

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

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

PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°45/2022

TRA

AMICO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CERVED CREDIT

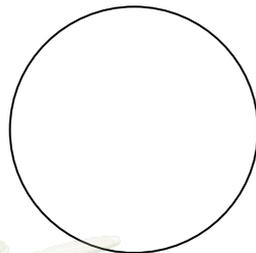
CONTRO



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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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 dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Mario Miele, Stimatore nella Procedura Esecutiva n. 45/2022.

In data 03.11.2022, ha prestato il giuramento di rito e contestualmente ha acquisito dalla Cancelleria il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva.

Esaminato il fascicolo di causa, verificati i beni oggetto di pignoramento ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, coordinato con il Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti, ha comunicato con raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali congiunte.

Il 15/11/2022, il sottoscritto e il Custode Giudiziario nominato, hanno iniziato in Vibo Valentia via Moderata Durant n.36 le operazioni peritali, alla continua presenza della signora [REDACTED] in qualità di comproprietaria del bene oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento risulta ubicato nel comune di Vibo Valentia via Moderata Durant ed è identificato nell'atto di pignoramento come:

- 1) *Proprietà superficciaria per ½ della signora [REDACTED] e proprietà superficciaria per ½ el signor [REDACTED] di un'abitazione di tipo civile in Comune di Vibo Valentia via Moderata Durant snc censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 46 particella 434 sub 4 categoria A/2 vani 8 piano S1-T-1.*

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

QUESITO 1

Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

QUESITO 2

Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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;

QUESITO 3

A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso;

QUESITO 4

Riferire sullo stato di possesso dei beni pignorati con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene 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;

QUESITO 5

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

QUESITO 6

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate 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.

QUESITO 7

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Nel caso di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art.46 del D. Lgs 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione sia 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.

QUESITO 8

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

QUESITO 9

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;



- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;

QUESITO 10

Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data di stipula del contratto e della 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 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 di stima dell'immobile, l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 (a riguardo consideri 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;

QUESITO 11

Indicare 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 anteriore alla data della redazione della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO 12

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

QUESITO 13

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

QUESITO 14

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

QUESITO 15

Ove possibile, 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.

QUESITO 16



Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

QUESITO 17

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



LOTTO 1: Proprietà superficaria di una villetta a schiera in Vibo Valentia via Moderata Durant n. 28 con annesso spazio pertinenziale, censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia, al foglio di mappa 46 particella 434, sub 4



RISPOSTA AL QUESITO 1

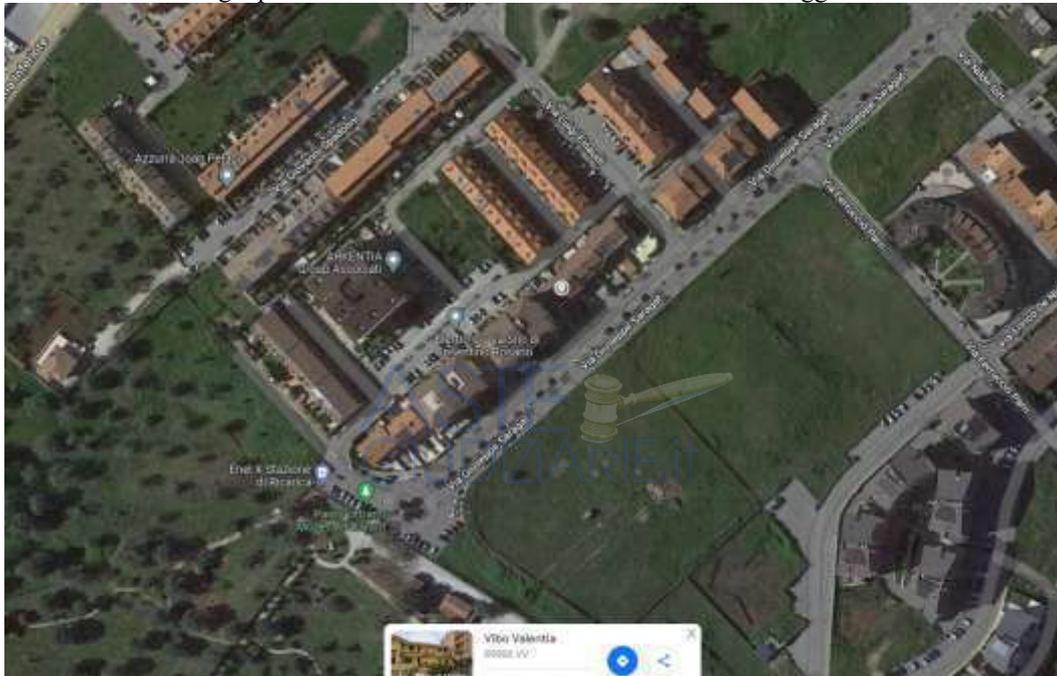
1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto con autorizzazione del Giudice, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2 identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Fotografia n.1 estratta da Google per l'individuazione dell'area di sedime del bene oggetto di stima



