

**ASTE
GIUDIZIARIE**

TRIBUNALE DI CATANZARO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 156/2015 r.gespr.

Promosso da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

vs

[REDACTED]

**ASTE
GIUDIZIARIE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL BENE IMMOBILIARE

INDIRIZZO:	LOC. MARVIZZASITI – P.ZZA MONSIGNOR VARANO – ISCA SULLO IONIO (CZ)
TIPOLOGIA:	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna GIOIA

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Salvatore Veraldi



**ASTE
GIUDIZIARIE**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

PREMESSA
Svolgimento delle operazioni peritali

Pag. 4

CAPITOLO 1
Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

- 1.1 Ubicazione del bene
- 1.2 Confini
- 1.3 Dati catastali

CAPITOLO N. 2
Sommaria descrizione del bene

- 2.1 Accesso
- 2.2 Strutture e finiture esterne
- 2.3 Finiture interne
- 2.4 Consistenza del bene

CAPITOLO 3
Stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

- 3.1 Stato di possesso del bene e regime patrimoniale
- 3.2 Ricostruzione ventennale dei passaggi di proprietà

CAPITOLO 4.....
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

- 4.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

CAPITOLO 5.....
l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- 5.1 Vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

CAPITOLO 6.....
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

- 6.1 Documentazione acquisita
- 6.2 Regolarità Edilizia e Urbanistica
- 6.3 Dichiarazione di Agibilità/abitabilità
- 6.4 Certificato Destinazione Urbanistica

CAPITOLO 7.....
Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

- 7.1 Descrizione impianti
- 7.2 Attestato di Certificazione Energetica

CAPITOLO 8.....
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Pag. 5

Pag. 6

Pag. 7

Pag. 8

Pag. 9

Pag. 10

Pag. 11

Pag. 11

CAPITOLO 9

Stima del compendio pignorato

- 9.1 Premessa
- 9.2 Metodo, criterio e stima del compendio immobiliare
- 9.3 Calcolo analitico valore commerciale del bene

CAPITOLO 10

Risposta sintetica da allegare all'ordinanza di vendita

- 10.1 Prospetto riepilogativo lotto di vendita

Pag. 18

ALLEGATI

ALLEGATO A *Elaborati fotografici*

ALLEGATO B

Elaborati grafici

ALLEGATO E *Elaborati ipotecari*

ALLEGATO F

Atti notarili di compravendita

ALLEGATO G

Allegati tecnici comunali

ALLEGATO H

Elaborati vari mercato immobiliare



Con provvedimento del Giudice del Tribunale di Catanzaro - Sezione Esecuzione Immobiliari - Dott.ssa G. Gioia, in data 14 gennaio 2016, il sottoscritto Arch. Salvatore Veraldi, con studio tecnico in Catanzaro, Contrada Casello n. 34, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 969, veniva nominato C.T.U. per la valutazione del compendio pignorato.

Al fine del conferimento di incarico veniva richiesta al sottoscritto C.T.U. il controllo sulla completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. e una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1),2) e 3)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In virtù della nomina il sottoscritto C.T.U.:

- ha identificato il complesso immobiliare, oggetto di perizia, dando inizio al sopralluogo avvenuto in data 8 marzo 2016 come da verbale allegato (**cfr. Allegato C**);
- si è recato presso il Comune di Isca sullo Ionio allo scopo di valutarne la legittimità edilizia ed urbanistica del complesso edilizio, richiedendo in data 4 marzo 2016 copia dei permessi di costruire e degli elaborati progettuali assentiti (**cfr. Allegati G**);
- sulla scorta dei rilievi effettuati ha provveduto a redigere una planimetria aggiornata dello stato di fatto (**cfr. Allegato B**) ed ad effettuare un particolareggiato servizio fotografico da cui ha estrappolato le foto ritenute più significative (**cfr. Allegato A**);
- per la valutazione estimativa ha acquisito i valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** per la zona interessata o comunque limitrofa e attinente alla tipologia (**cfr. Allegato H**), nonché ha effettuato le necessarie ricerche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale e provinciale
- ha provveduto a richiedere ed acquisire copia della documentazione comprovante la provenienza del bene e gli atti pubblici precedenti ricostruendo la situazione dell'ultimo ventennio, attraverso visure incrociate ipotecarie e catastali (**cfr. Allegati D ed E**);

