

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

CONSULENZA TECNICA  
DI STIMA

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 13/2022**

**PRISMA SPV S.r.l.**

**CONTRO**



Udienza 27/09/2022

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 16/05/2022 veniva nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E.I. n. 13/2022.

L'Udienza è stata fissata per il 27/09/2022.

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, il CTU, ha individuato i beni oggetto di consulenza; congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Rosaria Potenza, è stato comunicato a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato l'inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo doveva avvenire in data 26/05/2022 con appuntamento presso l'immobile pignorato sito in Vibo Valentia al vicolo Mercanti n.8. Sul posto non si è presentato nessuno e dopo aver atteso circa 30 minuti si è deciso di rinviare al giorno 15/06/2022 l'inizio delle attività demandate dal Tribunale di Vibo Valentia, previ accordi telefonici con i debitori (come relazionato dal custode).

Nel giorno stabilito, 15/06/2022- alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] si è dato inizio alle operazioni peritali riguardanti l'appartamento a uso residenziale, posto al piano terzo del fabbricato sito in vicolo Mercanti n.8 del comune di Vibo Valentia (VV).

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 e sono stati effettuati diversi scatti fotografici dello stato dei luoghi (Allegato n.7 ).

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.) Vicolo Mercanti n.8, piano secondo, terzo e quarto, censito al N.C.E.U. foglio 33 particella 1249 sub 5, cat. A/3.

## **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.) Vicolo Mercanti n.8 piano terzo** (foglio 33 particella 1249 sub 5 cat. A/3).

Trattasi di una unità immobiliare, al secondo piano del corpo di fabbrica sito nel Comune di Vibo Valentia, con ingresso dal vicolo Mercanti n.8.

Più precisamente, appartamento al terzo piano fuori terra, che si sviluppa su ulteriori ed ultimi tre livelli del fabbricato il cui ingresso principale è dal vicolo Mercanti n.8.

#### ***Confini:***

l'appartamento staggito confina sul lato nord ovest, con vano scala condominiale e con particella 1248, sul lato nord est con particella 1250, sul lato nord con vicolo Mercante, a sud, opposto all'ingresso del fabbricato si affaccia sulla via Roma (allegato n.2).



L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio 33 p.lla 1249 sub 5 cat. A/3 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 153 escluse aree scoperte mq 146, rendita € 342,41 (Allegati n.1 ).

Il bene risulta, per la piena proprietà 1/1, catastalmente in testa [REDACTED]

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento del 1/02/2022 e trascritto il 29/04/2022 al n. R.P.2085, R.G.2383. Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene (Allegato 6).

