

## **Architetto Elisa Filardo**

Via Risorgimento, 114 – 89052 Campo Calabro (RC)

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552

***Oggetto:***            ***Consulenza Tecnica d'Ufficio***

**R.G.E.I. n. 12/2019**

*Belvedere SPV s.r.l.* contro XXX+1

Custode Giudiziario: avv. **Maria Laura Morelli**

***Committente:***   **G.E. DOTT.MARIO MIELE**  
**Tribunale di Vibo Valentia**  
***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

### ***RELAZIONE TECNICA***

**Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Rombiolo (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 12/2019 promossa da Belvedere SPV s.r.l. contro XXX e XXX**

***Vibo Valentia (VV), 21 gennaio 2022***

*Timbro e Firma*

---

## SOMMARIO

---

PREMESSA .....	3
PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI .....	5
PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	9
DESCRIZIONE LOTTO 1 – CASA UNIFAMILIARE .....	11
SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA .....	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.....	15
PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI.....	16
METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	16
METODO COMPARATIVO .....	16
APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI ..	17
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	18
CONCLUSIONI.....	20

---

### *ALLEGATI*

#### *ALLEGATI*

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE GRAFICA (ELABORATI A SUPPORTO DELLO STUDIO)

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 5 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA

ALLEGATO 6 – ALTRI DOCUMENTI

#### *APPENDICI*

APPENDICE 1 – VERBALE DI GIURAMENTO DEL CTU E QUESITI

APPENDICE 2 – ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I.

# Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

## **PREMESSA**

**Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Rombiolo (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 12/2019 promossa da Belvedere SPV s.r.l. cessionaria di SIRIUS SPV s.r.l. cessionaria dei crediti della Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese contro XXX e XXX.**

La sottoscritta **ARCH. ELISA FILARDO**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con numero di albo 296, con studio tecnico in Via Risorgimento, 114 – 89052 Campo Calabro (RC), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione, DOTT. MARIO MIELE** (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha eseguito sopralluoghi ed indagini necessari per soddisfare il mandato assegnatole, con particolare riferimento all'identificazione del bene pignorato ed alla descrizione dettagliata degli elementi a questo associati, nonché alla determinazione del valore commerciale ed alla previsione delle operazioni preliminari eventualmente necessarie per la vendita del cespite stesso.

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 12/2019, promossa da **Belvedere SPV s.r.l. cessionaria di SIRIUS SPV s.r.l. cessionaria dei crediti della Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese contro XXX e XXX**, tramite l'esame delle caratteristiche di un edificio residenziale sito in agro del Comune di Rombiolo (VV) e, in ultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** del cespite in esame.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- *esame degli atti del procedimento;*
- *verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;*
- *verifica e identificazione catastale degli immobili;*
- *acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;*
- *ricognizione e sopralluogo, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;*
- *accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le*

*prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;*

- *accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;*
- *acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;*
- *ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);*
- *predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché della relazione di stima.*

Il lavoro è suddiviso in tre parti: la *prima* riporta la trattazione dell'argomento della controversia, i soggetti in causa e l'oggetto della consulenza tecnica d'ufficio; la *seconda* descrive analiticamente gli immobili oggetto di stima; la *terza* descrive i risultati del processo estimativo.

In allegato ed in appendice alla relazione tecnica, infine, sono riportati documenti ed elaborati utilizzati a supporto dello studio.

## ***PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI***

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di un immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E.I. n. 12/2019**

PROMOSSA DA

**Belvedere SPV s.r.l.**, con sede legale in Milano alla Via Vittorio Betteloni 2, CF 10522330967

CONTRO

**XXX**, residente a Rombiolo (VV), frazione Pernocari, alla Via Monte Poro, 54 (XXX)

**XXX**, residente a Rombiolo (VV), frazione Pernocari, alla Via Monte Poro, 54 (C.F. XXX);

Il bene oggetto della presente analisi è costituito da un immobile di tipo unifamiliare sito nel Comune di Rombiolo, “frazione Pernocari”, in testa ai debitori per la proprietà di ½ ciascuno.

Le attività peritali sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, **avv. Maria Laura Morelli**, sono state avviate in data 14/12/2021 e sono proseguite in data 29/12/2021, tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni del bene pignorato (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1 – Documentazione catastale*, in *Allegato 2 – Documentazione fotografica* ed in *Allegato 3 – Documentazione grafica*).

