

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

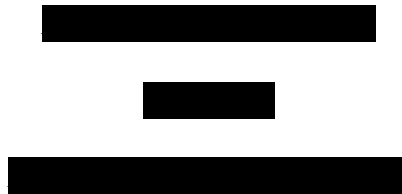
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT.SSA VALENTINA DI LEO

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°12/2017

TRA



Allegati:

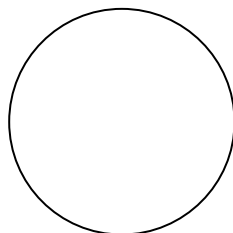
- ALLEGATO A: Planimetria catastale/rilevata;**
- ALLEGATO B: Visure catastali aggiornate-visure ipocatastali;**
- ALLEGATO C: Documentazione fotografica;**
- ALLEGATO D: Nota Spese.**

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

STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: 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.ssa Valentina Di Leo, Stimatore nella Procedura Esecutiva n. 12/2017.

In data 03.04.2017, 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 avv. Maria Carmela Marrella, ha comunicato con raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali insieme al Custode Giudiziario nominato.

Il 16/05/2017, il sottoscritto e il Custode Giudiziario nominato hanno iniziato le operazioni peritali, alla continua presenza del sig. ██████████, il quale ha consentito l'accesso ai beni oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato alcuni rilievi planimetrici e un report fotografico dei beni oggetto di pignoramento che sono serviti per la redazione della presente relazione.

I beni oggetto di pignoramento risultano ubicati nel comune di Ionadi e sono identificati nell'atto di pignoramento come:

- 1) Abitazione in Ionadi via Carlo Levi piano seminterrato piano terra e piano primo riportata al N.C.E.U. al foglio 1 particella 1588 (già foglio 1 particella 1134) ;

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. Qualore 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: Abitazione in Ionadi via Carlo Levi, censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio n.1 particella n. 1588 piano seminterrato, piano terra e piano primo.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente in data Il 16/05/2017, alla presenza del Custode Giudiziario avv. Maria Carmela Marrella e del debitore esecutato Sig. [REDACTED], per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2 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 la quota intera di una villetta composta da piano interrato, piano terra e piano primo attualmente tutta adibita a civile abitazione.

Il pignoramento promosso dalla Banca Carime s.p.a. R.G. 12/2017 fa riferimento a:

- 1) Abitazione in Ionadi via Carlo Levi piano seminterrato piano terra e piano primo riportata al N.C.E.U. al foglio 1 particella 1588 (già foglio 1 particella 1134) ;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali (cfr. Allegato B):

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

- [REDACTED] proprietà 1/1;

- foglio n.1 particella n.1588 categoria A/2 classe 1 consistenza 7 Superficie catastale 228 mq
Rendita 339,83€ via Carlo Levi snc piano S1,T,1;

L'immobile e il giardino esclusivo confinano con strada di accesso, [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

Il debitore esecutato ha acquistato il terreno su cui è stata realizzata la villetta oggetto di pignoramento. In particolare il debitore ha acquistato il terreno identificato:

- particella [REDACTED];
- particella 1209 [REDACTED]

su tali terreni sono stati realizzati una serie di villette autorizzate dal Comune di Ionadi per attività commerciali servizi ed abitazione.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è una villetta indipendente composta da piano interrato, piano terra e piano primo e giardino esterno esclusivo. La recinzione non è completata manca il cancello pedonale e la ringhiera ornamentale.

La villetta è situata in Ionadi con accesso dalla strada che porta al centro commerciale "Le Cicale". La strada di accesso alla villetta è in terra battuta e priva di illuminazione pubblica.

Dalla verifica del progetto l'immobile avrebbe dovuto avere per il piano seminterrato una destinazione Deposito Cantina, piano terra parte attività commerciale e parte ufficio, il piano primo uffici e archivio.

Dal sopralluogo effettuato la villetta si presenta con il piano seminterrato allo stato rustico e dunque in corso di costruzione, con accesso dalla rampa esterna o da una scala interna.