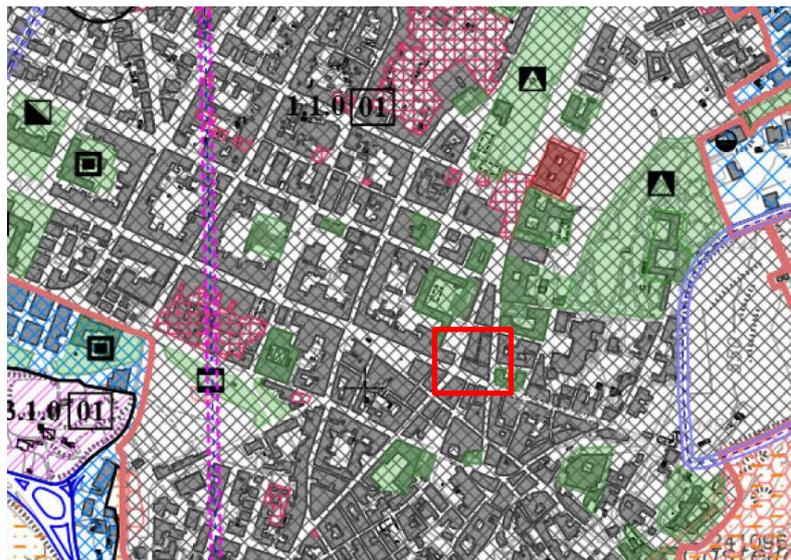
## PROVENIENZA

- Al Sig. [REDACTED], l'intero bene per la quota di 1/1 di piena proprietà, Comune di Vibo Valentia al foglio 33 p.lla 1249 sub 5 cat. A/3 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 153 escluse aree scoperte mq 146, rendita € 342,41, era pervenuto per atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott.ssa Comerci Sapienza, notaio di Vibo Valentia, del 03/11/2011 rep.63567/26770, trascritto presso l'agenzia del territorio il 08/11/2011 al n.4743 di formalità, [REDACTED] di piena proprietà.

- [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà, il bene era pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Romano Beatrice del 22/02/2008 rep.29630/9994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia il 11/03/2008 al n.1029 di formalità [REDACTED]  
[REDACTED] i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato n.6).
- Con Annotazione di Risoluzione n.97 del 5/3/2008 le parti precisano che con atto di Donazione rep.28837 del 25/01/2007, trascritto a Vibo Valentia il 06/02/2007 al n.630 di formalità, [REDACTED]  
[REDACTED] che accettava la piena ed esclusiva proprietà sui beni oggetto di ricerca; che le parti citate intendono risolvere il suddetto contratto di Donazione per mutuo dissenso con effetto ex tunc. Pertanto il contratto si risolve con effetto retroattivo, intendendosi [REDACTED], con decorrenza dalla data dell'Atto di Donazione, nella proprietà e nel possesso dei beni donati, quindi continuando ad essere titolare del diritto di proprietà in base ai suoi primitivi titoli.
- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a Rogito Dott.ssa Romano Beatrice, Notaio in Tropea, del 25/01/2007 rep. 28837, trascritto presso l'agenzia del territorio di Vibo Valentia, il 06/02/2007 al n. 630 di formalità;  
**Favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;  
**Contro:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato n.8).
- Originariamente i beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED], ad esso erano pervenuti in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Iannello Giuseppe, Notaio in Mileto, del 30/03/1984 rep 2198, trascritto presso l'agenzia del territorio di Catanzaro il 11/04/1984 al n. 6943 di formalità (Allegato n.8).

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

Trattasi di una immobile con destinazione residenziale sito nel centro storico di Vibo Valentia, all'interno di un fabbricato a più livelli di vecchia costruzione facente parte del tessuto storico consolidato, prospiciente la pubblica via Roma; un'area a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, come indicato nel vigente Piano strutturale Comunale del Comune di Vibo Valentia, oltre ad essere vicina a importanti servizi terziari (Tribunale –Agenzia delle Entrate- scuole- ecc..) e commerciali.



## LEGENDA

### ATU DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

 ATU orientato prevalentemente alla conservazione della città antica, gli immobili antichi a carattere sparso sono identificati con la sigla "W 00"

L'accesso all'immobile avviene dal vicolo Mercanti n.8.

Il fabbricato ha pianta rettangolare con i lati lunghi in aderenza ad altri corpi di fabbrica, pertanto le aperture insistono maggiormente sui lati corti, Vico Mercante e via Roma.

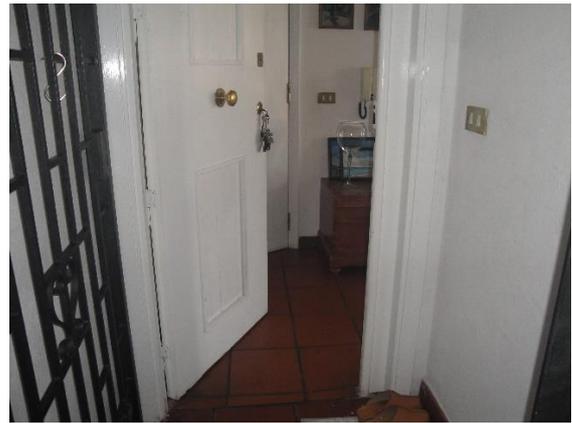


L'appartamento occupa gli ultimi tre livelli del suddetto fabbricato e si raggiunge attraverso tre rampe di scale, di cui le prime due rivestite in lastre di marmo e la terza con struttura in ferro e rifinita in legno, quest'ultima consente l'accesso all'appartamento pignorato.