Dette attività sono state sviluppate, inoltre, mediante la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, del Comune di Rombiolo e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l'acquisizione di dati ed informazioni funzionali all'esecuzione di una specifica indagine di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito alla scrivente C.T.U. di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore dei beni oggetto di stima.

## ***PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI***

La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 1 (uno) immobile** ubicato nella frazione Pernocari località del Comune di Rombiolo.



**Figura 1** - Inquadramento territoriale Rombiolo (VV). In evidenza, l'ubicazione dell'area in esame.

Nella presente sezione del lavoro si riporta la descrizione analitica degli immobili oggetto di stima riportante, oltre alle **caratteristiche intrinseche**<sup>1</sup> dei beni, alcuni riferimenti relativi al **contesto territoriale**<sup>2</sup> nel quale questi ricadono, elementi opportuni per una esaustiva analisi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti stessi, nonché tutte le informazioni richieste dal mandato del G.E.

1 Tra le più importanti **caratteristiche intrinseche** del bene si annoverano: *età e stato di conservazione, conformazione, ampiezza e suddivisione dell'immobile; esposizione dell'unità immobiliare oggetto di stima; distanza dai centri di mercato e dalle città.*

2 Tra le più importanti **caratteristiche estrinseche** del bene si annoverano: *condizioni climatiche; condizioni igieniche e di salubrità della zona; presenza di servizi pubblici ed infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...); densità, distribuzione e temperamento della popolazione; le cosiddette "esternalità", positive o negative; ....*



Figura 2 - Inquadramento territoriale Rombiole (VV). In evidenza, l'ubicazione del cespite oggetto di analisi.

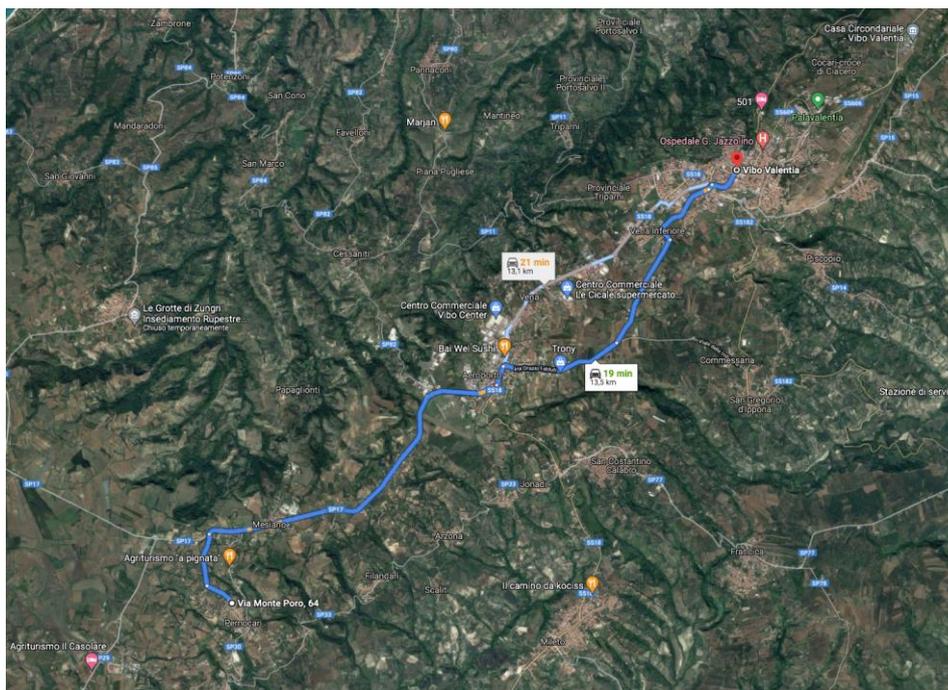


Figura 3 - Inquadramento territoriale Rombiole (VV). In evidenza, la distanza del cespite dal centro cittadino (km 13,5)



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile sottoposto a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 02.05.2019 R.P. 1754 R.G. 2055), è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Vibo Valentia, Comune di Rombiolo, come segue: **foglio di mappa n. 12, particella n. 79** - cat. A/3, classe 2 consistenza 7,5 vani, rendita € 158,81.

Il cespite pignorato, per come sopra anticipato, risulta in testa ai debitori per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, costituito da un fabbricato composto da n. 1 unità abitativa indipendente, ubicato in *frazione Pernocari* in agro del Comune di Rombiolo.