CAPITOLO 1

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

1.1 Ubicazione del bene

Il bene in comunione risulta ubicato in Via Monsignore Varano n. 317 del Comune di Isca sullo Ionio (Provincia di Catanzaro) e più precisamente all'interno di un'area pianeggiante sviluppatasi nella

frazione marina del comune, a partire dalla metà degli anni 60, grazie alla realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale ed economica, di fabbricati ad uso ed attività di tipo commerciale e ricreativo.

La zona, attualmente, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, edifici religiosi e scolastici, piccoli spazi a verde, aree di parcheggio, negozi e vari esercizi commerciali.

1.2 Confini

Il bene consiste in un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a civile abitazione confinante, su tre lati, con la piazza e lo spazio di isolamento e a nord con proprietà Portaro + una cantina di pertinenza alla suddetta unità immobiliare ubicata nel piano seminterrato, confinante con terrapieno verso l'esterno, corridoio e vano scala condominiale, la strada d'accesso salvo altri.

1.3 Dati catastali

Il bene è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Sellia Marina per come segue nella tabella sotto indicata (cfr. Allegato D):

Tabella n. 1.3.a

Unità immobiliare								
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Rendita	Indirizzo
24	351	13	3	A/3	2	6,5 vani	Euro 288,70	LOCALITA' MARVIZZASITI piano 2

Unità immobiliare								
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Rendita	Indirizzo
24	351	7	3	C/2	2	25 m2	Euro 21,95	LOCALITA' MARVIZZASITI piano Ss1

Le predette unità immobiliari risultano così intestate:

[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
[REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED]	Proprietà per 1/4



2.1 Accesso

Avviene dal portone d'ingresso del fabbricato e attraverso la scala di collegamento dei piani

2.2 Struttura e finiture esterne

L'intero complesso edilizio, all'interno del quale è ubicato il bene in oggetto, risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato. Anche il solaio di interpiano è realizzato in cemento armato del tipo misto e la copertura, costruita con struttura portante in muratura, risulta protetta da un manto in tegole. Sulle murature di tompagno e sull'intera struttura non sono presenti lesioni, o cedimenti di varia natura o genere.

Le facciate sono intonacate a civile e rifinite con idropittura in tonalità chiara e zoccolatura perimetrale grigia. La porta d'ingresso e le finestre sono in alluminio e vetro. Lo smaltimento delle acque meteoriche è assicurato attraverso canaline e pluviali in rame. La pertinenza all'edificio avviene attraverso un cancello carrabile ed è realizzata con betonella in cemento. Lo stato di conservazione risulta discreto . (cfr. Allegati A).

2.3 Finiture interne

Le pareti e i soffitti sono intonacati e rifiniti con pittura lavabile, tutti i pavimenti sono in monocottura I bagni , rivestiti con piastrelle di maiolica, sono arredati dai seguenti sanitari: vaso, lavabo, bidet, doccia e boiler scaldabagno; le porte interne sono in legno. Sono presenti gli allacci idrico-fognari e quelli elettrici e a gas. Nel complesso lo stato di conservazione risulta discreto *

Nel complesso lo stato di conservazione risulta discreto (cfr. Allegati A).

2.4 Consistenza dell'unità immobiliare

L'appartamento risulta suddiviso nei seguenti ambienti : n. 1 Sala da Pranzo mq. 18,00; n. 2 Camere di mq 16,00 e 23,00 ; n. 1 Ripostiglio mq 3,00; Ingresso + Disimpegno mq 14,00; n. 2 Bagni di mq 7,00 e mq 4,00; n. 1 Cucina mq 15,00; n.1 Camera Salotto mq 29,00, per una superficie totale coperta di mq 129,00 e quella complessiva scoperta (balconi) di mq 30,00.