Tutto il corpo scala condominiale internamente versa in uno stato di abbandono, sono evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche, gli infissi di vecchia fattura, sono in legno dotati di scuri, il tutto denota la vetustà degli anni e la mancanza di manutenzione. Le condizioni generali del corpo scala non sono buone.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con copertura parte a terrazzo e parte a tetto a due falde inclinate rifinito con la sola guaina bitumosa.



L'appartamento staggito è composto da tre livelli disimpegnati da scale interne:

- al primo livello l'ingresso, posto centralmente, porta sul lato sinistro ad una stanza adibita a studio che prospetta Vico Mercanti con annesso un piccolo servizio igienico, sia sul soffitto che sulla parete esterna di detto vano ci sono notevoli tracce di umidità in parte dovute ad infiltrazioni di acqua meteoriche dall'esterno;  
a destra dell'ingresso, vi è un ampio soggiorno di circa mq30 con caminetto;

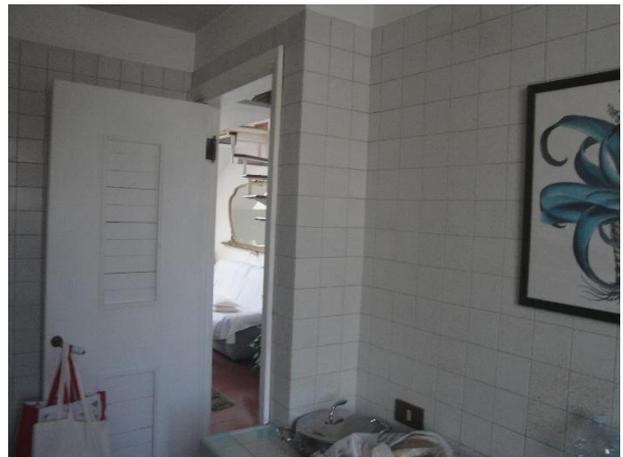


la zona in prossimità dei due balconi che prospettano la via Roma è a doppia altezza, i due infissi, intervallati da un caminetto, sono in alluminio ed aprono su dei balconi

quasi a filo muro esterno con soglie in granito e ringhiera in ferro, tipiche dell'architettura povera del primo novecento.



- il secondo livello si raggiunge attraverso una rampa in legno; è occupato da un primo ambiente adibito a sala pranzo di mq20 che affaccia sul soggiorno sottostante ed illuminato da una ampia finestra che da sul terrazzo del terzo livello. Un piccolo disimpegno smista la cucina ed il bagno rivestito con piastrelle e completo di tutti i sanitari con doccia.



- al terzo ed ultimo livello si perviene attraverso un'altra scala con struttura in ferro e pedate in legno.



Questo piano mansardato ha una altezza che varia da m2,20 a m2,80, è occupato da due stanze da letto con pavimento in piastrelle di parquet, di cui la matrimoniale misura mq16.50; il corridoio che smista la zona notte, attraverso una piccola rampa conduce al terrazzo posto ad un livello inferiore. Tale terrazzo di circa mq19,00 è rifinito con piastrelle in klinker, e prospetta sulla via Roma. Questa zona notte è assimilabile ad una ampia zona soppalcata, infatti, il solaio che non si estende sino al muro perimetrale, lascia un vuoto che consente di guardare nella zona pranzo e più in basso nel soggiorno sottostante.





La pavimentazione dei primi due livelli occupati dal soggiorno e dalla zona pranzo è in cotto; gli infissi sono in alluminio con vetro camera, ad eccezione di quelli nelle stanze da letto poste all'ultimo piano in legno complete di scuri.

L'appartamento è in discrete condizioni ed è rifinito in maniera modesta, le pareti e i soffitti sono rifiniti e tinteggiati; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

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 [REDACTED] padre dell'esecutato (debitore ipotecario).

