

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 49/2022

ISEO SPV srl SRL

CONTRO



Udienza 28/02/2023

Il Tecnico CTU
Arch. Gerarda Barbara Apicella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

La sottoscritta Architetto Gerarda Barbara Apicella, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 207, con ordinanza del 22/11/2022 veniva nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E.I. n.49/2022.

L'Udienza è stata fissata per il 28/02/2023.

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, il CTU, ha individuato il bene oggetto di consulenza; congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Fiorillo, era stato concordato l'inizio alle operazioni peritali per il 15/12/2022 alle ore 13,30, comunicato al debitore esecutato a mezzo Raccomandata A/R, la quale è stata restituita al mittente in quanto l'indirizzo era incompleto (il fabbricato non ha numero civico). Successivamente, tramite Ufficiale Giudiziario si è notificato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/01/2022 alle ore 15,30, anche in questo caso, l'avviso non è andato a buon fine. Si è concordato con il custode e l'esecutato di procedere al primo accesso giorno 11/01/2023 con appuntamento presso l'immobile staggito alle 16,00.

Le operazioni, hanno riguardato un appartamento a uso residenziale, sito nel comune di Vibo Valentia(VV), in via Cannello Rosso snc, piano primo (n. 43 in visura- non indicato sull'ingresso principale del fabbricato); sono stati esaminati i dati catastali (Allegato 1-2), sono stati fatti sui luoghi dei rilievi metrici per avere dei riscontri con i documenti precedentemente acquisiti, sono stati effettuati diversi scatti fotografici per verificare lo stato dei luoghi (Allegato 9).

Dalla documentazione in atti presso gli uffici pubblici ed eseguiti gli opportuni accertamenti, i beni oggetto di pignoramento risultano:

- *Immobile nel comune di Vibo Valentia (V.V.) Via Cannello Rosso snc (n. 43 in visura- non indicato sull'ingresso principale del fabbricato), il tutto censito al N.C.E.U. foglio 25 particella 1060, sub 5.*

Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra individuati, in possesso alla parte debitrice.

Identificazione e localizzazione del bene immobile

Relativamente al bene in epigrafe, vengono riportate di seguito, le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice .

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Si è rinviato più volte il sopralluogo al compendio pignorato in quanto l'indirizzo del fabbricato è senza numero civico. Solo tramite l'ex amministratore di condominio si è finalmente contattato l'esecutato, [REDACTED] il quale si è reso disponibile per giorno 11/01/2023 per il primo accesso.

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche 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;