La Cantina ubicata nel piano seminterrato misura mq 25,00.

(cfr. Allegati A e B) :



CAPITOLO 3

Stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

3.1 Stato di possesso del bene e regime patrimoniale

La proprietà per le quote pari a 1/2 di [REDACTED] o, 1/4 [REDACTED] 1/4 di [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuta in capo a suddetti con ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 20/10/2003. Da quanto si è constatato, nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile oggetto di pignoramento viene utilizzato saltuariamente come punto di appoggio, in modo promiscuo e in egual misura dai suddetti proprietari.

Allo stato attuale lo stesso non risulta occupato da terzi e non esistono contratti di fitto registrati in data antecedente il pignoramento

3.2 Ricostruzione ventennale dei passaggi di proprietà**RICOSTRUZIONE VENTENNALE DELLA PARTICELLA IMMOBILIARE**

La continuità ventennale risulta accertata		
PARTE ALIENANTE	PARTE ACQUIRENTE	
[REDACTED]	[REDACTED] 2	[REDACTED]
n - 1/2 ca	[REDACTED]	RASCRIZIONE A FAVORE del 20/01/1993 – Registro Particolare 1232 Registro Generale 1525 Pubblico ufficiale RAO EDDA Repertorio 28413 del 23/12/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

CAPITOLO 4

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

4.1 Vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Con istanza del 04/03/2016 il sottoscritto richiedeva all'archivio del comune di Isca sullo Ionio gli atti autorizzativi inerenti l'immobile in oggetto. Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolarmente autorizzato pertanto non risultano vincoli che incidono sull'attitudine edificatoria.

Nella sottostante tabella vengono riassunti gli eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente



DESCRIZIONE VINCOLO		ESITO
A	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Fabbricato: Immobile dotato di permesso di costruire. Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio non evidenziano alcun vincolo
B	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Fabbricato: Immobile dotato di permesso di costruire. Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio non evidenziano alcun vincolo
C	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	Non ci sono oneri condominiali a carico dell'acquirente, né spese straordinarie né cause pendenti in corso.
D	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
E	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Nessuno
F	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Nessuno
G	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Nessuno
H	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non ci sono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
I	Difformità catastali	Nessuna
L	Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna

CAPITOLO 5

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

5.1 Vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

A	Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale	Nessuno	
B	Gravami non opponibili all'acquirente	Il sottoscritto si è recato, presso la Conservatoria Dei Beni Immobiliari di Catanzaro, ed ha acquisito la documentazione ipocatastale con il seguente esito:	
A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	FORMALITA'	IMMOBILI INTERESSATI

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A	0 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	ISCRIZIONE del 15/12/2003 - Registro Particolare 3880 Registro Generale 24930 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 44878/12249 del 12/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Immobili siti in ISCA SULLO IONIO (CZ)	Foglio : 24 Mappale : 351 Subalterni: 7 e 14
MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA SPA	07/09/1968 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	ISCRIZIONE del 02/12/2015 - Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Immobili siti in ISCA SULLO IONIO (CZ)	Foglio : 24 Mappale : 351 Subalterni: 7 e 14
MONTE DEI PASCHI DI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in ISCA SULLO IONIO (CZ)	“ “ ”

CAPITOLO 6

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 degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

6.1 Documentazione acquisita

All'esito delle ricerche effettuate, negli archivi del comune Isca sullo Ionio, la documentazione reperita è la seguente (cfr. Allegato G):

1_Concessione Edilizia Pratica n. 23 Protocollo n 398 in data 24 febbraio 1977 - ditta richiedente:

[REDACTED]a - per la Costruzione di un Fabbricato di civile abitazione in Isca Marina località Marvizzasiti e relativo progetto in variante, **approvata in data 4 settembre 1977**

Protocollo n. 22302

6.1 Regolarità edilizia e urbanistica

La documentazione acquisita comprende grafici e concessioni riportate in allegato un estratto delle parti ritenute essenziali alla verifica di regolarità urbanistica.