Il piano terra ultimato e abitato si compone di un ampio Soggiorno, cucina e bagno oltre terrazzo esterno.

Fotografia n.2



Il piano primo, collegato al piano terra con una scala interna si compone da tre stanze da letto di cui due con balconi e ripostigli e bagno.

L'appartamento in buone condizioni di manutenzione ha impianto idrico fognario elettrico e termico funzionante alla data del sopralluogo.

La superficie catastale dell'immobile è mq.228.

La superficie netta della villa è mq.284,30 ottenuta dalla somma delle singole superfici dei vani sotto riportati:

Piano interrato mq. 168,00 in corso di costruzione;

Piano primo:

Soggiorno mq.46,20

Cucina mq.12,00

Bagno mq.4,20

Piano primo:

Disimpegno mq.14,70

Ripostiglio mq. 5,20

Letto 1 mq 8,70

Letto 2 mq. 8,90

Letto 3 mq. 16,40

n. 2 Balconi mq.4,20

Giardino esclusivo mq.113

Terrazzo al piano terra mq.79

Rampa di accesso al piano interrato mq. 53,00;

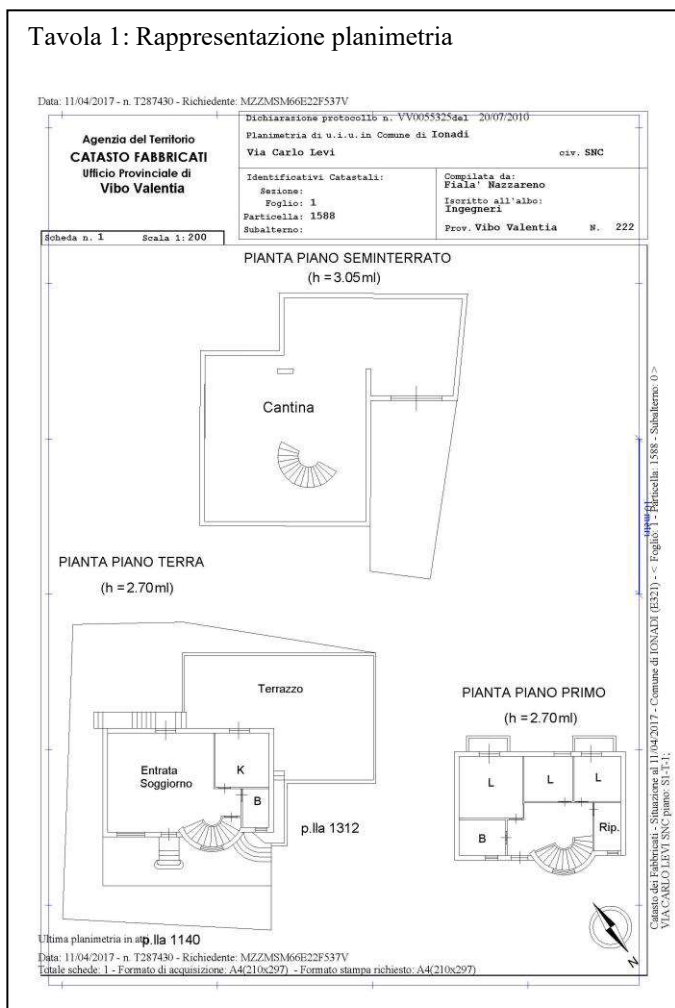
veranda di accesso al piano terra mq. 26,10

vano scala non computato

Mentre la **superficie lorda** complessiva dell'immobile è **mq.337** oltre terrazzi, balconi e giardino.

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 utilizzato dalla famiglia del signor [REDACTED] per come meglio 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;

- iscrizione n.2734/268 [redacted] per un mutuo di € [redacted] €.

[redacted] iscrizione n. [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] Trascrizione n [redacted]
[redacted]

Il costo per la cancellazione 601,00€ (1 ipoteca volontaria €35+ 1 ipoteca giudiziaria €94+0.5% dell'importo iscritto + pignoramento €262,00) oltre compensi professionali.