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 di Vibo Valentia Fg. 33 part. 1249 sub 5, per i diritti di 1/1 di piena proprietà di Morelli Filippo nato a Vibo Valentia il 28/05/1993, le formalità esistenti coincidono e sono le seguenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA n.596 del 25/06/2008 a favore** di Banca Di Roma Società per Azioni con sede in Roma, ( domicilio ipotecario eletto: Roma- viale Tupini 180 [REDACTED]  
[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Romano Beatrice, Notaio in Tropea, in data 23/06/2008 rep.29812/10114.
- **Pignoramento Immobiliare n.2085 del 29/04/2022 a favore :**

PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, e **contro** : [REDACTED]  
[REDACTED], pubblico ufficiale Tribunale di Vibo Valentia,  
in data 15/02/2022 repertorio n.24.

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 dichiarare 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 fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito nel centro storico di Vibo Valentia, costituisce parte integrante del tessuto storico consolidato; come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del 22/02/2008 (allegato n.5) [REDACTED]), l'unità immobiliare è stata realizzata in data anteriore al primo settembre 1967. Da ricerche effettuate presso il Comune di Vibo Valentia, su istanza del 26/05/2022, per come dichiarato dal responsabile del procedimento, non esiste agli atti della Ripartizione di Urbanistica nessun progetto depositato (allegato.4).

## **CONFORMITA' URBANISTICA :**

Dall'esame della visura storica, si evince che l'immobile staggito, era individuato in Catasto con:

- **Fg 33 - part.255 - sub4** di 4,5 vani,
- **Fg 33 - part.1249 - sub4** (sino al 2006) sempre di 4,5 vani,
- **Fg 33 - part.1249 - sub5** di 6,5 vani, dal 11/09/2007, per avvenuta variazione planimetrica (*diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*). Modifica avvenuta quindi dopo il 1967, soggetta al rilascio di titolo edilizio.

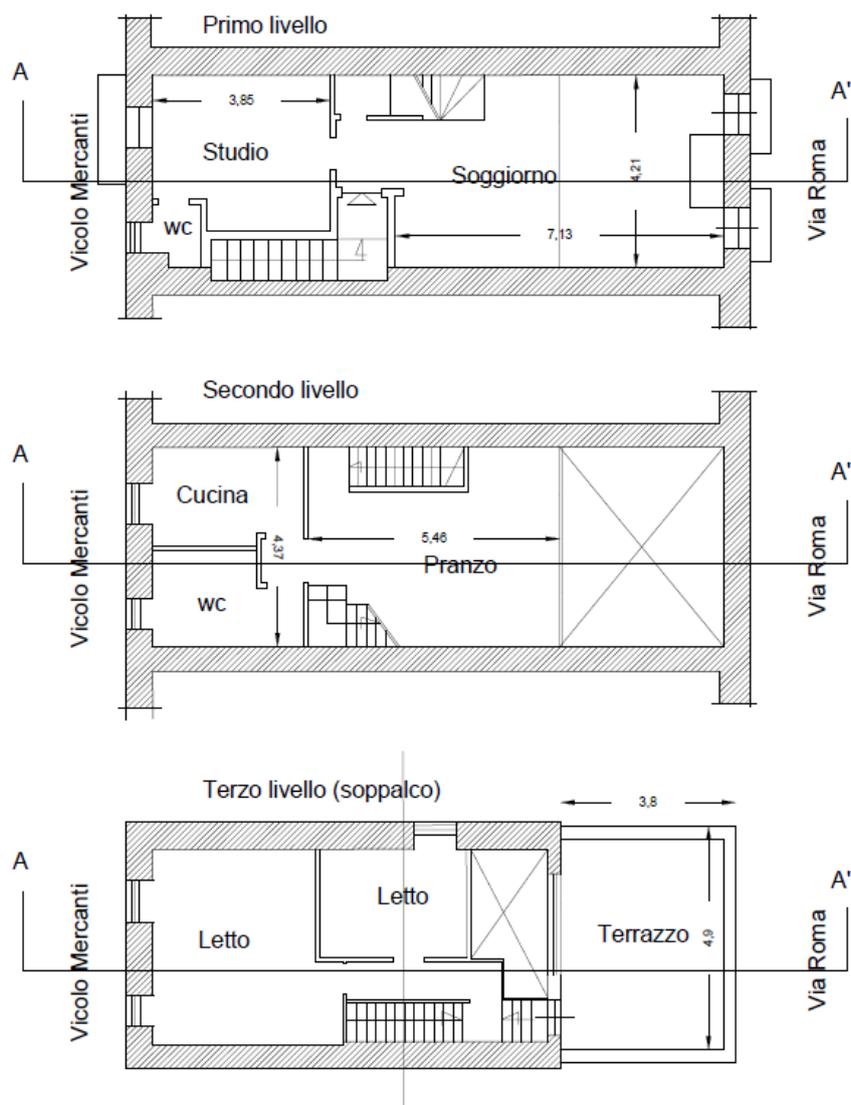
Visto che agli atti del Comune non è stato reperita documentazione utile (Titoli edilizi corredati da elaborati grafici), ho chiesto [REDACTED] eventuale documentazione in suo possesso, il quale, giorno 2/09/2022 come da verbale (Allegato n.8), mi ha consegnato copia di:

- Atto di compravendita del 30/03/1984 tra [REDACTED] [REDACTED] in cui viene descritta la consistenza e le precarie condizioni statiche ed igieniche dell'appartamento (ex fg33-part.255-sub4);
- Atto di Donazione del 25/01/2007, [REDACTED] [REDACTED] fg33-part.1249 (ex 255)-sub4;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1222 progetto n.3837 del 26/11/1984, relativa al fg33-part. 255 sub4 per ristrutturazione, priva degli elaborati grafici in quanto non in suo possesso.

Premesso quanto sopra, in mancanza di elaborati grafici di progetto, non potendo fare alcun confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, e visto la corrispondenza catastale con la planimetria rilevata, si può ritenere che l'immobile è **conforme dal punto edilizio ed urbanistico.**

## **CONFORMITA' CATASTALE.**

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, è risultato che il bene staggito corrisponde, esattamente, alla planimetria catastale depositata alla Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegati n.2).



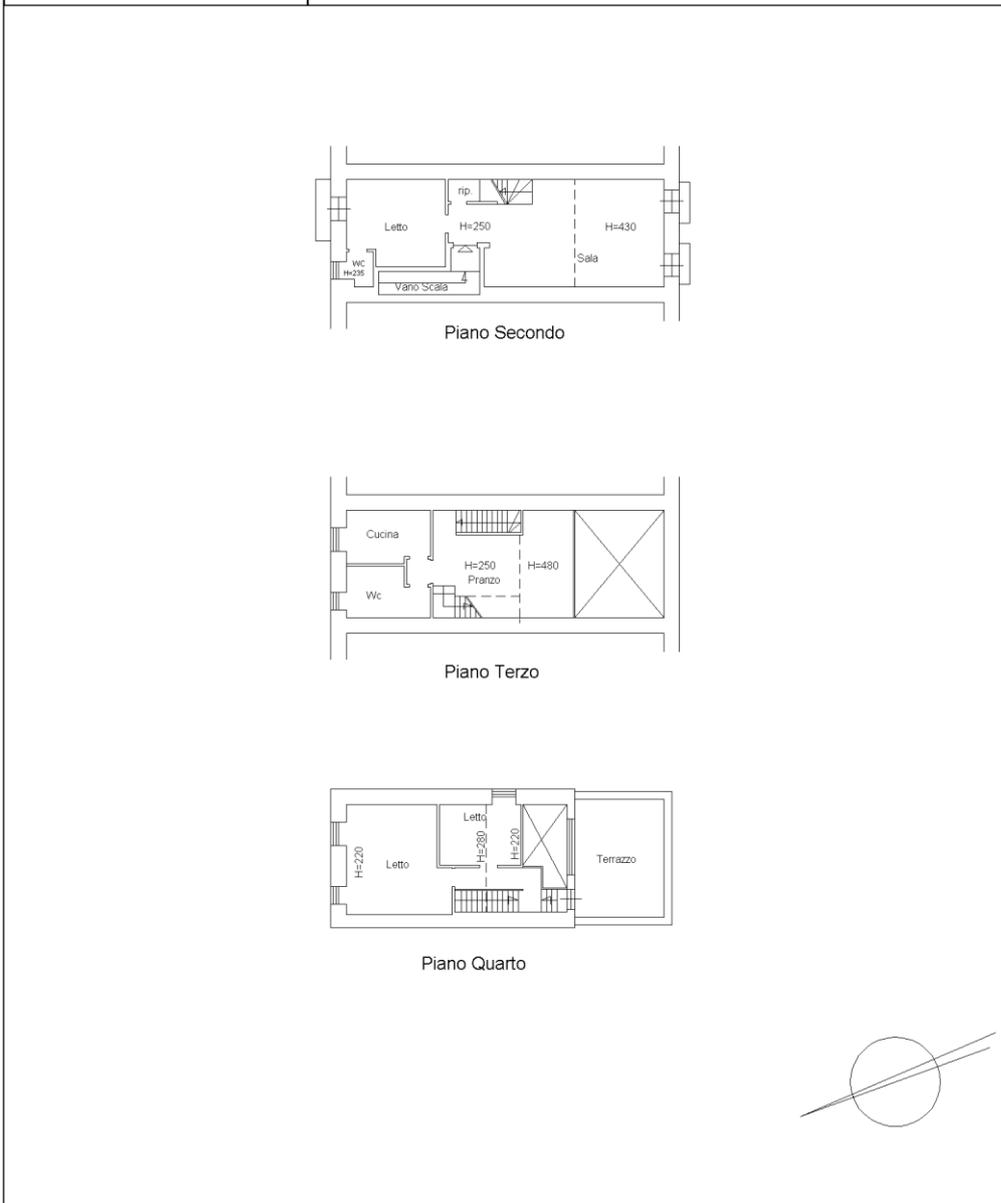


### Stralcio scheda catastale

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vibo Valentia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vibo Valentia	
Vicolo Mercanti	civ. 8
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Scuticchio Antonio
Foglio: 33	Iscritto all'albo:
Particella: 1249	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Vibo Valentia N. 113

Scheda n. 1 Scala 1:200



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.

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superficie commerciale primo livello MQ. 62,00

Superficie commerciale secondo livello MQ. 44,00

Superficie commerciale terzo livello (soppalco) MQ 43,00

Superficie commerciale terrazzo mq.  $19 \times 0,33 = 6,27$ MQ

### **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

L'immobile staggito si presenta in buono stato di conservazione, è ubicato in una zona centralissima, in un palazzo che necessita nelle parti comuni di manutenzione. In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, i valori per affitto mensile a Vibo Valentia- zona B2 si attestano tra € 3,5 – €4,8 /mq; questi mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolte in loco, per immobili simili, il prezzo medio in affitto rilevato in Vibo Valentia è di circa €/mq. 5,00.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è al secondo piano (terzo fuori terra) sprovvisto di ascensore e l'intero fabbricato necessita di manutenzione, nei calcoli, il prezzo di locazione sarà ridotto, pari ad **€/mq 3,50**.

