

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

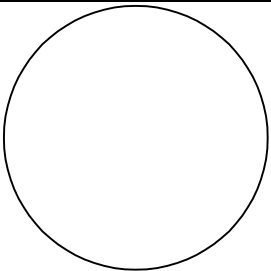
CONSULENZA TECNICA

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

ALLEGATI:
1) CONTRATTO LOCAZIONE TAMOIL
2) PLANIMETRIE CATASTALI
3) VISURE AGGIORNATE

LO STIMATORE

Dott. Ing. Massimo Mazzeo



STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Massimo Mazzeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 221, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato dal Sig. Avv. Mariella Contartese in qualità di Commissario Giudiziale del [REDACTED]

Acquisita la necessaria documentazione ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate acquisendo le visure catastali aggiornate nonché le planimetrie catastali, ha individuato i beni oggetto di consulenza e fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 03.06.2013.

Accompagnato dal sig. [REDACTED] ha visionato i beni oggetto di concordato ed effettuato un rilievo fotografico dei seguenti immobili:

A. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- C. **I** Magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.E.U. foglio 32 particella 1293 sub 1 categoria C/2 consistenza mq. 752;
- D. **I** Terreno sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.T. foglio 25 particella 272 qualità seminativo superficie mq. 365 (corte di pertinenza del bene riportato alla lettera C);

E. [REDACTED]
[REDACTED];

- F. **I** Magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Potiri 23 identificata al N.C.E.U. foglio 32 particella 1145 sub 17 categoria C/2 consistenza mq. 26;

Osservazioni

Il sottoscritto effettuati i necessari rilievi evidenzia che sui beni riportati alle lettere A e B è presente una Ipoteca Volontaria derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore del Banco di Napoli del 13.02.1997 rg. 3490 rp 210 per €1.136.205,17.

[REDACTED]
[REDACTED]

I beni riportati ai punti C e D si riferiscono a un magazzino e la relativa corte di pertinenza, per tal motivo la loro valutazione sarà unica.

Fotografia n.1



Per la determinazione dei valori degli immobili il sottoscritto ha effettuato dove possibile una media tra il valore ottenuto applicando la

metodologia di stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica.

Si è assunto quale valore di mercato unitario la media tra i valori ricavati dalle pubblicazione OMI (osservatorio mercato immobiliare), e quelli in comune commercio ottenuti da indagini di mercato, considerando le caratteristiche strutturali, la posizione l'esposizione nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e le loro eventuali problematiche.

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

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

R = Reddito normale medio annuo

RI = 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

Quale parametro verrà usata la superficie netta 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, si apportioneranno poi detrazioni e aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al più probabile 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 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.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente 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).

I Magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.E.U. foglio 32 particella 1293 sub 1 categoria C/2 consistenza mq. 752;

I Terreno sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.T. foglio 25 particella 272 qualità seminativo superficie mq. 365 (corte di pertinenza del bene riportato alla lettera C);

1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE:

Il bene oggetto di stima è un magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia foglio 32 particella 1293 sub 1 categoria C/2 consistenza mq. 752, con prospiciente terreno pertinenziale identificato al N.C.T. foglio 25 particella 272 qualità seminativo superficie mq. 365.

Il magazzino fa parte di un immobile a più piani realizzato con struttura portante in cemento

Fotografia n.4



armato ed è ubicato al piano seminterrato.

L'accesso al magazzino è possibile sia dal vano scala condominiale, sia dal giardino di pertinenza attraverso due ampie serrande. Il giardino pertinenziale è recintato con inferriata e cancello in ferro scorrevole.

Il magazzino durante il sopralluogo risulta in evidente stato di abbandono e presenta notevoli problematiche di infiltrazioni di acque reflue sia dalle colonne montanti che lo attraversano all'interno e all'esterno sia per il mal funzionamento dei pozzetti di scarico posti nell'area

pertinenziale.

Le condotte fognarie, che attraversano il magazzino sono in più parti lesionate e ciò fa sì che nel magazzino si hanno notevoli perdite di acque reflue.

Si segnala soprattutto le condizioni estreme di una stanza attraversata da una tubazione di scarico che è completamente allagata da acque reflue stagnanti, il che pregiudica la salubrità e se la situazione permane nel tempo anche l'eventuale staticità dell'intero immobile.

