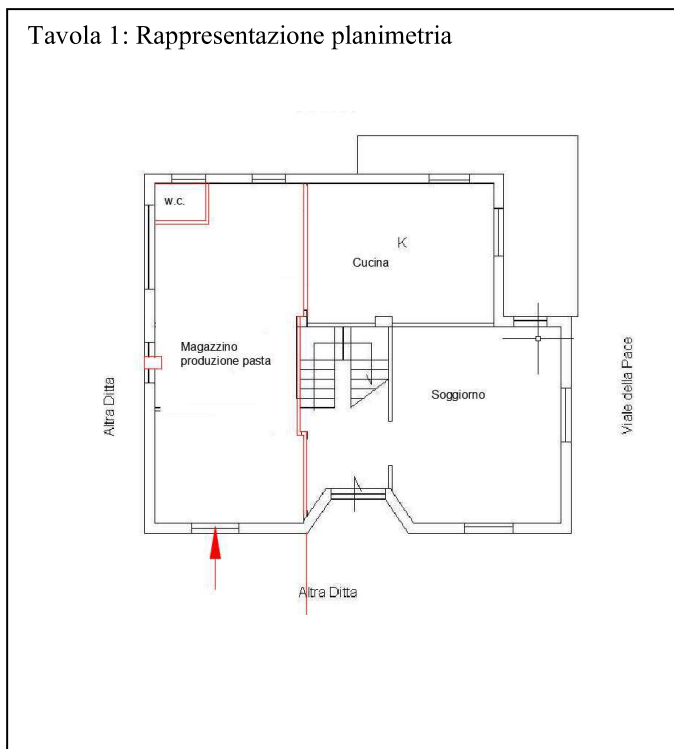
Fotografia n.2 estratta da Google per individuare il bene



- proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- XXX nata a il XX proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- foglio n.7 particella n.955 categoria A/2 classe U consistenza 9 vani Superficie catastale 263 mq, escluse aree coperte 229 Rendita 766,94€ via della Pace snc piano terra e piano 1;

Dal sopralluogo effettuato la planimetria catastale è difforme a quanto riscontrato sui luoghi, infatti il piano terra è stato frazionato ricavando per una parte un laboratorio artigianale per la produzione di pasta, dall'altro una abitazione. Sulla tavola 1 in rosso sono evidenziate le modifiche apportate alla planimetria catastale depositata.

I debitori eseguiti hanno realizzato l'immobile oggetto di pignoramento su terreno acquistato con atto notaio Monteleone del 11/06/2001 repertorio 21089 da XXX e XXX



Il pignoramento promosso da Maior SPV s.r.l. fa riferimento a:

- 1) *Fabbricato per abitazione in via Della Pace, costruito su suolo già identificato nel N.C.T. al foglio 7 particella 800 (mq.485), individuabile nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 955 (via della Pace snc, piani T-1, cat. A/2, vani 9), con annessa area scoperta circostante sistemata a giardino, posta al livello del piano terra;*
  - a. *Di piena proprietà (100%) dei signori XXX e XXX (1/2 cadauno)*

### 3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è una villetta posta in zona semicentrale del comune di Serra San Bruno su via della Pace. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato e si compone di due livelli fuori terra.

Il terreno su cui sorge la villetta è recintato con muro e ringhiera ornamentale, il giardino è di fatto diviso ed utilizzato una parte per area relax e una parte utilizzato come deposito luminarie. La villa si compone di piano terra e piano primo, rispetto la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ha subito una sostanziale modifica al piano terra (cfr. Tavola n.1).

L'originario piano terra, per come divisa stato frazionato in due unità con accessi relativa corte divisa. La prima unità è magazzino di produzione di pasta con non ancora realizzato, e sulla corte di deposito luminarie la rimanente parte è abitazione.

Quindi attualmente il piano terra destinato ad abitazione principale si compone di un soggiorno e una cucina con terrazzo coperto, attraverso una scala interna si accede al piano primo.

Al piano primo sono presenti tre stanze da letto, bagno padronale e bagno di servizio. Sono altresì presenti 4 balconi a servizio delle camere.

Il solaio di copertura, realizzato in latero cemento, è a falde inclinate, coperto con tegole marsigliesi, ed idonei canali di raccolta acqua pluviale.

La tamponatura esterna è stata realizzata a cassa vuota con laterizi forati dello spessore di cm.30, intonaco esterno di tipo liscio.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia e gli impianti fognario e idrico sono collegati alla rete comunale.

Le pareti interne orizzontali e verticali sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura a tinte chiare.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramiche.

Fotografia n.3: Vista dall'esterno



l'area esterna è  
ti e con  
a  
bagno  
a civile

Fotografia n.4: Vista interna del laboratorio al piano terra



Fotografia n.5: Vista soggiorno al piano terra





La villa è dotata di infissi esterni in alluminio e vetro camera ed interni in legno di fattura artigianale.