Sono state rilevate alcune criticità a carico dell'immobile che risulta censito parzialmente (poiché uno dei tre piani del fabbricato, meglio descritto nel prosieguo della presente relazione, ed in particolare il sottotetto, non risulta accatastato) ed in modo erroneo (poiché la particella 79 risulta graficamente graffata alla particella confinante, che in realtà è una strada).

La predetta criticità, in aderenza al mandato conferito alla scrivente CTU dal G.E., è in corso di risoluzione mediante l'esecuzione di adeguate operazioni catastali, consistenti nell'accatastamento ( **VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO E MODIFICA DEL SUBALTERNO**) del piano non censito e nella produzione di apposita istanza finalizzata ad eliminare la citata graffatura.



Figura 5 - Localizzazione dell'immobile sulla mappa catastale.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che il cespite in esame sarà denominato **LOTTO 1**.

Si riporta di seguito, quindi, la descrizione dettagliata del lotto in testa all'esecutato (risultanti dalle verifiche effettuate *in situ* e dalle indagini condotte per l'analisi sviluppata nel presente lavoro), recante gli elementi utili ai fini del processo estimativo.

## DESCRIZIONE LOTTO 1 – CASA UNIFAMILIARE [FG 12, PART. 79]

L'immobile, costituito da n. 2 livelli f.t. e da un sottotetto non abitabile, presenta una superficie di m<sup>2</sup> 138,00 a piano e risulta composto, al piano terra, da garage e cantina di altezza utile pari a m 2,90, nonché da un accesso al piano superiore. Quest'ultimo presenta i seguenti ambienti: un soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed il locale cucina, con altezza utile di m 3,00; dalla cucina si accede, inoltre, al superiore sottotetto e ad un locale deposito edificato sulla particella 1065 in testa alla stessa ditta (non censito al catasto fabbricati) di dimensioni pari a m 8,40 x 6,44, allo stato rustico, come meglio illustrato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 3 – Documentazione grafica e Allegato 2 – Documentazione fotografica*).