Il bene oggetto della presente relazione è la proprietà superficaria di una villetta a schiera con area pertinenziale esclusiva. L'immobile adibito a civile abitazione è realizzato con struttura portante in cemento armato, ed è costituito da piano seminterrato destinato parte a garage parte a cantina, piano terra zona giorno e piano primo zona notte.

Il pignoramento promosso dalla Amico-asset Management R.G. 45/2022 fa riferimento a:

Fotografia n.2 estratta da Google per individuare il bene



1) Proprietà superficiaria per ½ della signora [REDACTED] e proprietà superficiaria per ½ el signor [REDACTED] di un'abitazione di tipo civile in Comune di Vibo Valentia via Moderata Durant snc censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 46 particella 434 sub 4 categoria A/2 vani 8 piano S1-T-1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali (cfr. Allegato B):

N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia in testa a:

- Comune di Vibo Valentia diritto di proprietà per l'area;
 - [REDACTED] proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni;
- foglio n.46 particella n.434 sub 4 categoria A/2 classe 1 consistenza 8,0 vani Superficie catastale 210 mq Rendita 649,50€ via Moderata Durant snc Piano S1-T-1;

Dal sopralluogo effettuato la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in particolare al piano terra per come meglio di seguito si evidenzia.

L'immobile confina con via G. Gronchi, dalla parte opposta con via G. Saragat, lateralmente con sub 7 ed opposto con sub 3 salvo altri.

Il debitore esecutato con atto Notaio Perrella Gianluca Repertorio 45086 ha avuto assegnato l'immobile in qualità di socio della cooperativa "Casa d'oro".

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è una villetta a schiera realizzato con struttura portante in cemento armato, composto da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo.

La villetta ha accesso da via Giuseppe Saragat attraverso un cancello pedonale e uno carrabile, che consente l'accesso ad un'area pertinenziale esclusiva. Al piano seminterrato si accede mediante una rampa esterna che consente accesso al garage. A fianco al garage è presente una cantina, un bagno e un locale lavanderia.

Attraverso delle scale interne si accede al piano terra rialzato, destinato a zona giorno.

A tale piano si accede sia dal garage sia dalla corte pertinenziale esterna. Il piano si compone di Ingresso soggiorno, cucina e bagno. Dalla cucina attraverso un terrazzino si accede all'area

Fotografia n.3



pertinenziale esterna. Su tale piano il sottoscritto ha riscontrato una variazione della divisione interna che dovrà essere rettificata prima del decreto di trasferimento.

Attraverso una scala interna si giunge al piano primo composto da tre camere da letto, doppi servizi e terrazzo.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, prossimo alla villa comunale, al nuovo teatro comunale e nelle vicinanze sono presenti servizi quali bar, tabacchini, panificio, tale da rendere commercialmente appetibile l'immobile.

L'immobile è dotato di infissi in alluminio e vetro camera e persiane, pavimenti in monocottura. Pareti tutte tinteggiate, bagni ben rifiniti.

L'appartamento ha collegamento alla rete idrica con impianto autoclave, e inoltre collegato alla fogna comunale, impianto elettrico funzionante, e impianto termico.

La superficie catastale dell'immobile è mq.210.

La superficie netta dell'appartamento è mq.185,10 ottenuta dalla somma delle singole superfici dei vani sotto riportati:

Seminterrato:

- garage mq.29,50;
- cantina mq.24,00;
- lavanderia mq.7,50;
- bagno mq. 4,60.

Piano Terra

- Soggiorno mq.31,80;
- Cucina mq.18,30;
- corridoio mq.5,30;
- bagno mq.4,80;

Piano Primo

- letto 1 mq.8,90;
- letto 2 mq.11,10;
- Ripostiglio mq.3,60;
- letto 3 mq. 11,00;
- Bagno 1 mq 4,50;
- Bagno 2 mq. 6,70;
- corridoio mq.7,00.

Vano scala mq 6,50.

Tavola 1: Rappresentazione planimetria



Alle superfici sopra evidenziate va aggiunta la superficie dei balconi piano primo mq. 16,70, delle verande al piano terra mq.15,50; dell'area pertinenziale esterna mq. 126,70.