1.5) IDENTIFICAZIONE DATI CATASTALI AGGIORNATI:

Il bene oggetto di stima è ubicato in Vibo Valentia ed ha i seguenti dati catastali N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia in testa a:

- [REDACTED]

$\frac{3}{4}$ foglio 32 particella 1293 sub 1 categoria C/2 classe 5 consistenza 752 mq. Rendita 3.534,2
Via Erminia Lo Stumbo;

Il terreno di pertinenza è identificato al N.C.T. del comune di Vibo Valentia in testa a.

- [REDACTED]

$\frac{3}{4}$ foglio 25 particella 272 qualità Seminativo Arborato classe 1 superficie 365 mq.;

FORMALITÀ

Per quanto riguarda le formalità gravanti sull'immobile pignorato risultano:

- $\frac{3}{4}$ Ipoteca Volontaria derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore del Banco di Napoli del 13.02.1997 Rg. 3490 Rp 210 per €1.136.205,17.

VALORE VENALE

Per la valutazione del bene si è effettuato una media tra i valori ottenuti con la stima per capitalizzazione del reddito e quelli ottenuti dalla stima sintetica, ponendo a base del calcolo i valori indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari, tenendo in considerazione il pessimo stato manutentivo dell'immobile nonché dei lavori urgenti da effettuare.

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: **VIBO VALENTIA**

Comune: **VIBO VALENTIA**

Fascia/zona: **Centrale/VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO CONSERVATORIO**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	700		2,5	3,5	L
Negozi	NORMALE	1850	2450	L	11,7	15,2	L

ambienti	Sup. netta immobile mq	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI 5-8%	TR7-11%	AMMNE 2-4%	SFITTO 2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
magazzino	752,00	752,00	2,50	1.880,00	22.560,00	1.804,80	1.579,20	2.256,00	676,80	451,20	236,88	7.004,88	15.555,12	388878,00
pertinenza	365,00	365,00	2,50	912,50	1.095,00	87,60	76,65	109,50	32,85	21,90	11,50	340,00	755,00	18.875,06
	1.117,00	788,50		1.971,25	23.655,00	1.892,40	1.655,85	2.365,50	709,65	473,10	248,38	7.344,88	16.310,12	407753,06

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	lore unitario €/mq.	breve tempo (2%)		coeff (%)		
magazzino	887,36	887,36	500,00	443680,00	8873,60	74106,98	82980,58	360699,42
pertinenza	365,00	365,00	500,00	18250,00	365,00	3048,26	3413,26	14836,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1252,36	887,36	somma	461930,00	9238,60	77155,24	86393,84	375.536,16
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1- prodotto
		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,17

Il più probabile valore commerciale del bene risulta **€400.000,00.**

I Magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Potiri 23 identificata al N.C.E.U. foglio 32 particella 1145 sub 17 categoria C/2 consistenza mq. 26;

1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE:

Il bene oggetto di stima è un magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Potiri 23 censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia foglio 32 particella 1145 sub 17 categoria C/2 consistenza mq. 26.

È un magazzino sito in zona centrale del comune di Vibo Valentia ed è inserito in un immobile a più piani realizzato con struttura portante in cemento armato.

Il magazzino si trova al piano terra rialzato, con accesso sia dal vano scala condominiale oggi murato, sia dalla via Potiri 23 attraverso una serranda.

Il magazzino, utilizzato come deposito, si presenta in modesto stato manutentivo.

Fotografia n.5



Fotografia n.6



1.5) IDENTIFICAZIONE DATI CATASTALI AGGIORNATI:

Il bene oggetto di stima è ubicato in Vibo Valentia ed ha i seguenti dati catastali N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia in testa a:

3/4 foglio 32 particella 1145 sub 17 categoria C/2 classe 3 consistenza 26 mq. Rendita 91,31€

Via Potiri 23 piano terra;

FORMALITÀ

Per quanto riguarda le formalità gravanti sull'immobile pignorato risultano:

3/4

VALORE VENALE

Per la stima del magazzino e del terreno di pertinenza si è effettuato una media tra i valori ottenuti con la stima per capitalizzazione del reddito e quelli ottenuti dalla stima sintetica, ponendo a base del calcolo i valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari mediati con quelli in comune commercio.

