

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 18 /2022

AMCO-SSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO



Udienza 13/12/2022

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 14/09/2022 veniva nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E.I. n. 18/2022.

L'Udienza è stata fissata per il 13/11/2022.

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, il CTU, ha individuato i beni oggetto di consulenza; congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Domenico Servello, è stato comunicato a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo si è svolto giorno 05/10/2022 presso l'immobile pignorato sito in Vibo Valentia (VV) Frazione Longobardi, alla via Cimitero s.n.c. (catastralmente Via Roma).



Nel giorno stabilito, 05/10/2022, alla presenza della sig.ra [REDACTED] si è dato inizio alle operazioni peritali riguardanti l'immobile ad uso residenziale, posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato di n.3 elevazioni, ubicato nella frazione Longobardi di Vibo Valentia.

Esaminati i dati catastali (Allegato n.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 dello stato dei luoghi (Allegato n.6).

Dalla documentazione in atti presso gli uffici pubblici ed eseguiti gli opportuni accertamenti, il bene oggetto di pignoramento risulta:

- ***Immobile nel comune di Vibo Valentia (V.V.) frazione Longobardi, piano primo, censito al N.C.E.U. foglio 20 particella 241 sub 2, z.c.2, cat. A3, classe 1, vani 5, r. c. € 216,91, sup. cat. mq98.***

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;**

Operazione non ritenuta necessaria.

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.) frazione Longobardi, piano primo, censito al N.C.E.U. foglio 2,0 particella 241, sub 2, z.c.2, cat. A3, classe 1, vani 5, r.c € 216,91, sup. cat. mq 98.*

Trattasi di un appartamento sito nella frazione Longobardi del Comune di Vibo Valentia alla via Cimitero (via Roma catastalmente) adibito a civile abitazione, posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato con annessa corte recintata comune ad tutti i sub (Allegati n.2-6).

Confini:

L'immobile staggito confina sul lato est con bene comune non censibile (vano scala) comune a tutti i sub, a nord versante mare con strada denominata via Cimitero, a sud ed ovest con la corte comune part.241 sub 7, (allegato n. 2).

Il bene risulta catastalmente in testa alla Sig.a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1.

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento Numero di repertorio n.375 del 22/03/2022 e trascritto il 06/04/2022 al Registro generale n. 1972 e Registro particolare n.1731. Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA

Alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile è così pervenuto:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Panzarella Sebastiano del 22/02/2012 repertorio n. 12285/7913, trascritto il 28/02/2012 al numero di registro generale n.1108 e numero registro particolare n.979 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.



- a [REDACTED]
per i diritti pari 1/1 di piena proprietà, l'immobile staggito era pervenuto per atto pubblico di compravendita del Notaio Tigani Maria Stella del 31/03/2006 repertorio n.3586/1523 e trascritto in data 5/04/2006 al numero di registro generale 2671 e numero di registro particolare 2243 da :

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED] per i
diritti pari ad 1/9 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED] per
i diritti pari ad 1/9 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED]

per i diritti pari ad 1/9 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/9 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED]

per i diritti pari ad 1/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 3/9 di piena proprietà ;

- a [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile di cui alla procedura è
pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione
dell'Ufficio di registro di Vibo Valentia del 22/10/2004 repertorio n.861/306 e
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia
in data 18/01/2007 al numero di registro generale 402 e numero di registro parti-
colare 313 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data

[REDACTED] Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico



notarile di Accettazione tacita di Eredità del Notaio Tigani Maria Stella del 31/03/2006 repertorio n.3586 e trascritto il 9/08/2016 al numero di registro generale 4490 e numero di registro particolare 3551 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data [REDACTED]

- A [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data [REDACTED] l'immobile riportato in NCT al Foglio 20 particella 241, ente urbano su cui è stato costruito il bene di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Francesco Cutullè del 11/07/1963 e trascritto a Catanzaro il 18/07/1963 al numero di registro particolare 10089 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

3. [A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo primo accesso;](#)

Il bene oggetto di pignoramento, è un appartamento sito al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato a tre elevazioni. Al lotto di terreno in cui è inserito l'intero fabbricato si perviene da una traversa della via Cimitero;



dalla corte completamente recintata, comune a tutti i sub, contraddistinta con foglio 20 particella 241 sub 7,



si accede al vano scala (sub 5), il quale conduce all'appartamento staggiato, come da elaborato planimetrico (allegato 2).

