

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa GIULIA OREFICE

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

Note a correzione del valore di stima

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 49/2024

KERDOS SPV S.r.l.

CONTRO

XXXX

Udienza 07/10/2025

Vibo Valentia

Il CTU
Arch. Gerarda Barbara Apicella

NOTE

La presente nota è a correzione del valore di stima finale per i due lotti, in quanto per una svista, sono stati detratti erroneamente € 700 corrispondenti all'adeguamento catastale che saranno a carico del creditore procedente prima del trasferimento dei beni per entrambi i lotti. Dal valore di stima si dovrà detrarre la spesa per la pratica urbanistica (SCIA) che si attesta intorno a € 3000,00 per solo locale commerciale al piano terra, per l'appartamento al primo piano è in itinere la definizione della pratica di Condonò del 2004

Per sintetizzare e per come già relazionato a pag. 17-18-19 dell'elaborato di stima, si precisa che :

ai fini del trasferimento dei beni pignorati bisognerà procedere all'aggiornamento catastale. Dal valore di stima saranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica per il subalterno C1 LOCALE COMMERCIALE (negoziò-bottega) pari ad € 3.000,00 comprensive di diritti di segreteria e attività professionale oltre oneri di legge.

LOTTO 1	C1	€ 95.000,00	A detrarre € 3.000,00	€ 92.000,00
LOTTO 2-	A3	€ 65.500,00	A detrarre € 000,00	€ 65.500,00

Essendo gli immobili oggetto di procedura esecutiva, si applica un abbattimento del 10% sull'importo stimato, si avrà:

LOTTO 1 – C1 € 92.000,00 -10% = € 82.800,00

LOTTO 2 – A3 € 65.500,00 -10% = € 58.950,00

Con un arrotondamento, l'importo a base d'asta è:

LOTTO 1 – C1 = € 83.000,00
(EURO OTTANTACINQUEMILA/00) per un valore di circa € 347,00/mq

LOTTO 2 – A3 = € 59.000,00
(EURO CINQUANTOTTOMILA/00) per un valore di circa € 332,00/mq