La superficie catastale dell'immobile è mq.229.

La superficie lorda, intesa complessiva dei muri perimetrali al 50% è mq.230,10, oltre balconi e terrazze.

La superficie netta risulta:

Magazzino per la produzione di pasta 43 mq.

Piano terra 58,70 oltre vano scala e terrazzo di mq. 16,50

Piano primo 90,00 di cui 7,70 vano scala; terrazzi mq. 32,90;

Corte di pertinenza mq. 300 mq. circa

Fotografia n.6: Vista stanza letto padronale al piano primo



#### **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 in uso dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia per come evidenziato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario.

#### **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 risulta gravato dalle seguenti formalità;

- ipoteca volontaria n.26071/2680 del 28/11/2001 a favore di Banca Carime;
- ipoteca volontaria n.559/25 del 14/01/2006 a favore di Banca Carime per concessione a garanzia di mutuo fondiario per 110.000,00€;
- Ipoteca legale n.4271/1134 del 05/07/2007 a favore di E.T.R. per importo di 16.356,04€;
- pignoramento immobiliare del 07/03/2011 n.1426 Tribunale di Vibo Valentia a favore Banca Carime;
- pignoramento immobiliare del 16/09/2020 n.3940 Tribunale di Vibo Valentia a favore Maior spv s.r.l.

Il costo per la cancellazione 834,00€ oltre compensi professionali.

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è una villetta, non vi sono oneri di natura condominiale.

**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 ....**

Da quanto verificato presso il Comune di Serra San Bruno il fabbricato risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n.17 rilasciata dal Comune di Serra San Bruno il 03/08/2001.

Il sottoscritto ha riscontrato che

CILA 18/2020 si è effettuata la copertura al balcone al piano primo;

CILA 26/2020 si è effettuata una tettoia in lamellare nell'area esterna di pertinenza.

Il sottoscritto non ha riscontrato alcun titolo edilizio per il frazionamento e cambio di destinazione urbanistica del piano terra.

Per tale modifica apportata l'acquirente dovrà procedere alla sanatoria urbanistica. Il costo complessivo di oneri tecnici ammonta a € 5000,00 tale importo verrà detratto dal prezzo di stima del bene 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;**

Prima del decreto di trasferimento è necessario provvedere alla rettifica della planimetria catastale, il costo ammonta a €2500,00 ed anche tale costo è stato 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;**

Lo stabile non possiede una certificazione energetica in quanto realizzato prima dell'entrata in vigore della legislazione sulla certificazione energetica.

È necessario procedere con la redazione di un certificato di prestazione energetica (A.P.E.), il sottoscritto prima del decreto di trasferimento, dopo la rettifica catastale trasmetterà al Custode Giudiziario due certificati di prestazione energetica, uno riferito alla casa ed uno riferito all'attività di produzione pasta.

## 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 sono tenuti in considerazione i valori OMI per l'area di Serra San Bruno, oltre una verifica presso le Agenzie Immobiliari della zona.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: SERRA SAN BRUNO

Fascia/zona: Periferica/VIA MATTEOTTI, MORO, CDA S. ROCCO, PITTINA, LOC. SPINETTO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	740	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	660	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	300	400	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	2,7	3,7	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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.

Usando la formula di seguito riportata si ottiene il probabile valore di mercato dell'immobile.

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

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

Si è assunto un prezzo medio di affitto di **€/mq.3,50**.

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%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 3,00%
villa	148,70	148,70	3,50	520,45	6.245,40	499,63	437,18	624,54	187,36	124,91	65,58	1.939,20	4.306,20	143.540,11
balconi	49,40	12,35	3,50	43,23	518,70	41,50	36,31	51,87	15,56	10,37	5,45	161,06	357,64	11.921,46
magazzino	43,00	43,00	3,50	150,50	1.806,00	144,48	126,42	180,60	54,18	36,12	18,96	560,76	1.245,24	41.507,90
corte di pertine	300,00	30,00	3,50	105,00	1.260,00	100,80	88,20	126,00	37,80	25,20	13,23	391,23	868,77	28.959,00
	148,70	234,05		819,18	9.830,10	786,41	688,11	983,01	294,90	196,60	103,22	3.052,25	6.777,85	225.928,47
<b>Norma UNI 10750:2005</b> (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 **225.928,47€**.

**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.

**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 è inserito in un avviato villaggio turistico si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
villa	181,10	181,10	1000,00	181100,00	9055,00	17.383,24	26438,24	154661,76
magazzino	50,00	30,00	1000,00	30000,00	1500,00	2.879,61	4379,61	25620,39
terrazzi	49,40	12,35	1000,00	12350,00	617,50	-	617,50	11732,50
corte pertinenza	300,00	30,00	1000,00	30000,00	1500,00	2.879,61	4379,61	25620,39
	580,50	253,45	<b>somma</b>	<b>253450,00</b>	<b>12672,50</b>	<b>17383,24</b>	<b>26438,24</b>	<b>217.635,04</b>

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **217.635,04**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese per la sanatoria ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

**Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €216.000,00**

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

Non vi sono spese condominiali ne spese straordinarie riscontrate.