Dal confronto degli elaborati progettuali redatti dal sottoscritto sulla base dello stato di fatto alla data del sopralluogo (cfr. **Allegato C**), con quelli depositati nell'archivio del comune (cfr. **Allegato G**) non sono state riscontrate difformità, per quanto concerne la conformità del bene ai parametri della normativa vigente, sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite.

L'unità immobiliare ricade nella Zona B2 Residenziale di Completamento del Programma di Fabbricazione del Comune di Isca sullo Ionio.

Dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica, la stessa, può riassumersi attraverso il seguente prospetto:

Tabella 6.1.a

PROGETTO DEPOSITATI	APPROVAZIONE	DIFFORMITA' RISCONTRATE	CERTIFICAZIONI
Costruzione di un fabbricato di civile abitazione e magazzini in Marina di Isca sullo Ionio	Concessione di costruzione Progetto approvato in data 4 settembre 1977 Prot. n. 22302 + Progetto di variante non subordinata ad approvazione comunale per previste opere interne	Nessuna	Non risulta essere stato richiesto, né rilasciato il certificato di abitabilità relativo all'unità immobiliare in oggetto, né risultano esistenti le certificazioni di legge relative agli impianti

Sulla scorta della documentazione acquisita, per quanto concerne la conformità del bene ai parametri della normativa vigente, sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite. Per quanto riguarda le certificazioni risultano essere mancanti quelle relative al fabbricato (abitabilità e/o agibilità) oltre a quelle impiantistiche relative alla singola unità abitativa (impianto elettrico e di riscaldamento).

6.3 Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità'

In merito al l'esistenza della dichiarazione di agibilità il sottoscritto, da ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isca sullo Ionio non ha rinvenuto alcuna istanza presentata per il rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITÀ'. Tenendo conto che i documenti solitamente richiesti per la regolarizzazione sono le certificazioni di conformità di tutti gli impianti, le planimetrie catastali, il regolare allaccio alla rete fognaria, il collaudo statico del fabbricato, la dichiarazioni di conformità da parte del direttore dei lavori sia verso la concessione edilizia ed anche rispetto alla legge dell'isolamento termico e considerando, nel nostro caso specifico, che la maggior



parte della documentazione risulta reperibile sarà possibile ovviare all'ottenimento della Licenza di Abitabilità.

6.4 . Certificato Destinazione Urbanistica

In merito alla vendita del bene in oggetto non dovrà essere allegato alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto che l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al catasto urbano



CAPITOLO 7

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

7.1 Descrizione impianti

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto idrico con regolare allaccio alla condotta comunale e di impianto fognario condominiale realizzato attraverso la raccolta delle acque confluenti nel sistema di smaltimento comunale.

I suddetti apparati risultano funzionanti

L'unità abitativa è sprovvista della **Dichiarazione di Conformità degli Impianti ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37** in grado di regolare la sicurezza degli impianti elettrici, radiotelevisivi e idrosanitari (boiler scaldabagno) in dotazione presenti all'interno dell'alloggio. Sul quadro elettrico generale è comunque installato il differenziale salvavita.

Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione ed aerazione sono rispettati i requisiti minimi.

7.2 Attestato di Certificazione Energetica

In seguito all'entrata in vigore delle modifiche contenute nel Decreto n. 290 del 13/12/12, non è più possibile l'autocertificazione energetica del proprio immobile. Allo stato attuale **il bene** interessato dalla procedura esecutiva è sprovvisto dell'**Attestato di Certificazione Energetica**. Al momento del rogito sarà quindi necessario presentare tale certificazione che attesta i consumi di energia legati all'immobile da trasferire.