Nel suo insieme il fabbricato, non è rifinito, in alcune unità mancano gli infissi, e sono stati adattati degli elementi di chiusura provvisori. L'intonaco esterno è del tipo rustico manca l'ultima mano di finitura e la tinteggiatura



Il vano scale condominiale non è rifinito, sia i pianerottoli che i gradini con le alzate sono rivestiti in granito, le pareti intonacate ma non tinteggiate, la ringhiera è realizzata in tavole da carpenteria che per quanto ordinate e pulite non costituiscono però un apprestamento definitivo atto allo scopo, la prima rampa ne è completamente priva.



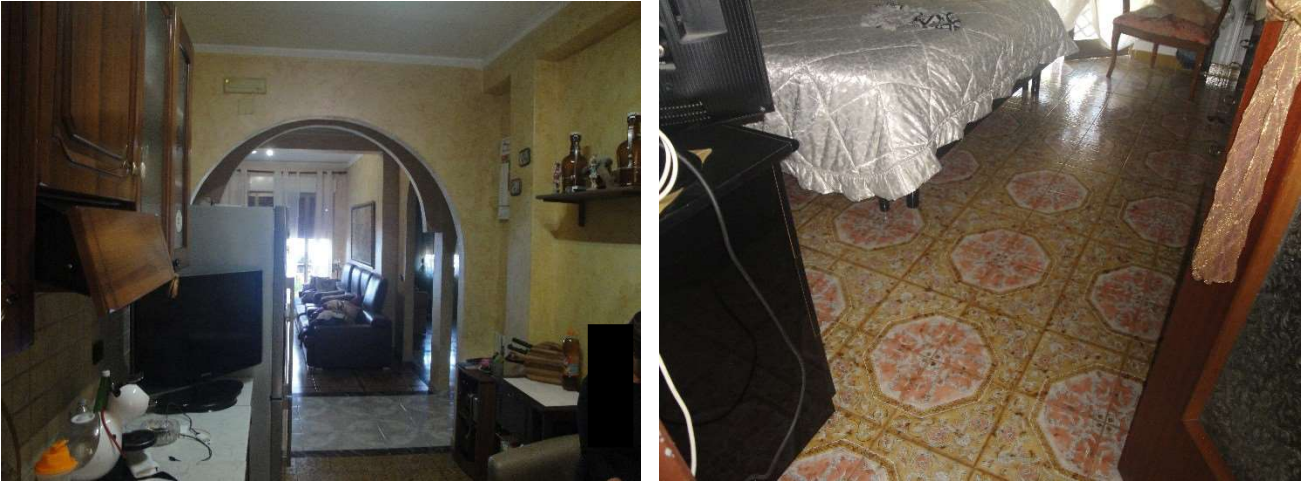


All'appartamento si perviene dal descritto vano scale e si accede attraverso un portoncino blindato. L'ingresso di forma rettangolare di mq 6, disimpegna una prima zona notte con due camere da letto di circa 13mq ciascuna, oltre ad una terza molto piccola utilizzata attualmente a stanza da letto, ma che probabilmente doveva essere destinata a ripostiglio vista l'esigua metratura di mq5,5.



Proseguendo si arriva ad un ambiente aperto destinato a soggiorno – pranzo di mq19,50 illuminato da una finestra con adiacente porta finestra, entrambe prospettano il balcone lato mare, profondo circa 80cm, delimitato da ringhiera in ferro e vetro. Attraverso un arco si perviene alla cucina abitabile di mq11 completamente aperta sul soggiorno,





in fondo trova collocazione il bagno completo di tutti i sanitari con doccia, ristrutturato di recente ma che presenta evidenti tracce di condensa.



L'appartamento al suo interno è rifinito, la pavimentazione in piastrelle di ceramica con relativo battiscopa, diversa in ogni ambiente è quella dell'impianto originario tipica degli anni '70, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo le porte in legno tamburato con inserti in vetro, le pareti e i soffitti sono finiti e tinteggiati; è fornito di tutti gli impianti incluso quello di riscaldamento, è presente anche una stufa a pellet. Lungo le due pareti esterne, una che prospetta il mare l'altra che affaccia sulla corte, corre il balcone di circa 80cm di larghezza con ringhiera in ferro e vetro.

L'altezza interna è di circa tre metri.



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 abitato dalla sig.ra [REDACTED] intestataria dell’immobile pignorato, oltre ai due figli [REDACTED] e [REDACTED] come dichiarato nel verbale sopralluogo.