**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;**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato sul bene oggetto di pignoramento le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n.26071/2680 del 28/11/2001 a favore di Banca Carime;
- ipoteca volontaria n.559/25 del 14/01/2006 a favore di Banca Carime per concessione a garanzia di mutuo fondiario per 110.000,00€;
- Ipoteca legale n.4271/1134 del 05/07/2007 a favore di E.T.R. per importo di 16.356,04€;
- pignoramento immobiliare del 07/03/2011 n.1426 Tribunale di Vibo Valentia a favore Banca Carime;
- pignoramento immobiliare del 16/09/2020 n.3940 Tribunale di Vibo Valentia a favore Maior spv s.r.l.

Il costo per la cancellazione 834,00€ 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 sotto riportati:

N.C.E.U. del comune di Serra San Bruno in testa a:

- XXX nato a \_\_\_\_\_ il xxx proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni;
  - XXX nata a \_\_\_\_\_ il xxx proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- foglio n.7 particella n.955 categoria A/2 classe U consistenza 9 vani Superficie catastale 263mq escluse aree coperte 229 Rendita 766,94€ via della Pace snc piano terra e piano 1;

**Confini:** La villetta confina con via della Pace, strada privata, proprietà xxx, proprietà xxx 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.).**

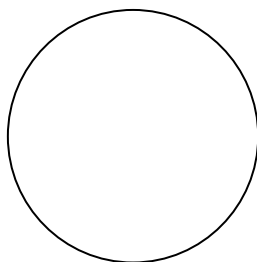
**15)Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.**

**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.

\*\*\*\*\*

*Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito  
Vibo Valentia, lì 11 ottobre 2021*



**IL TECNICO**  
*Dott. Ing. Massimo Mazzeo*

-----

## ALLEGATO A

**LOTTO 1 – Villetta per civile abitazione con annesso giardino di pertinenza, censito al N.C.E.U. del comune di Serra San Bruno, al foglio di mappa 7 particella 955**

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE PER SINGOLO LOTTO:

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: Comune, via, numero civico, qualità dell'immobile (capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, autorimessa, terreno ecc.);**

Il bene oggetto del presente lotto di vendita è la quota intera di una villetta con giardinetto ubicato in serra San Bruno via della Pace.

- **COMPOSIZIONE: numero dei vani, mq., piano scala ecc.;**

La villa è realizzata con struttura portante in cemento armato. La superficie catastale dell'immobile è mq.229.

La superficie lorda, intesa complessiva dei muri perimetrali al 50% è mq.230,10, oltre balconi e terrazze. La superficie netta risulta:Magazzino per la produzione di pasta 43 mq. Piano terra 58,70 oltre vano scala e terrazzo di mq. 16,50 Piano primo 90,00 di cui 7,70 vano scala; terrazzi mq. 32,90;Corte di pertinenza mq. 300 mq.

- **DESCRIZIONE CATASTALE: numero partita, foglio, mappale, categoria, rendita catastale, ecc. ed eventuali variazioni con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.);**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Serra San Bruno via della Pace ed ha i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. del comune di Serra San Bruno in testa a:

- XXX nato a ..... il xxx proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- XXX nata a ..... il xxx proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni;

➤ foglio n.7 particella n.955 categoria A/2 classe U consistenza 9 vani Superficie catastale 263mq escluse aree coperte 229 Rendita 766,94€ via della Pace snc piano terra e piano 1;

- **PERTINENZA: intera proprietà, quota di proprietà (indicazione dei contitolari), diritti reali parziari (superficie, servitù, usufrutto; fondo patrimoniale, ecc.),contratti di locazione o di godimento opponibili al fallimento sentenze di separazione, e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;**

Il pignoramento è per la quota intera;

- **PROVENIENZA DEL BENE:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dai debitori eseguiti su terreno acquistato con atto notaio Monteleone del 11/06/2001 repertorio 21089 da XXX e XXX

- **CONFINI:**

Il bene oggetto della presente stima confina con via della Pace, strada privata, proprietà xxx, proprietà xxx salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

La villa è stata realizzata con Concessione Edilizia n.17 rilasciata dal Comune di Serra San Bruno il 03/08/200, non è stato riscontrato il certificato di agibilità. L'acquirente dovrà sanare alcune modifiche realizzate il cui costo è 5000,€.

- **PREZZO-BASE:**

Il valore stimato per il bene oggetto di pignoramento è €216.000,00