CAPITOLO 8

Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

I debitori [REDACTED] sono proprietari dell'immobile con atto di compravendita del **20/10/2003 – Registro Particolare 13856 Registro Generale 19541 Repertorio 43613/11938**



CAPITOLO 9

Stima del compendio pignorato

9.1 Premessa

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva n. 156/2015 , alla data di conferimento incarico (gennaio 2016).

La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in sito.

La scelta dei valori presi a riferimento per la stima tiene conto di tutti gli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile e all'assenza di certificazioni anche se necessarie all'esercizio dell'attività.

I principali elementi di riscontro su cui è basata la stima sono i seguenti:

FONTI INDIRETTE

- 1_ Camera di Commercio, Istat
- 2_ Associazioni di Costruttori
- 3_ Ordini Professionali
- 4_ Consulenti Immobiliari

FONTI DIRETTE

- 1_ Contratti di Compravendita
- 2_ Perizie Giudiziarie
- 3_ Inserzioni sulla stampa

9.2 Metodo e criterio e stima del compendio immobiliare

Si è proceduto secondo una metodologia articolata in tre fasi:





FACE C - Elaborazione dati e determinazione dei valori medi



FASE D – Coefficienti di differenziazione e valore commerciale dei beni

FASE E – Riepilogo e determinazione del valore del bene a base d'asta



CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

Calcolo superficie dell'unità immobiliare secondo le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 – criteri di calcolo per i gruppi R)				
IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE		Superficie unità immobiliare	Coeff.	Superficie commerciale
a	Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	129,00	1	129,00
b	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili	comunicanti	0,50	
		non comunicanti	25,00 0,25	6,25
c	Balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	comunicanti fino a metri quadri 25	25,00 0,30	7,50
		comunicanti per la quota eccedente	5,00 0,10	0,50
		non comunicanti fino a metri quadri 25		0,15
		non comunicanti per la quota eccedente		0,05
d	La parte acquirente ha il diritto di un solo parcheggio senza obbligo di individuazione		0,20	
				143,25

FASE B

REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRETTE, ELABORAZIONE E STIMA

Fonti acquisite

- Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate e per quelle adiacenti. (cfr. Allegato H);
- Atto di Compravendita dell'immobile (cfr. Allegato F) ;
- Valori rilevati attraverso indagini di mercato (Agenzia Immobiliari) vendite immobili con caratteristiche simili nell'area interessata o limitrofa (cfr. Allegato H);

FASE C

ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI



- CIVILI ABITAZIONI -

VALORI RILEVATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI
ZONA: SEMI PERIFERICA TURISTICA – SELLIA MARINA

Il valore del mercato immobiliare della zona è stato determinato a seguito di indagine sulle compravendite di immobili simili per tipo e caratteristiche effettuate nell'ultimo periodo. Le informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari (**cfr. Allegato H**);

IMMOBILE VENDITA	AGENZIA	IMPORTO euro	MQ	€/mq
Isca Marina vendesi appartamento al piano rialzato composto da ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni , ripostiglio e cantina – metri quadri 115 - Classe G	CASA.IT Agenzia Immobiliare	95.000	115	826,09
Isca Marina vendesi appartamento al secondo piano composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni e cantina – metri quadri 95 - Classe G	CASA.IT Agenzia Immobiliare	85.000	95	894,74
Isca Marina vendesi appartamento composto da ampio ingresso, soggiorno con cucina a vista, cameretta, camera e bagno – metri quadri 70 - Classe non indicata	CASA.IT Agenzia Immobiliare	105.000	70	1.500,00

COSTO MEDIO APPARTAMENTI A METRO QUADRO	1.073,61
--	-----------------

VALORE RILEVATO DALL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Attraverso i dati acquisiti dal sito OMI dell'Agenzia del Territorio per l'area interessata si deduce un valore vicino sia ai valori medi determinati attraverso i rogiti notarili che da quelli emersi a seguito di indagine presso le agenzie immobiliari. In definitiva per quanto riguarda le abitazioni civili ricadenti nella zona interessata è opportuno considerare la rilevazione di stima delle tabelle OMI.