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: **VIBO VALENTIA**

Comune: **VIBO VALENTIA**

Fascia/zona: **Centrale/VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO**

CONSERVATORIO

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	L
Negozi	NORMALE	1850	2450	L	11,7	15,2	L

Il più probabile valore venale del magazzino si è ottenuto dalla media dei valori scaturiti con la stima a capitalizzazione del reddito e quella con la stima sintetica.

ambienti	Sup. netta immobile mq	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI 5-8%	TR7-11%	AMMNE 2-4%	SFITTO 2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
magazzino	26,00	26,00	5,00	130,00	1.560,00	124,80	109,20	156,00	46,80	31,20	16,38	484,38	1.075,62	26.890,50
	26,00	26,00		130,00	1.560,00	124,80	109,20	156,00	46,80	31,20	16,38	484,38	1.075,62	26.890,50

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	lore unitario €/mq.		breve tempo (2%)	coeff (%)		
magazzino	31,20	31,20	900,00	28080,00	561,60	3205,55	3767,15	24312,85
	31,20	31,20	somma	28080,00	561,60	3205,55	3767,15	24.312,85
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1- prodotto
		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,11

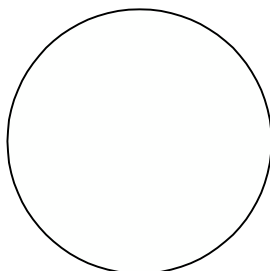
Il probabile valore del bene risulta **€25.000,00**.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO		VALUTAZIONE
Magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.E.U. foglio 32 particella 1293 sub 1 categoria C/2 consistenza mq. 752;		
Terreno sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.T. foglio 25 particella 272 qualità seminativo superficie mq. 365 (corte di pertinenza del bene riportato alla lettera C);		€ 400.000,00
Magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Potiri 23 identificata al N.C.E.U. foglio 32 particella 1145 sub 17 categoria C/2 consistenza mq. 26;		€ 25.000,00
VALORE TOTALI DEI BENI		€ 2.138.500,00

Tanto dovuto in ottemperanza all'incarico ricevuto

Vibo Valentia, lì 11 giugno 2013



LO STIMATORE
Dott. Ing. Massimo Mazzeo

LOTTO 4

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

CONSULENZA TECNICA

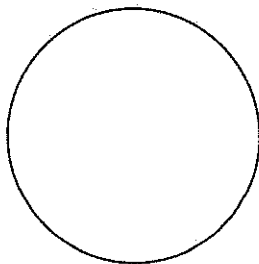
CONCORDATO PREVENTIVO: 

STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

LO STIMATORE

Dott. Ing. Massimo Mazzeo



RELAZIONE

Il sottoscritto Ingegnere Massimo Mazzeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 221, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato dal Sig. Avv. Mariella Contartese in qualità di Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo n. 9/2012, stimatore dei beni della società GESCOM s.r.l..

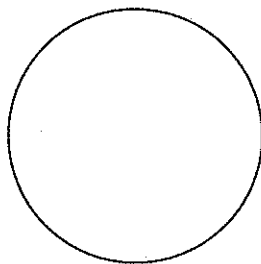
Depositata la relazione, il Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo n. 9/2012, ha richiesto al sottoscritto di verificare la qualità dei lavori realizzati dal condominio nel magazzino sito nel comune di Vibo Valentia via Erminia Lo Stumbo identificato al N.C.E.U. foglio 32 particella 1293 sub 1 categoria C/2 consistenza mq. 752. Il sottoscritto, dopo aver effettuato un sopralluogo, ha riscontrato che sono stati eseguiti all'interno del magazzino alcuni interventi edilizi per sanare alcune problematiche evidenziati nella perizia di stima.

I lavori hanno riguardato:

- la sistemazione delle problematiche di infiltrazioni di acque reflue;
- la sostituzione delle tubazioni di scarico in eternit con altre in pvc;
- l'eliminazione di tutte le perdite dalle colonne montanti all'interno del magazzino.

Tanto dovuto in ottemperanza all'incarico ricevuto

Vibo Valentia, li venerdì 6 novembre 2015



LO STIMATORE
Dott. Ing. Massimo Mazzeo