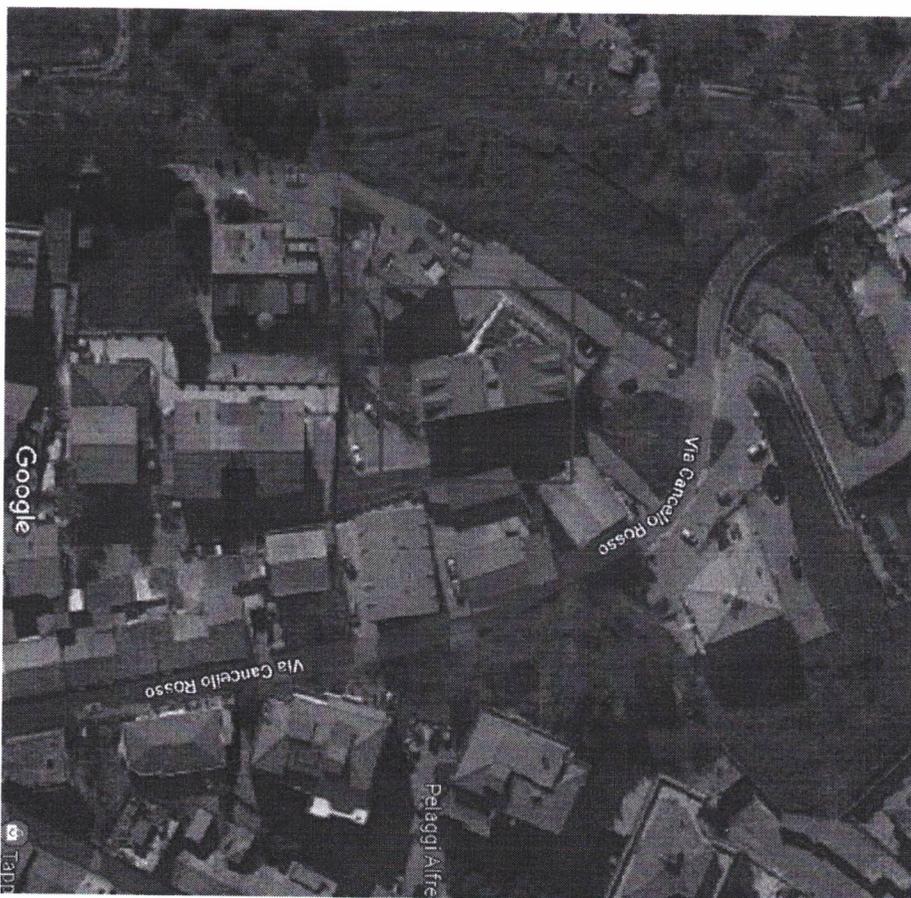
IMMOBILE

Unità immobiliare nel comune di Vibo Valentia (V.V.) via Canello Rosso snc (n. 43 in visura- non indicato sull'ingresso principale del fabbricato), **piano primo- foglio n.25 particella n. 1060, sub 5, zona Cens.1, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 4vani, Sup. Catastale mq 67- escluse aree scoperte mq 64, rendita € 386,31** (Allegato n1-2).

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale posto al primo piano di un fabbricato a più livelli, ubicato sul lato destro della discesa di via Canello Rosso.

L'appartamento pignorato, identificato con il sub 5, confina con vano scala sub 20, sul lato est con altra proprietà sub 6, prospetta su spazio condominiale sub32 e 25, e sul lato ovest con sub 4 altra proprietà (Allegati n.1-2-9).

Il bene risulta catastalmente in testa a al [REDACTED] nato a [REDACTED] (VV) [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente a [REDACTED], piena proprietà 1/1. Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento del 30/09/2022 rep. 1230 trascritto in data 10/11/2022 al nn. 6543/5719 a favore di ISEO SPV srl; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene (Allegato n.4).



PROVENIENZA

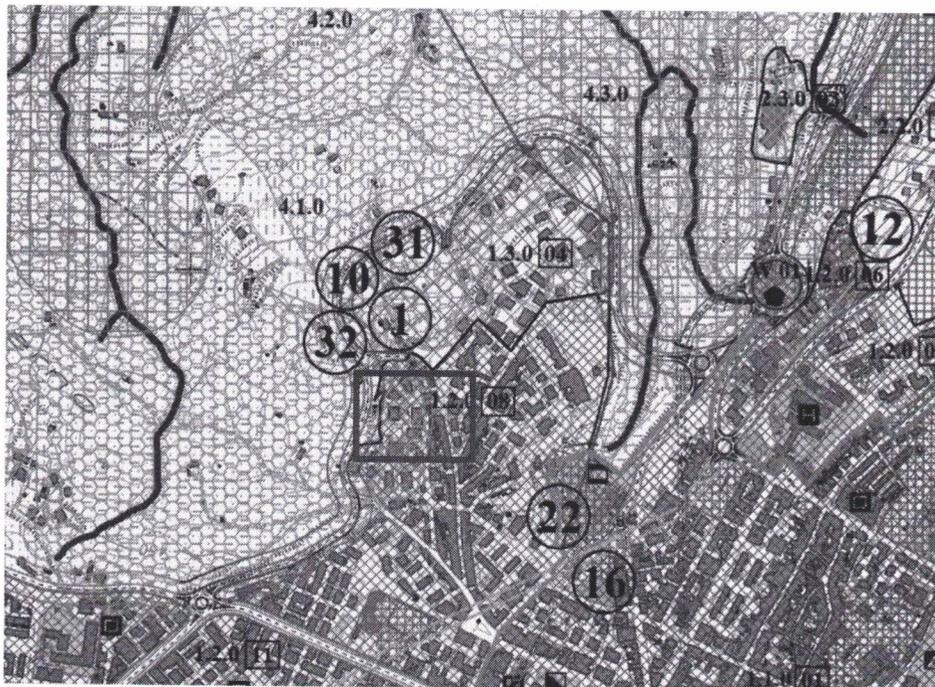
Al debitore sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di [REDACTED] a rogito del Notaio Comerci Sapienza sede di Vibo Valentia, trascritto il [REDACTED]