Si considera lo schema in basso della suddetta tabella (**cfr. Allegato H**) e si assume il valore massimo
 in virtù dei coefficienti correttivi da applicare = **900 €/mq**

VALORE RILEVATO DALLA STIMA DI UN IMMOBILE FACENTE PARTE DELLO STESSO EDIFICIO – CAUSA CIVILE N 1493/2004

Nella sottostante tabella vengono riportati i dati relativi alla compravendita dell'immobile oggetto della procedura di cui sopra

UNITA' IMMOBILIARE	TRIBUNALE	IMPORTO €	Mq commerciali	€/mq	RIVAL. ISTAT	PREZZO RIVAL.
Il bene costituente la massa ereditaria è rappresentato da un appartamento di quattro vani + corridoio/ingresso + due bagni, sito in Isca sullo Ionio, alla Via Monsignore Varano n. 317, piano terzo	Tribunale Civile di Catanzaro sede distaccata di Chiaravalle	116.700	132	884,09	1.202	1.062,67

Il dato relativo alla **RIVALUTAZIONE ISTAT** viene acquisito attraverso il calcolo online sul sito di competenza (cfr. Allegato H)

VALORE RIVALUTATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI A € 1.062,67/MQ

MEDIA DEI VALORI ACQUISITI CIVILE ABITAZIONE

VALORE MEDIO AGENZIE IMMOBILIARI	1.073,71
VALORE RILEVATO ATTRAVERSO LE QUOTAZIONI OMI	900,00
VALORE RILEVATO DA PRECEDENTE STIMA	1.062,67
VALORE MEDIO A METRO QUADRO	1.012

FASE D

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

I valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, partendo dal valore medio di riferimento si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità di ogni singolo immobile:

Determinazione coefficienti correttivi

TIPOLOGIA: abitazione di tipo economico (A/3)	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI: immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti	0,80
UBICAZIONE: zona edificata periferica	1,00
LIVELLO DI PIANO: secondo	1,00
VETUSTA': per i primi 15 anni percentuale pari a 1% in meno all'anno	0,88
STATO DI CONSERVAZIONE: normale	1,00
ORIENTAMENTO: nessun orientamento prevalente	1,00
TAGLIO ABITAZIONE: 129 metri quadri	1,10
LUMINOSITA': buona	1,20
FINITURE: ordinaria	1,00
MANUTEZIONE IMMOBILE: normali	1,00

RISCALDAMENTO: autonomo	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA: bassa	0,95
LOCAZIONE: libero	1,00
PARCHEGGI: nella media della zona	1,00
TRAFFICO: scarso o stagionale	0,90
PRODUTTIVITA': scarsa	0,85
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE	
	0,98

Tabella sintetica riepilogo coefficienti di differenziazione

IMMOBILE	Prezzo medio per fabbricati nuovi €/mq	Coefficienti di merito desunto dal conteggio (programma ACTSTIME)	Prezzo a fronte di correzioni per coefficienti di merito	Prezzi definitivi (- 3 % incertezze e vizi occulti insiti nella procedura	Superficie commerciale del bene mq	Valore di mercato Euro
Appartamento comprensivo di garage facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Marvizzasiti del Comune di Isca sullo Ionio al Catasto Foglio 24, par. 351, sub 13 e 7.	1.012	0,98	991,76	962,00	143,25	137.806

FASE E

RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti nel precedente paragrafo decurtandolo delle spese per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica, ivi comprese le eventuali opere edili ed impiantistiche di ripristino, oltre che di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti stimabile nel 3 %