Dalle verifiche risulta che per l'immobile non esistono 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'intero immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 19 del 08/05/2003 rilasciata dal sindaco del comune di Ionadi per la realizzazione: *"Di un complesso per attività commerciali servizi ed abitazione"*.

Considerando la destinazione d'uso attuale della villetta (civile abitazione) differente da quanto riportato in progettazione (ufficio e vendita), l'acquirente dovrà effettuare la richiesta del cambio destinazione d'uso del fabbricato, e considerando che l'immobile non possiede il certificato di abitabilità, dovrà provvedere ad effettuare la documentazione tecnica per acquisirlo.

Considerato che l'immobile dovrà essere regolarizzato da un punto di vista urbanistico con il cambio destinazione d'uso e la richiesta di abitabilità.

I costi per tali incombenti ammontano a circa 18.000,00€ e tale valore verrà detratto dal valore 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 sono state effettuate delle variazioni di destinazione d'uso rispetto il progetto originario, ma esse potranno essere sanate dall'acquirente nei 90 giorni successivi al decreto di trasferimento al prezzo indicato al quesito precedente.

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;**

L'obbligo dell'attestato di certificazione energetica è previsto per gli edifici di nuova costruzione, ovvero quelli per i quali è stato richiesto permesso di costruire dopo 08/10/2005. Poiché l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato antecedentemente a tale data, la certificazione energetica risulta essere assente.

Il certificato A.P.E. verrà redatto dal sottoscritto C.T.U. prima del decreto di trasferimento.

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. Quindi si può affermare che gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, idrico sanitari e riscaldamento) sono stati realizzati prima della emanazione della Legge 46/90 e non si riscontrano le relative certificazioni.

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: IONADI

Fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	670	L	1,8	2,7	L
Box	NORMALE	370	440	L	2,2	2,6	L

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

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

- la difficoltà di locazione, in quanto il piano terra ancora in corso di ultimazione; si è assunto un prezzo medio di affitto è di circa **€/mq.2,00**.

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 lord	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 3,00%
immobile	284,30	284,30	2,00	568,60	6.823,20	545,86	477,62	682,32	204,70	136,46	71,64	2.118,60	4.704,60	156.819,88
balconi	4,20	1,05	2,00	2,10	25,20	2,02	1,76	2,52	0,76	0,50	0,26	7,82	17,38	579,18
terrazzo	79,00	14,15	2,00	28,30	339,60	27,17	23,77	33,96	10,19	6,79	3,57	105,45	234,15	7.805,14
giardino	113,00	4,26	2,00	8,52	102,24	8,18	7,16	10,22	3,07	2,04	1,07	31,75	70,49	2.349,82
veranda	26,10	15,66	2,00	31,32	375,84	30,07	26,31	37,58	11,28	7,52	3,95	116,70	259,14	8.638,06
pertinenze	53,00	5,15	2,00	10,30	123,60	9,89	8,65	12,36	3,71	2,47	1,30	38,38	85,22	2.840,74
	284,30	324,57		649,14	7.789,68	623,17	545,28	778,97	233,69	155,79	81,79	2.418,70	5.370,98	179.032,81
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **179.032,81€**.

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 in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (15%)		coeff (%)	somma	stima
appartamento	337,00	337,00	600,00	202200,00	30330,00	35.527,14	65857,14	136342,86
balconi	4,20	1,05	600,00	630,00	94,50	110,69	205,19	424,81
terrazzo	79,00	14,15	600,00	8490,00	1273,50	1.491,72	2765,22	5724,78
giardino	113,00	4,26	600,00	2556,00	383,40	449,10	832,50	1723,50
veranda	26,10	15,66	600,00	9396,00	1409,40	1.650,90	3060,30	6335,70
pertinenze	53,00	5,15	600,00	3090,00	463,50	542,92	1006,42	2083,58
	612,30	377,27	somma	226362,00	33954,30	35527,14	65857,14	152.635,23

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **152.635,23**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese per la regolarizzazione catastale quantificata ai punti precedenti ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €150.000,00

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

Essendo una villetta non si hanno spese condominiali, ma solo quelle di normale utilizzazione.