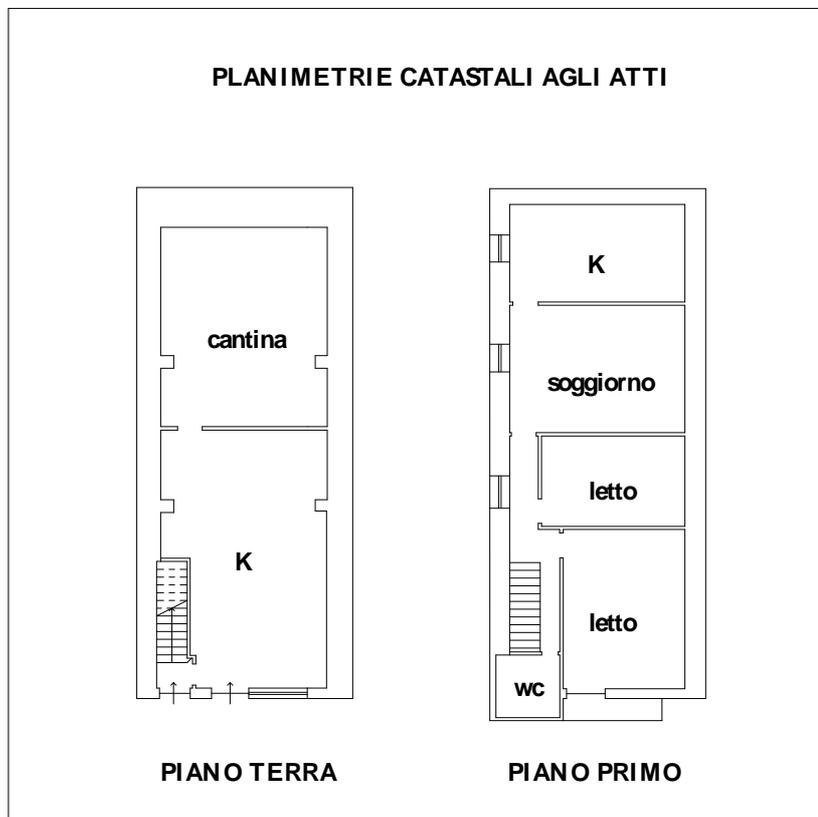
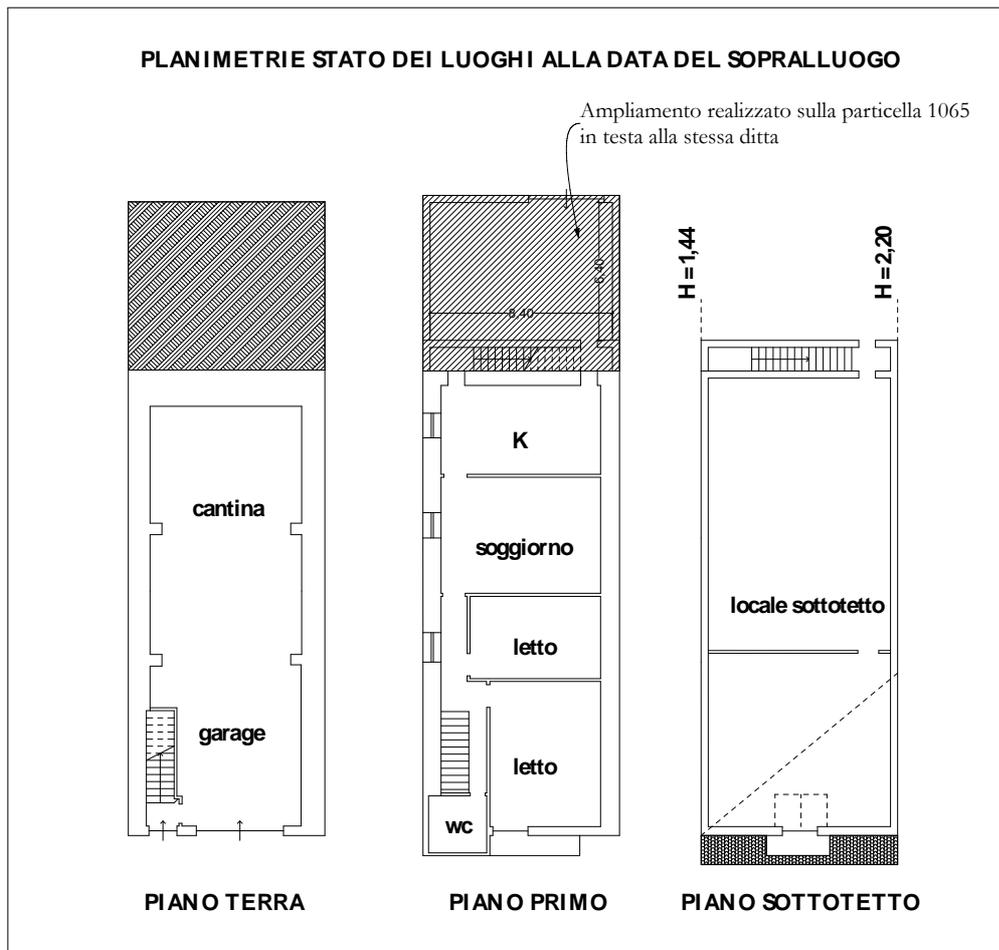


Figura 6 – Planimetria catastale lotto 1.



**Figura 7** – Planimetria Stato dei luoghi alla data del sopralluogo

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni del cespite risultano buoni al piano terra ed al primo, mentre il deposito in corso di costruzione si presenta senza pavimentazione e senza intonaco alle pareti, con copertura costituita da lamierone poggiato sui muri perimetrali e struttura in legno (non idonea dal punto di vista statico).

Il sottotetto, infine, al quale si accede, come accennato in precedenza, dalla cucina, si presenta anch'esso allo stato rustico e di epoca successiva a quella originaria dei piani sottostanti, parzialmente pavimentato, privo d'intonaci ed infissi esterni, con copertura in cemento amianto.



**Figura 8** – Interno locale deposito



**Figura 9** – Interno locale sottotetto



Figura 10 – Interno locale sottotetto

L'esterno dell'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo con evidenti segni di degrado su tutte le facciate.

L'immobile risulta provvisto di accesso carrabile.

In estrema sintesi, si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura dell'immobile, che all'atto del sopralluogo risulta chiaramente disabitato:

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in muratura portante.
- *Solai:* costituiti da struttura in c.a.
- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento:* intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, con rivestimenti dei bagni in ceramica.
- *Pavimentazione:* ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento:* presente.
- *Infissi esterni:* legno.
- *Infissi interni:* porte in legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado:* evidenti segni di degrado.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:* mediocre.