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

Non vi sono atti di asservimento urbanistici, non vi sono vincoli storici o di altro genere e altri pesi o limitazioni ulteriori rispetto a quanto riportato nel successivo punto 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 *nel comune di Vibo Valentia, frazione Longobardi (V.V.) Via Cimitero snc, piano primo, foglio 20, particella 241, sub 2, z.c.2, cat. A3, classe 1, vani 5, r.c € 216,91, sup. cat. mq98.*



le formalità esistenti sono le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria**, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 31/03/2006 numero di repertorio 3587/1524 notaio Tigani Maria Stella, Iscritta il 5/04/2006 al numero generale 2672 e al numero particolare 328, capitale € 125.000,00 per una somma complessiva di €250.000,00, durata 25 anni, **a favore** di Banca Nuova Società per Azioni con sede a Palermo, C.F.00058890815;

contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 20, particella 241, sub 2 del comune di Vibo Valentia.

- **Verbale Pignoramento Immobili del 23/05/2016 repertorio n.785** Tribunale di Vibo Valentia, trascrizione del 20/06/2016 al numero generale 3401 ed al numero particolare 2673, **a favore** di Banca Nuova S.P.A. con sede in Palermo C.F. 05940510828,

contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 20, particella 241, sub 2 del comune di Vibo Valentia.

- **Verbale Pignoramento Immobili del 22/03/2022 repertorio n. 375**, Tribunale di Vibo Valentia, trascrizione del 6/04/2022 al numero generale 1972 ed al numero particolare 1731, **a favore** di Amco-sset Management Company S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638,

contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 20, particella 241, sub 2 del comune di Vibo Valentia,

Le spese per ottenere la cancellazione di ogni formalità ad oggi sono:

- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);



- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35 per la tassa ipotecaria.

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

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

L'immobile staggito è ubicato, alla frazione Longobardi nel Comune di Vibo Valentia nei pressi della zona marina, all'inizio di una traversa della via Principale, via Roma.

Nell'atto di compravendita del 2006, a firma del notaio Tigani, tra gli eredi [REDACTED] (venditori) ed il sig. [REDACTED] acquirente) si dichiara che la costruzione dell'edificio nella quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stata iniziata ed ultimata anteriormente al 1° settembre 1967 (allegato n 4). Lo stesso è dichiarato nell'atto di compravendita del 2012 a firma del notaio Panzarella, in cui il sig. [REDACTED] vende alla Sig. [REDACTED] (allegato n.5), per cui si può ritenere l'intero fabbricato conforme dal punto di vista della regolarità urbanistica.

Successivamente, come da verbale di sopralluogo, la sig. [REDACTED] dichiara di aver eseguito dei lavori interni all'appartamento, previa SCIA presentata all'inizio del 2013, la cui documentazione non è più in suo possesso in quanto è stata oggetto di sequestro da parte di autorità.

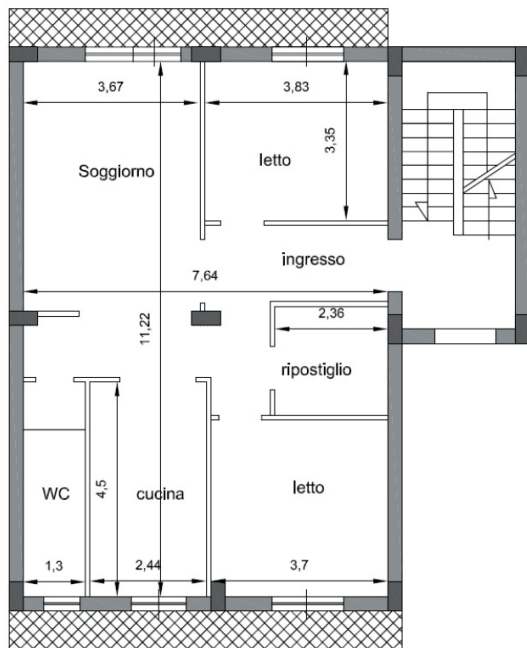


Da ricerche effettuate presso il Comune di Vibo Valentia, su istanza del 7/10/2022 (allegato n. 3), a nome dell'esecutata Sig.ra [REDACTED], risulta che il fascicolo inerente l'intervento edilizio CILA, registrato al n. 655 della cartella n.12 dell'anno 2013, oggi non è più reperibile agli atti del Comune di Vibo Valentia- Dipartimento2 – Settore 4- Territorio e pianificazione Urbana Sostenibile (allegato 3).