[REDACTED], l'area su cui sorge l'immobile (in Catasto già Foglio 25, particella 998 particella 1001), è pervenuta per atto di permuta del [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n.8).

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo primo accesso;

Il fabbricato, in cui è compreso l'immobile oggetto della presente relazione, è situato in una zona limitrofa della città, una area urbanistica orientata prevalentemente al consolidamento della città recente a densità elevata, oltre ad essere difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione geomorfologica.

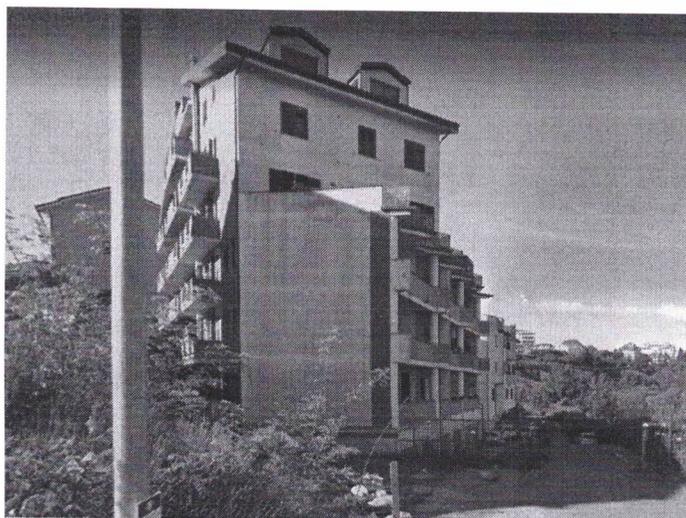


ATU orientato prevalentemente al consolidamento della città recente a densità elevata



Territorio difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione idrogeomorfologica
- Fattibilità delle azioni di piano Classe 3 e Classe 4 della Tav. 20 SNA nov. 2013 - (vedere avvertenza a margine)

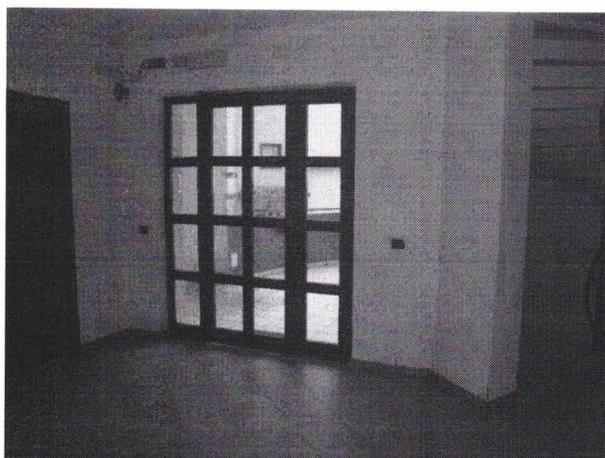
Trattasi di un immobile con destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato a più piani posto sulla lato destro della discesa di via Cannello Rosso. Attraverso un cancello carrabile si perviene, in una ampia zona individuata con sub 22 (pertinenza scoperta – bene comune non censibile) corrispondente al livello del seminterrato. La costruzione, a più piani, è realizzata con struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato, con tetto a falde e abbaini nel livello più alto, nella zona più bassa la copertura è lasciata a lastrico solare.