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 (€ 890 – 1050/ mq Vibo Valentia zona centrale B) e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona si ha: tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona del centro storico servita da negozi e da importanti uffici in prossimità di uno dei due Corsi principali della città, per l'immobile oggetto di pignoramento sito in **Vibo Valentia** si può considerare **un valore di 1.150,00 €/mq .**

A1

Immobile in VIBO VALENTIA

via MERCANTE n.8

F	P	Sub
33	1249	5

Stima Sintetica	Sup. lorda mq.	superficie adeguata	valore unitario €/mq.	valore di mercato	breve tempo (10%)	coeff (%)		
SUP. Comm.	149,00	149,00	1.150,00	171.350,00	17.135,00	53.047,82	70.182,82	101.167,18
Terrazzi nei 25mq	19,00	6,27	1.150,00	7.210,50	721,05	2.232,28	2.953,33	4.257,17
		-		-	-	-	-	-
	168,00	155,27	<b>somma</b>	178.560,50	17.856,05	55.280,10	73.136,15	105.424,35
	<b>coeff.</b>	<b>Cp</b>	<b>Co-pa</b>	<b>Ct</b>	<b>Cpr</b>	<b>Cl</b>	<b>Cf</b>	<b>1 - prodotto</b>
		0,85	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	<b>0,31</b>

Stima Analitica	Sup.Comm.	Totale
Sup. lorda immobile mq.	168,00	168,00
Sup. Adeguata	155,27	155,27
€/mq - affitto mensile	3,50	3,50
Reddito Mensile	543,45	543,45
Reddito Annuo Lordo	6.521,34	6.521,34
Q 7-12%	456,49	456,49
SERVIZI 5-8%		0,00
TR 7-11%	456,49	456,49
AMMNE 2-4%	130,43	130,43
SFITTO 2-3%	130,43	130,43
INTERESSI	41,08	41,08
SOMMANO	1.214,93	1.214,93
Reddito Medio Annuo	5.306,41	5.306,41
STIMA 5%	106.128,29	106.128,29

Stima Sintetica	€	105.424,35
Stima Analitica	€	106.128,29
<b>€</b>	<b>105.776,32</b>	<b>Valore Medio - Stima Tecnica</b>

Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza		
Anno	1967	Coeff. di deprezzo D
Età Imm.	55	
coeff. Vetustà	0,8%	<b>0,8%</b>
coeff. Obsol	0%	

<b>€</b>	<b>104.930,11</b>	<b>Il valore deprezzato dell'Immobile</b>
----------	-------------------	---

**Valore Stimato € 105.000,00**

Dalla tabella di calcolo, si evince che per l'unità immobiliare nel comune di Vibo Valentia (V.V.) si avrà:

**Stima sintetica è € 105.424,35**

**Stima analitica è € 106.128,29**

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

$$V = \text{€} (105.424,35 + 106.128,29) / 2 = \text{€} 105.776,32$$

Applicando un coefficiente riduttivo relativo alla vetustà dell'immobile ed effettuando un arrotondamento il valore di stima si attesta in :

**€105.000,00**

**(Centocinquemilaeuro/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;

Non essendo costituito il condominio e quindi in mancanza di amministratore, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo dal Sig. Morelli Giuseppe, non possono essere determinate ne spese fisse di gestione ne eventuali debiti maturati.

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 da cancellare sono le seguenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA n.596 del 25/06/2008 a favore** di Banca Di Roma Società per Azioni con sede in Roma, ( domicilio ipotecario eletto: Roma- viale Tupini 180 [redacted]  
[redacted]  
[redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Romano Beatrice, Notaio in Tropea, in data 23/06/2008 rep.29812/10114.
- **Pignoramento Immobiliare n.2085 del 29/04/2022 a favore :**  
PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, e **contro** [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

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:

■ NCEU del Comune di Vibo Valentia al foglio 33 p.lla 1249 sub 5 cat. A/3 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 153 escluse aree scoperte mq 146, rendita € 342,41, attualmente in testa per la piena proprietà 1/1 ■

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;
- N.2 - Planimetrie catastali, foglio di mappa, rilievo;
- N.3 - Valori OMI;
- N.4 - Richiesta Documentazione e Risposta  
Ufficio Tecnico Del Comune di Vibo Valentia;
- N.5 - Atto di Compravendita;
- N.6 - Ispezioni e trascrizioni ipotecarie del 26/08/2022;
- N.7 - Documentazione fotografica.
- N.8 – Verbale del 2/09/2022- documenti rilasciati dal Sig. Morelli  
Giuseppe