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

■ iscrizione n. ■
■
■
■
■
■
■
■
■
■

Il costo per la cancellazione 601,00€ oltre compensi professionali.

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:

■
■
■
■
■
■
■
■
■
■;

Il costo per la cancellazione 601,00€ 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 Ionadi in testa a:

■

- foglio n. n.1 particella n.1588 categoria A/2 classe 1 consistenza 7 Superficie catastale 228 mq Rendita 339,83€ via Carlo Levi snc piano S1,T,1;

Confini: L'immobile e il giardino esclusivo confinano con strada di accesso, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.

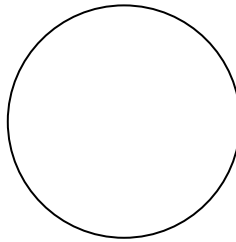
16) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

Non vi è eternit da smaltire, è necessario provvedere convertire la destinazione d'uso del bene per come al quesito precedente evidenziato, 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 Fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito
Vibo Valentia, lì 11 luglio 2017*

IL TECNICO

Dott. Ing. Massimo Mazzeo



ALLEGATO A

LOTTO 1 – *Abitazione in Ionadi via Carlo Levi, censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio n.1 particella n. 1588 piano seminterrato, piano terra e piano primo.*

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 ubicato in Ionadi via Carlo Levi snc. È una villetta indipendente utilizzata come civile abitazione composta da piano interrato in corso di costruzione, piano terra e piano primo ultimati, oltre giardino di pertinenza.

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

La villetta è realizzata con struttura portante in cemento armato, composta da piano interrato in corso di costruzione, piano terra utilizzato come zona giorno composto da un ampio soggiorno di mq. 46,20, cucina di mq. 12 e bagno di mq. 4,20 oltre terrazzo e giardino esterno. Il piano primo, con accesso dal piano terra con una scala interna si compone di disimpegno di mq. 14,70, ripostiglio di mq.5,20 camera da letto per bambini di mq. 8,70, seconda camera per bambini di mq. 8,90, camera matrimoniale di mq. 16,40 e bagno di mq. 4,20.

Riassumendo la villetta ha una superficie lorda mq. 337 e superficie netta 284, terrazzo di mq. 79, veranda esterna mq.26,10, balconi di superficie mq. 4,20 oltre pertinenze (vano scala e rampa di accesso al garage) di mq. 53.

- **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 Ionadi ed ha i seguenti dati catastali:

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

➤ foglio n.1 particella n.1588 categoria A/2 classe 1 consistenza 7 Superficie catastale 228 mq. Rendita 339,83€ via Carlo Levi snc piano S1,T,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 su terreno pervenuto al debitore esecutato in parte (per la particella 1134) per acquisto con atto notaio

- **CONFINI:**

Il bene oggetto della presente stima confina con strada di accesso, proprietà Barbuto Anna Viapiana Salvatore, terreno di proprietà

- **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**

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 19 del 08/05/2003 rilasciata dal sindaco del comune di Ionadi per la realizzazione: "Di un complesso per attività commerciali servizi ed abitazione".

Considerando la destinazione d'uso attuale della villetta (civile abitazione) differente da quanto riportato in progettazione (ufficio e vendita), l'acquirente dovrà effettuare la richiesta del cambio destinazione d'uso del fabbricato, e considerando che l'immobile non possiede il certificato di abitabilità, dovrà provvedere ad effettuare la documentazione tecnica per acquisirlo. I costi per la regolarizzazione ammontano a circa 18.000,00€ e tale valore verrà detratto dal valore di stima.

- **PREZZO-BASE:**

Il valore stimato per il bene oggetto di pignoramento è €150.000,00