Con riferimento alle più importanti **caratteristiche estrinseche** del bene, si rileva che le *condizioni*

*climatiche* dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree costiere della regione mediterranea (caratterizzata da inverni miti, estati lunghe e calde), tali da consentire ottime condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le *condizioni igieniche e di salubrità della zona* non destano alcuna preoccupazione.

La presenza di *servizi pubblici* a servizio dell'area, che risulta essere dotata di *infrastrutture* (*viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...*), può essere considerata, in generale, sufficiente.

Il *temperamento* degli abitanti della predetta località, può essere considerato relativamente mite.

Per quanto concerne la *distanza dai centri di mercato e dalle città*, come più volte ribadito, il cespite in oggetto è ubicato nella zona periferica della cittadina di Rombiolo ed a circa km 13 dal capoluogo di Provincia.



**Figura 11** – Prospetto su Via Monte Poro del fabbricato oggetto di analisi.

## SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Amministrazione comunale di Rombiolo non si è pervenuti ai titoli autorizzativi dell'ampliamento dell'immobile (deposito) ed alla sopraelevazione (sottotetto), dell'immobile originario che risulta, invece, di antica costruzione ed edificato in data antecedente il 1967.

In base all'analisi dei luoghi (condotta, in dettaglio, a carico delle volumetrie in capo all'edificio in esame, raffrontate con le prescrizioni fissate dal vigente strumento urbanistico comunale), emerge che **il locale deposito non è sanabile** e, pertanto, dovrà essere demolito con ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'atto di acquisto del 11/05/2007; **il sottotetto**, invece, **può essere sanato** ma esclusivamente come superficie con destinazione d'uso non residenziale.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata da vincoli.

Non si rilevano, infine, domande giudiziali, sequestri, diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, altri pesi, né finanziamenti regionali, statali o comunitari a carico del cespite.

## STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: l'unità immobiliare, risulta abitata dai signori XXX e XXX.

Il bene, risulta pervenuto ai signori XXX e XXX in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Scordamaglia, repertorio 114672 del 11/05/2007, trascritto in data 16/05/2007 (R.P. n. 2182 e R.G. n. 3001), per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno contro XXX(14.11.1947).
- Al signor XXXXXXXXXXX, l'immobile è pervenuto in forza di Atto di donazione a rogito Notaio Giuseppe Iannello, repertorio 16525/2 del 10/07/1981, trascritto in data 24/07/1981 (R.P. n. 11149 e R.G. n. 12549).

### ***PARTE III – RISULTATI DELL’ANALISI***

#### **METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Il bene oggetto della presente analisi è costituito, come dettagliatamente descritto nella precedente sezione del documento, da **un immobile unifamiliare**.

Le caratteristiche del bene in esame, unitamente alle peculiarità del contesto valutativo nel quale lo stesso bene si inserisce, impongono la scelta di un percorso metodologico che, secondo la dottrina dell’estimo, contempra l’espressione del cd “*giudizio di stima*”; la formulazione del *valore di stima* attribuito all’immobile in esame deve essere necessariamente effettuata in funzione dell’*aspetto economico* che il perito ritiene più congruo (ovvero logico ed obiettivo) rispetto alla risoluzione del *quesito estimativo*.

Si riportano di seguito, pertanto, gli approcci metodologici che la scrivente CTU ha ritenuto utile impiegare.

#### METODO COMPARATIVO

Considerando le informazioni a disposizione della scrivente CTU, nonché le specificità del caso, la stima del valore monetario dell’immobile oggetto di stima sarà condotta mediante la determinazione del “***più probabile valore di mercato***” del bene.

Tale valore è determinato secondo una procedura nell’ambito della quale si assume come parametro fondamentale l’aspetto economico del “*più probabile valore di mercato*” e l’attribuzione del valore al bene viene effettuato mediante *comparazione* con immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti in esame in condizioni ordinarie di mercato.

A supporto del suddetto processo di stima sarà impiegato, come richiesto anche dal G.E., un altro metodo di valutazione derivante dall’*approccio reddituale*, frequentemente adottato per la stima di beni anche più complessi di quello in esame, consistente nel noto metodo della “***capitalizzazione dei redditi***”, che si affianca al predetto metodo comparativo verificandone eventualmente la validità e rafforzandone ulteriormente gli esiti.

## APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo contempla la “*stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell’area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze*” sulla base del **valore di capitalizzazione** del bene in esame, derivante dalla capitalizzazione dei *redditi netti* (calcolati per differenza tra i *ricavi totali lordi medi annui* ritraibili dal bene e le *spese di gestione medie annue, dirette e indirette*, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il complesso percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario del cespite in esame, la stima del valore del reddito da capitalizzare sarà condotta assumendo, come parametro per la determinazione dei ricavi, il valore del *canone d’affitto annuo* del bene in esame, determinato in “*condizioni ordinarie*”.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del percorso metodologico sviluppato nell'ambito del presente lavoro secondo l'**esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile** in esame, le **analisi e le verifiche tecniche** condotte sulla relativa documentazione e le **indagini condotte sul mercato** (tramite analisi mirate effettuate presso diverse Agenzie immobiliari locali, nonché in base ai più recenti prezzi di mercato riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* prodotta dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale<sup>3</sup>, su internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.), viene quantificato di seguito il più probabile **valore di mercato del cespite** oggetto di stima.

I criteri di stima adottati, come precedentemente esposto, sono quello del “*metodo comparativo*” e quello del “*metodo della capitalizzazione dei redditi*”.

Nella fattispecie, utilizzando il “metodo comparativo”, tenuto conto degli elementi caratterizzanti il cespite (quali l'epoca di costruzione del fabbricato, le sue condizioni generali, lo stato di conservazione e di manutenzione, le finiture interne ed esterne, la sua ubicazione, ecc.), per la valutazione delle unità immobiliari in questione, la scrivente CTU ritiene possano considerarsi congrui, con sufficiente attendibilità, i seguenti prezzi riferiti all'unità di superficie residenziale e non:

### LOTTO 1

• Sup. comm. residenziale	mq. 276,00 X €/mq. 350,00 =	€ 96.600,00
• Sup. comm. (10%) non residenziale (sottotetto)	mq. 13,80 X €/mq. 350,00 =	€ 4.830,00
	<b>Sommano</b>	<b>€ 101.430,00</b>

Gli elementi alla base dell'analisi condotta per effettuare la stima mediante capitalizzazione dei redditi, invece, sono di seguito specificati:

• Affitto annuo ricavabile:	<b>€ 4.932,00</b>
• Detrazioni per:	
– Imposte e tasse (circa il 22%)	€ 1.085,04
– Manutenzione (circa il 4%)	€ 197,28
– Totale detrazioni	€ 1.282,32
<b>Rendita netta annua (rendita - detrazioni)</b>	<b>€ 3.649,68</b>

<sup>3</sup>Fonte: sito web OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale.

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3,5%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 3.649,68 / 3,5 % = € 104.257,14**.

In conclusione, il **più probabile valore di mercato** da attribuire al cespite in esame si ottiene mediando i risultati dei differenti approcci adottati nel processo di stima ed è pari a:

$$V_m = \text{€ } (101.430,00 + 104.257,14) / 2 = \text{€ } 102.843,57$$

Tale valore, infine, è stato opportunamente contestualizzato, ovvero adeguato in relazione alle esternalità negative caratterizzanti il bene ed alle spese propedeutiche alla vendita del cespite stesso, come di seguito sintetizzato:

- a) Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- b) Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **10%**;
- c) Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;
- d) Per gli oneri eliminabili a spese dell'acquirente: sanatoria sottotetto € 2.500,00 e demolizione del fabbricato edificato in assenza di licenza edilizia € 5.000,00, decurtazione forfettaria pari ad **€ 7.500,00**.

Detraendo le suddette voci, si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$V_m = \text{€ } 102.843,57 - \text{€ } 102.843,57 * 0,15 = \text{€ } 87.417,04 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 79.917,04$
---

## **CONCLUSIONI**

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato dell'immobile** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 12/2019, promossa da **Belvedere SPV s.r.l. cessionaria di SIRIUS SPV s.r.l. cessionaria dei crediti della Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese contro XXX e XXX.**

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro e computato *al netto delle spese propedeutiche alla vendita*, è quantificato come segue:

**LOTTO 1 - FG.12, PART 79**

**€ 79.917,04 (EURO SETTANTANOVEMILANOVECENTODICIASETTE/04)**

*Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidato, nel rimanere a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione per le opportune valutazioni nel merito.*

**IL C.T.U.**

**F.TO ARCH. ELISA FILARDO**