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è, per come meglio evidenziato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario dalla famiglia del debitore esecutato.

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità;

- iscrizione di ipoteca volontaria n.5382/1506 del 13/08/2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena per un importo di €180.000,00 a garanzia di capitale di 90.000,00€.
- Trascrizione n. 5522/4838 del 23/09/2022 pignoramento immobiliare Tribunale di Vibo Valentia a favore AMCO ASSET;

Il costo per la cancellazione 329,00€ oltre compensi professionali.

Dalle verifiche risulta che per l'immobile non esistono oneri di natura condominiale arretrati.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.5331 del 18/05/1998, successiva Concessione Edilizia n.6799 del 20/02/2002 rilasciato dal comune di Vibo Valentia.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

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

Prima del Decreto di trasferimento occorre regolarizzare la planimetria catastale per le variazioni interne realizzate ed evidenziate in rosso nella Tavola 1.

L'acquirente poi potrà procedere con una SCIA in Sanatoria per sanare le variazioni interne. Il costo per la sistemazione catastale è 2000,00€.

Il costo per la SCIA in Sanatoria comprensivo di oneri comunale è € 2000,00, tale valore verrà detratto dal prezzo di stima, se il Giudice delle Esecuzioni lo riterrà opportuno.



9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Agli atti non è presente l'A.P.E., il sottoscritto prima del decreto di trasferimento trasmetterà al Custode Giudiziario l'APE.

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si sono tenuti in considerazione i valori OMI per l'area di Vibo Valentia, nonché quanto ricavato da indagini di mercato per l'area ove ubicato il bene oggetto di stima.

Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Usando la formula di seguito riportata si ottiene il probabile valore di mercato dell'immobile.

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

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

Si è assunto un prezzo medio di affitto di **€/mq.4**

Ovviamente, 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.



Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 3,00%
appartamento	185,00	185,00	4,00	740,00	8.880,00	710,40	621,60	888,00	266,40	177,60	93,24	2.757,24	6.122,76	204.092,00
terrazza	32,30	8,08	4,00	32,30	387,60	31,01	27,13	38,76	11,63	7,75	4,07	120,35	267,25	8.908,34
pertinenza	126,70	7,59	4,00	30,34	364,08	29,13	25,49	36,41	10,92	7,28	3,82	113,05	251,03	8.367,77
	344,00	200,66		802,64	9.631,68	770,53	674,22	963,17	288,95	192,63	101,13	2.990,64	6.641,04	221.368,11
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **218.002,25€**.

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, ricaveremo gli indici unitari che ci 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 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 (masserie 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 CI: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile è inserito in un avviato villaggio turistico si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
appartamento	210,00	210,00	1200,00	252000,00	12600,00	24.188,72	36788,72	215211,28
terrazza	32,30	8,08	1200,00	9690,00	484,50	930,11	1414,61	8275,39
pertinenza	126,70	7,59	1200,00	9102,00	455,10	873,67	1328,77	7773,23
	369,00	225,66	somma	270792,00	13539,60	24188,72	36788,72	231.259,90

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € 231.259,90.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese di sanatoria ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile, con arrotondamenti: €220.000,00

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Non sono state riscontrate spese condominiali arretrate.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato sul bene oggetto di pignoramento:

- iscrizione di ipoteca volontaria n.5382/1506 del 13/08/2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena per un importo di €180.000,00 a garanzia di capitale di 90.000,00€.
- Trascrizione n. 5522/4838 del 23/09/2022 pignoramento immobiliare Tribunale di Vibo Valentia a favore AMCO ASSET;

Il costo per la cancellazione 329,00€ oltre compensi professionali.



13) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati sotto riportati:

N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia in testa a:

- Comune di Vibo Valentia diritto di proprietà per l'area;
 - [REDACTED] proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni;
- foglio n.46 particella n.434 sub 4 categoria A/2 classe 1 consistenza 8,0 vani Superficie catastale 210 mq Rendita 649,50€ via Moderata Durant snc Piano S1-T-1;

Confini: L'immobile confina con via G. Gronchi, dalla parte opposta con via G. Saragat, lateralmente con sub 7 ed opposto con sub 3 salvo altri.

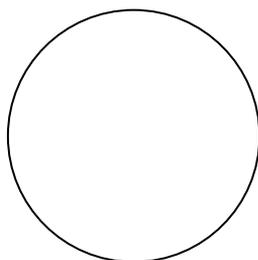
14) Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).

15) Ove possibile, 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.

16) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

*Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito
Vibo Valentia, lì 20 dicembre 2022*



IL TECNICO
Dott. Ing. Massimo Mazzeo