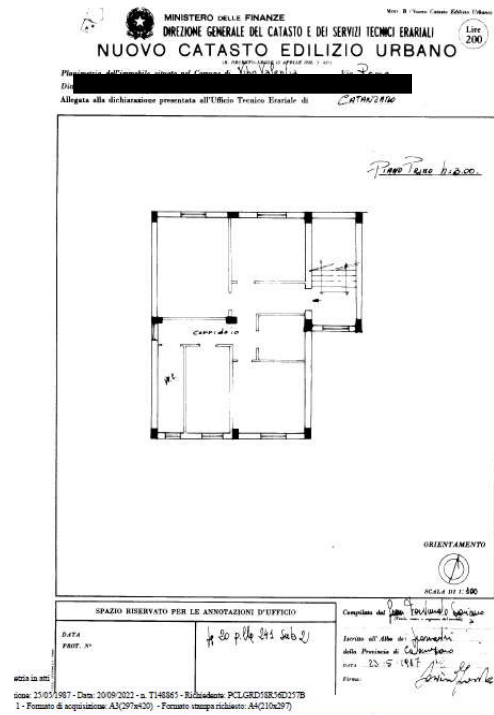
CONFORMITA' URBANISTICA

Tutto ciò premesso, non avendo a disposizione gli elaborati grafici allegati alla CILA del 2013, ho confrontato la planimetria catastale con la situazione rilevata al momento del sopralluogo; si è riscontrata, oltre alla eliminazione interna di alcuni tramezzi, la omissione di due balconi di 80 cm di profondità, che si sviluppano per tutta la lunghezza dei muri perimetrali lato mare e lato monte. Le modeste trasformazioni (**irregolarità geometriche**), non comportano incremento dei parametri urbanistici trattandosi di interventi di edilizia libera, oggi rientrano nelle **tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 34-bis comma3 del Testo Unico 380/2001 e ss.mm.ii delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**. Le irregolarità geometriche possono essere regolarizzate con una SCIA, per un costo presunto di euro 100 per diritti di segreteria, oltre gli oneri per l'attività professionale, al fine della ricomposizione del fascicolo mancante attraverso il deposito di nuovi grafici di progetto, rappresentativo dello stato attuale dei luoghi.





RILIEVO



Stralcio scheda catastale

CONFORMITA' CATASTALE.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il bene staggito risulta accatastato, ma la distribuzione interna non corrisponde alla planimetria catastale depositata alla Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegati n.2), pertanto non si può attestare la regolarità catastale.

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;

Dalle risultanze identificative e raffigurative catastali, allo stato attuale, è stata riscontrata nell'unità immobiliare **nel comune di Vibo Valentia, frazione Longobardi (V.V.) Via Cimitero snc, piano primo, foglio 20, particella 241, sub 2, z.c.2, cat. A3, classe 1, vani 5, r.c € 216,91, una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre l'omissione dei balconi.**

L'adeguamento catastale, comporta una spesa di € 500,00 per la presentazione di un Docfa, oltre oneri e tributi catastali. L'attività professionale sarà effettuata previo autorizzazione del Giudice.

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, anche se l'immobile staggito è di tipo economico, si è considerato il buono stato di conservazione, la posizione in una zona collinare prossima a Vibo marina, molto panoramica che si affaccia sul golfo di Santa Eufemia, la luminosità e la folta vegetazione che lo circonda.





CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie netta appartamento mq 82,00

Superficie commerciale balconi mq $6,5 \times 2 \times 0,35 = 4,55$ mq

Superficie commerciale totale appartamento mq $97,50 + 4,55 =$ **mq 102,05**

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:

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

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.7), i valori per affitto mensile a Vibo Valentia- zona suburbana frazione Longobardi- codice E7 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, si attestano tra € 1,7 – € 2,1 /mq x mese; questi, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolte in loco, per immobili simili, il prezzo medio in affitto rilevato è di circa €/mq. 2,0.



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:

- 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 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 Tipologico Ct : tale coefficiente tiene conto della tipologia del fabbricato.
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 (€ 461 – 560/ mq) a Vibo Valentia- zona suburbana frazione Longobardi- codice E7 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico (allegato n.7), e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita per manufatti con caratteristiche simili e della stessa epoca di costruzione, si può considerare per l'immobile staggito **un valore unitario per mq di 600,00 €**.