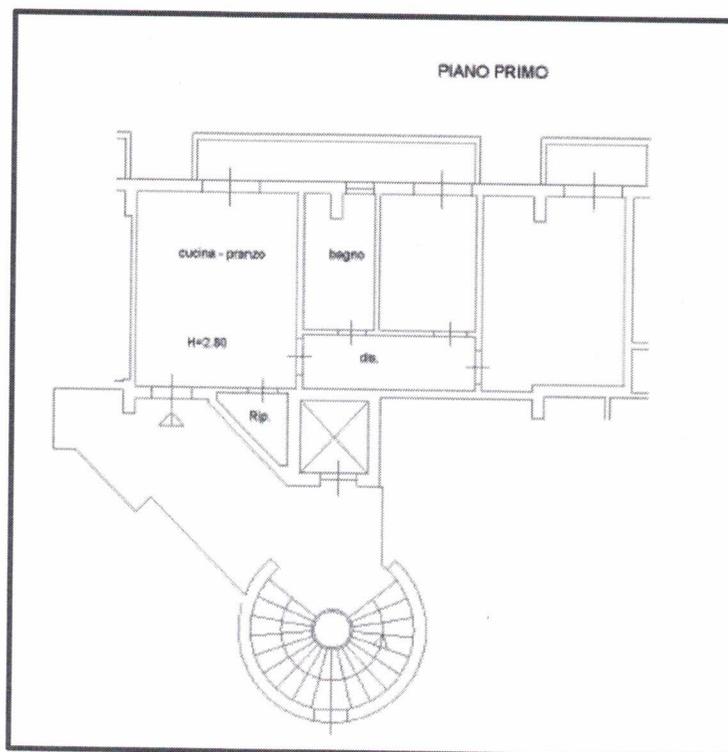
Il fabbricato può considerarsi di recente costruzione (inizio anni 2000), rifinito in ogni sua parte anche se l'intonaco esterno è in più punti ammalorato e necessita di lavori di manutenzione.



Dal livello seminterrato, una rampa di scale esterna a ridosso del fabbricato, porta al piano terra dove è posto l'ingresso principale, quindi al vano scala (sub 20) caratterizzato da rampa circolare e comprensivo di vano ascensore.



L'immobile staggito è posto al primo piano, ha forma rettangolare con aperture esterne esclusivamente sul lato posto ad est che corrisponde anche al lato più lungo, prospiciente un altro fabbricato. Un portoncino blindato immette direttamente nel soggiorno di mq 18,50 con angolo cottura, illuminato da una porta finestra che conduce nel balcone più grande di mq 7,90 posto sul lato opposto all'ingresso.



Dal soggiorno, si accede in un piccolo ripostiglio di forma triangolare di mq 2,90, attraverso un arco si giunge ad un corridoio di mq 5,45 senza aperture esterne, che smista il bagno di mq 5,50 e due stanze da letto, di cui la più grande misura mq 16,00 e la più piccola mq 11,20; entrambe le camere si affacciano sui balconi, la stanza da letto più grande prospetta su un piccolo balcone di mq 2,90.



L'appartamento è completo in ogni sua parte, i muri sono intonacati e imbiancati, gli infissi esterni sono del tipo legno alluminio con vetrocamera, completi di zanzariere e persiane con lamelle orientabili, le porte interne in legno tamburato; la pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico rifinita di battiscopa. Il bagno è dotato di tutti i pezzi igienici incluso il piatto doccia. Sono presenti tutti gli impianti, il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene attraverso caldaia a gas metano. Il balcone, con parapetto parte in muratura parte in ferro, è afflitto da problemi di infiltrazioni d'acqua. L'altezza interna è pari 2,80, la superficie commerciale è di mq 67,78.

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga 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;

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dal [REDACTED] il quale ha dichiarato che l'appartamento è la sua unica abitazione, richiedendo altresì di poter continuare a detenerlo a titolo gratuito.