9.3 Calcolo analitico valore commerciale del bene

- VILLETTA UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE -

VALORE COMMERCIALE STIMATO A NUOVO	Superficie mq 143,00	137.806,00
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE :		
TECNICHE CATASTALI		---
TECNICHE EDILIZIE		---
Certificazione Energetica e Certificato di Abitabilità. La spesa presunta comprensiva della parcella del tecnico abilitato è di 500 euro		
SPESE OCCORRENTI PER L'ADEGUAMENTO DEI LOCALI		
EDILI		----
IMPIANTISTICHE (Certificazione ai sensi del D. M. n. 37 del 22/01/2008)		- 300,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE		137.006,00



VALORE COMMERCIALE DEL BENE
€. 137.000,00

CAPITOLO 10

Risposta sintetica da allegare all'ordinanza di vendita

10.1 Prospetto riepilogativo lotto di vendita

E' stato individuato un LOTTO UNICO DI VENDITA con descrizione sommaria del bene pignorato. Tutte le restanti indicazioni sono ripartite nei precedenti capitoli.

LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare per civile abitazione distinta , ubicata in Isca sullo Ionio, Località Marvizzasiti - in catasto al foglio n. 24 part. 351 sub 13 Piano secondo e part. 351 sub 7 piano seminterrato – confini: proprietà Portaro, area adibita a verde e spazio cortilizio d'isolamento, salvo altri.
Stato di possesso: [REDACTED]

[REDACTED] Il bene è rappresentato da un appartamento al piano secondo di uno stabile e un garage con ingresso indipendente; si compone di quattro vani, un ingresso, una cucina, due bagni, un ripostiglio + due balconi: Consistenza del bene: mq. 129,00 di superficie londa coperta + mq 30 di balconi e mq 25 di garage. L'immobile è conforme alla vigente normativa urbanistica ma necessita di regolarizzazione edilizia per pratica risolutiva Licenza di Abitabilità e nuova Certificazione Energetica

Valore di Stima del Lotto di Vendita : €. 137.000,00 (euro centotrentasettimila/00)

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.



Catanzaro, 15/11/2015



Arch. Salvatore Veraldi



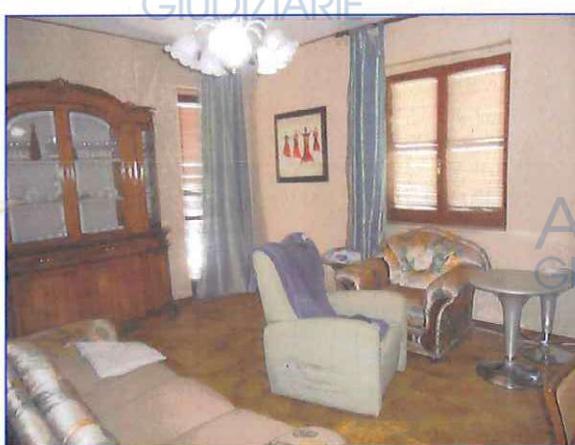


ELABORATI FOTOGRAFICI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: VERALDI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 261643e03f3b469058b4cf24e6715460







ELABORATI GRAFICI

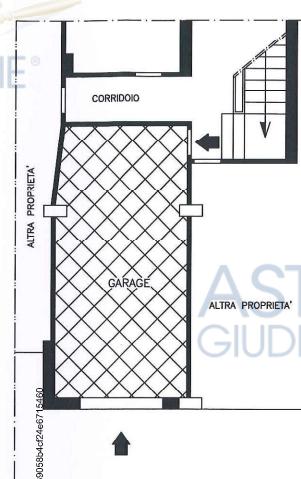


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: VERALDI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 261643e03f3b469058b4cf24e6715460

SCALA 1:100



PIANO SECONDO
APPARTAMENTO



PIANO SEMINTERRATO
GARAGE

SUPERFICIE LORDA = MQ 129,00
SUPERFICIE A BALCONI = MQ 30,00
SUPERFICIE GRAGE = MQ 25,00

UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI ISCA SULLO IONIO

Firmato Da SALVATORE Emissario Della Proprietà