A1 Immobile in Vibo Valentia- fraz. Longobardi

F	P	Sub
20	241	2

Stima Sintetica	Sup. lorda mq.	superficie adeguata	valore unitario €/mq.	valore di mercato	breve tempo (10%)	coeff (%)		
SUP. Comm.	97,50	97,50	550,00	53.625,00	5.362,50	-	5.362,50	48.262,50
Terrazzi nei 25mq	13,00	4,55	550,00	2.502,50	250,25	-	250,25	2.252,25
Eccedenza Terrazzi 10%		-		-	-	-	-	-
Giardino		-		-	-	-	-	-
	110,50	102,05	somma	56.127,50	5.612,75	-	5.612,75	50.514,75
	coeff.	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1 - prodotto
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00

Stima Analitica	Sup.Comm.	Totale
Sup. lorda immobile mq.	110,50	110,50
Sup. Adeguata	102,05	102,05
€/mq - affitto mensile	2,00	2,00
Reddito Mensile	204,10	204,10
Reddito Annuo Lordo	2.449,20	2.449,20
Q 7-12%	171,44	171,44
SERVIZI 5-8%		0,00
TR 7-11%	171,44	171,44
AMMNE 2-4%		0,00
SFITTO 2-3%	48,98	48,98
INTERESSI	13,72	13,72
SOMMANO	405,59	405,59
Reddito Medio Annuo	2.043,61	2.043,61
STIMA 4%	51.090,31	51.090,31

Stima Sintetica	€	50.514,75
Stima Analitica	€	51.090,31
€	50.802,53	Valore Medio - Stima Tecnica

Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza		
Anno	1982	Coeff. di deprezzo D
Età Imm.	40	
coeff. Vetustà	0,5%	0,5%
coeff. Obsol	0%	
€	50.294,51	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 frazione Longobardi (V.V.) si avrà:

Stima sintetica è € 50.514,75
Stima analitica è € 51.090,31



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

$$V = € (50.514,75 + 51.090,31)/2 = € 50.802,53$$

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

€ 50.294,51

effettuando un arrotondamento il valore di stima si attesta in :

€ 50.000,00

(Cinquantamila euro/00)

2. 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;

L'immobile staggito si trova all'interno di un immobile a conduzione familiare con poche unità, non esiste condominio e quindi relative spese.

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 gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni pregiudizievoli;

Per l'immobile staggito le formalità da cancellare sono le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria**, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 31/03/2006 numero di repertorio 3587/1524 notaio Tigani Maria Stella, Iscritta il 5/04/2006 al numero generale 2672 e al numero particolare 328, capitale € 125.000,00 per una somma complessiva di €250.000,00, durata 25 anni, **a favore** di Banca Nuova Società per Azioni con sede a Palermo, C.F.00058890815;
contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 20, particella 241, sub 2 del comune di Vibo Valentia.



- **Verbale Pignoramento Immobili del 23/05/2016 repertorio n.785** Tribunale di Vibo Valentia, trascrizione del 20/06/2016 al numero generale 3401 ed al numero particolare 2673,
a favore di Banca Nuova S.P.A. con sede in Palermo C.F. 05940510828,
contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 20, particella 241, sub 2 del comune di Vibo Valentia.
- **Verbale Pignoramento Immobili del 22/03/2022 repertorio n. 375**, Tribunale di Vibo Valentia, trascrizione del 6/04/2022 al numero generale 1972 ed al numero particolare 1731,
a favore di Amco-sset Management Company S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638,
contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 20, particella 241, sub 2 del comune di Vibo Valentia,

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 indicazione del bene che viene trasferito con l'indicazione di tutte le coordinate ed informazioni catastali:

- L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia, frazione Longobardi, ***Via Cimitero snc, piano primo, al foglio 20, particella 241, sub 2, z.c.2, cat. A3, classe 1, vani 5, r.c € 216,91, superficie catastale mq 98, intestato alla Signora*** [REDACTED]



[REDACTED] *per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.*

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;

Si fa presente, che l'atto di compravendita del Notaio Francesco Cutullè del 11/07/1963 e trascritto a Catanzaro il 18/07/1963 al numero di registro particolare 10089, sarà successivamente inviato telematicamente dal Custode Avv. Domenico Servello, appena prodotto dall'Archivio Notarile.

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

Il perito estimatore
Arch. Gerarda Barbara Apicella



ALLEGATI

- N.1 - Visure catastali;
- N.2 - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco sub, foglio di mappa, rilievo;
- N.3 - Richiesta Documentazione e Risposta
Ufficio Tecnico Del Comune di Vibo Valentia;
- N.4 - Atto di Compravendita -Notaio Tigani
- N.5 - Atto di Compravendita – Notaio Panzarella;
- N.6 - Documentazione fotografica.
- N.7 - Valori OMI;
- N.8 - Ispezione Ipotecaria 27-09-2022 (Custode)
- N.9 – Ispezione ipotecaria 26-11-2022
- N.10 – Atto di compravendita - Notaio Cutullè