5. A verificare l'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 ed 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 (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)
 - ✓ Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici.
 - ✓ Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

In sede di sopralluogo [REDACTED] ha precisato che l'amministratore del condominio Sant'Antonio il [REDACTED] si è dimesso nel 2010, pertanto i condomini attualmente si autogestiscono. La sottoscritta ha inoltrato richiesta, via mail (Allegato n.7) all'ex amministratore di condominio, per conoscere la spesa annua, relativamente all'amministrazione ordinaria ed ad eventuale situazione debitoria. Il 21/01/2023 [REDACTED] ha inviato il verbale dell'assemblea di condominio del 20/12/2013, in cui da comunicazione delle dimissioni di amministratore del Condominio Sant'Antonio allegando la situazione contabile sino al termine del suo mandato (Allegato n.7).

Il territorio comunale di Vibo Valentia è interessato da numerosi fenomeni di dissesto idrogeologico, aree a rischio frana, idraulico e erosione costiera. Il centro abitato di Vibo Valentia, in località Canello Rosso è interessato da rischio frana R2-R1 per come indicato nella relazione integrativa al Piano Strutturale Comunale.

Il rischio è distinto in cinque classi. R0 Rischio molto basso - R1 Rischio basso - R2 Rischio medio - R3 Rischio elevato - R4 Rischio molto elevato. Sulla zona rimangono le prescrizioni e le limitazioni previste dal PSC indicate precedentemente nel punto 3.

A seguito di alcuni fenomeni di frana, è stata disposta nel 2011 ORDINANZA di Sgombero n.96, Ordinanza revocata recentemente in data 18/08/2022 n.871 (Allegato n.6).

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati 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.

Relativamente al bene staggito censito al NCEU foglio n.25, p.lla n.1060, sub n.5, le formalità esistenti coincidono e sono le seguenti:

- ✓ **Iscrizione nn. [REDACTED] del 18/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 17/04/2003 Numero di Repertorio [REDACTED] notaio Comerci Sapienza sede Vibo Valentia, a favore di Banca Carime Spa sede Cosenza viale Crati, C.F. 01831880784, contro [REDACTED] capitale € 840.000,00 Totale 1.680.000,00 per la durata di 15 anni, grava su terreno in Vibo Valentia foglio 25 Particella 1001 Particella 998:

a margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE [REDACTED] DEL 25/05/2005 derivante da frazionamento in quota del 28/04/2005 Notaio Comerci Sapienza sede Vibo Valentia, Numero di Repertorio [REDACTED], su Foglio n.25 Particella 1060 Subalterno 5 quota capitale € 61.900,00 – montante di euro 123.800,00;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE [REDACTED] **DEL 22/12/2005** derivante da frazionamento in quota del 28/04/2005 Notaio Comerci Sapienza sede Vibo Valentia, Numero di Repertorio 52686, su Foglio n.25 Particella1060 Subalterno 5 quota capitale € 61.900,00 – montante di euro 123.800,00;

Verbale di Pignoramento immobili del 30/09/2022, Numero di Repertorio 1230 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia , trascritto in data 10/11/2022 ai NN.6543/5719 a favore di ISEO SPV SRL SEDE Conegliano (TV) via V. Alfieri n.1, C.F.05045600268, contro [REDACTED]

Lo scrivente pur avendo fatto accurate indagini, non è venuto a conoscenza di altri eventuali vincoli e/o oneri (Allegato n.4).

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, D.L. 296/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è 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

● **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, fa parte di un complesso edilizio, edificato in base alle seguenti autorizzazioni amministrative, rilasciate dalla competente Autorità Amministrativa del Comune di Vibo Valentia, e precisamente (Allegato n.5):

- Concessione Edilizia [REDACTED] del 19/09/2001;
- Concessione Edilizia in Variante [REDACTED] del 17/12/2001;
- Concessione Edilizia in Voltura [REDACTED] del 24/01/2003;
- Permesso di Costruire in Variante [REDACTED] del 22/11/2004;
- per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 22/03/2005 come riportato nell'Atto di acquisto del 9/05/2005 n. di Repertorio [REDACTED].

Per l'appartamento staggito non ci sono stati interventi successivi che richiedessero ulteriori titoli abilitativi, per cui si può affermare che l'immobile è conforme urbanisticamente (Allegato n.2-5-8).

● CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo coincide con la planimetria catastale, e quindi conforme anche catastalmente (Allegato n.2).

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Operazione che non si rende necessaria

Relazione di stima

1. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e la 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 si tratti 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 dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 (al riguardo consideri come 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;

La sottoscritta ritiene che sia opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto. Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Nella valutazione, si è considerato il buono stato di conservazione dell'appartamento, e la scarsa manutenzione esterna dell'intero fabbricato e la posizione dello stesso in una zona collinare con lieve rischio frana; l'appartamento ha l'unico affaccio ad est sul cortile ombreggiato da altro fabbricato.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale appartamento mq 64,00

Superficie commerciale balconi mq $(7,90+2,90) \times 0,35 = 3,78$ mq

Superficie commerciale totale appartamento mq $64,00 + 3,78 = \mathbf{mq\ 67,78}$

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula:

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (allegato n.3), i valori per affitto mensile a Vibo Valentia- zona urbana Località Canello Rosso- codice C3 tipologia prevalentemente abitazioni di tipo economico (Allegato n.8); nel nostro caso trattandosi di abitazioni di tipo civile A/2, i valori OMI variano da € 3-4 per mq/mese, che mediati con un'analisi di mercato svolte in loco, per immobili simili, il prezzo medio di affitto si attesta in € **4,00mq/mese**. Quale parametro verrà usata la superficie commerciale dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

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, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;

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 Tipologico Ct; 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.). Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

Coefficiente di orientamento – panoramicità Co-pa: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali. La panoramicità considera la particolare posizione dell'edificio ed 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 (€ 500-700/mq) a Vibo Valentia- zona urbana località Cannello Rosso codice C3 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico (Allegato n.8); nel nostro caso trattandosi di abitazioni di tipo civile A/2, i valori OMI variano da € 600-900, che mediati con un'analisi di mercato svolte in loco, per immobili simili, il prezzo medio di vendita si attesta in € 900,00/mq.

A1		Immobilie in VIBO VALENTIA		via Cannello Rosso snc				
		F	P	Sub				
		25	1060	5				
Stima Sintetica	Sup. lorda mq.	superficie adeguata	valore unitario €/mq.	valore di mercato	breve tempo (10%)	coeff (%)		
SUP. Comm.	64,00	64,00	900,00	57.600,00	5.760,00	676,71	6.436,71	51.163,29
Terrazzi nei 25mq	10,80	3,78	900,00	3.402,00	340,20	39,97	380,17	3.021,83
Eccedenza Terrazzi 10%		-		-	-	-	-	-
Cantina		-		-	-	-	-	-
	74,80	67,78	somma	61.002,00	6.100,20	716,68	6.816,88	54.185,12
	coeff.	Cp	Co	Cpa	Cpr	Ci	Cf	1 - prodotto
		1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	1,05	0,01

Stima Analitica	Sup. Comm.	Totale
Sup. lorda immobile mq.	74,00	74,00
Sup. Adeguata	67,78	67,78
€/mq - affitto mensile	4,00	4,00
Reddito Mensile	271,12	271,12
Reddito Annuo Lordo	3.253,44	3.253,44
Q 7-12%	227,74	227,74
SERVIZI 5-8%	260,28	260,28
TR 7-11%	227,74	227,74
AMMNE 2-4%	130,14	130,14
SFITTO 2-3%	65,07	65,07
INTERESSI	31,88	31,88
SOMMANO	942,85	942,85
Reddito Medio Annuo	2.310,59	2.310,59
STIMA 4%	57.764,83	57.764,83

Stima Sintetica	€	54.185,12
Stima Analitica	€	57.764,83
€	55.974,98	Valore Medio - Stima Tecnica

Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza		
Anno	2004	coeff. di deprezzamento
Età Imm.	18	
coeff. Vetustà	10,0%	10,0%
coeff. Obsol.	0,0%	
	0%	0,90

€	50.377,48	Il valore deprezzato dell'immobile
Valore Stimato		€ 50.000,00

Dalla tabella di calcolo, si evince che per l'unità immobiliare nel comune di Vibo Valentia Via Cannello Rosso snc si avrà:

Stima sintetica è € 54.185,12

Stima analitica è € 57.764,83

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, si ha:

$$V = € 54.185,12 + 57.764,83 = € 55.974,98$$

Applicando un coefficiente riduttivo relativo alla vetustà dell'immobile si ha:

$$€ 50.377,48$$

effettuando un arrotondamento il valore di stima si attesta in :

$$€ 50.000,00$$

(Cinquantamila euro/00)

- Indichi 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 anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per come dichiarato in sede di sopralluogo dal [REDACTED] il fabbricato si autogestisce in quanto senza amministratore di condomino. L'ultima situazione contabile ufficiale risale a circa dieci anni fa (dicembre 2013) (allegato n.7).

3. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni pregiudizievoli;

Per l'immobile staggito le formalità esistenti sono le seguenti:

- ✓ **Iscrizione nn. 2002/281 del 18/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 17/04/2003 Numero di Repertorio 45486 notaio Comerci Sapienza sede Vibo Valentia, a favore di Banca Carime Spa sede Cosenza viale Crati, C.F. 01831880784, contro [REDACTED] capitale € 840.000,00 Totale 1.680.000,00 per la durata di 15 anni, grava su terreno in Vibo Valentia foglio 25 Particella 1001 Particella 998:

a margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] DEL 25/05/2005 derivante da frazionamento in quota del 28/04/2005 Notaio Comerci Sapienza sede Vibo Valentia, Numero di Repertorio [REDACTED] su Foglio n.25 Particella1060 Subalterno 5 quota capitale € 61.900,00 – montante di euro 123.800,00;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE [REDACTED] DEL 22/12/2005 derivante da frazionamento in quota del 28/04/2005 Notaio Comerci Sapienza sede Vibo Valentia, Numero di Repertorio [REDACTED] Foglio n.25 Particella1060 Subalterno 5 quota capitale € 61.900,00 – montante di euro 123.800,00;

- ✓ **Verbale di Pignoramento immobili del 30/09/2022**, Numero di Repertorio [REDACTED] messo da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia , trascritto in data 10/11/2022 ai [REDACTED] a favore di ISEO SPV SRL SEDE Conegliano (TV) via V. Alfieri n.1, C.F.05045600268, contro [REDACTED] [REDACTED], grava su Vibo Valentia Foglio 25 Particella 1060 Sub5.

4. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario:

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura catastale si compilano per i fabbricati il mod. 98TP relativamente:

- Il quadro A dovrà essere completato dal cancelliere con indicazione dei dati relativi ai soggetti a cui i beni sono trasferiti a seguito di aggiudicazione d'asta.
- Il quadro B dovrà essere completato con le indicazioni del bene che viene trasferito con tutte le coordinate ed informazioni catastali:

• Unità immobiliare nel comune di Vibo Valentia (V.V.) via Canello Rosso snc (n. 43 in visura- non indicato sull'ingresso principale del fabbricato), piano primo- foglio n.25 particella n. 1060, sub 5, zona Cens.1, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 4vani, Sup. Catastale mq 67- escluse aree scoperte mq 64, rendita € 386,31.

5. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ect.);

Operazione non necessaria

6. Ove possibile, sempre 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.

Operazione che non si rende necessaria

7. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.

Dalla documentazione rinvenuta non risulta a favore del bene staggito alcun contributo comunitario.

8. Dica infine quant' altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

Tanto si doveva, in fede, ad espletamento dell'incarico accordato.

Il perito estimatore

Arch. Gerarda Barbara Apicella

Allegati:

- N.1 - Visure catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni:
- N.2 - Estratto di mappa, planimetrie catastali:
- N.3 - Valori OMI:

- N.4 - Ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
- N.5 - Richiesta Documenti Comune;
- N.6 - Ordinanze di Sgombero e Revoca;
- N.7 – Richiesta situazione contabile condominio;
- N.8 - Atti notarili Commerci;
- N.9 - Foto