

-PERIZIA DEL C.T.U.-

- Esecuzione Immobiliare -R.G. N° 53/14-



Perizia del C.T.U.

Il Sottoscritto, ing. Francesco Lucà, il giorno 16.FEB.2017, ha prestato giuramento assumendo codesto incarico quale CTU del Tribunale di Locri.

La consulenza richiesta, al Sottoscritto, è inerente l'Esecuzione Immobiliare:

-R.G. N° 53/14 del Tribunale di Locri, promossa da Italfondiaro Spa nei confronti di [REDACTED] e altri.

In sede di giuramento il Giudice dell'Esecuzione ha provveduto a sottoporre al Sottoscritto un questionario, contenuto per intero nel biglietto di cancelleria, allegato alla presente, composto da n.16 quesiti, individuati dalle lettere progressive dalla a) alla r).

I lavori peritali, da parte del Sottoscritto, sono consistiti nei seguenti passaggi salienti:

- 1) sopralluogo del 09.MAR.2018, presso i locali oggetto di perizia, durante il quale, oltre a considerare lo stato dei luoghi, sono state eseguite diverse riprese fotografiche e sono stati effettuati i rilievi necessari a redigere gli elaborati grafici richiesti;
- 2) assunzione di documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco e l'Agenzia delle Entrate;
- 3) elaborazione, a tavolino, delle informazioni di cui ai punti 1) e 2).

I detti lavori peritali sono, esclusivamente, funzionali alle risposte al questionario di cui sopra, come di seguito riportato:

a) in merito alla **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:**

Nel fascicolo giacente presso il Tribunale di Locri è contenuto il documento "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE" per gli immobili oggetto di perizia;

b) in merito ai **DATI CATASTALI:**

attualmente, gli identificativi degli immobili oggetto di perizia, presso l'Agenzia delle Entrate, risultano: Foglio n°16, Particella n° 800, sub n° 57.

Il Sottoscritto conclude che i dati catastali attuali risultano coincidenti con quelli riportati nella documentazione di cui al punto precedente e con quelli adoperati nell'elaborato di stima.



c) in merito alla **CONFORMITA DEI FABBRICATI ALLE LICENZE:**

Gli immobili oggetto di perizia risultano in conformità agli elaborati progettuali giacenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco e l'Agenzia delle Entrate. In particolare, l'UTC del Comune di Bianco ha rilasciato regolare LICENZA EDILIZIA (allegata alla presente) per l'immobile adibito a civile abitazione e oggetto di perizia.

d) in merito all'**ATTUALE STATO DI POSSESSO:**

Con il sopralluogo del 09.MAR.2018 il Sottoscritto ha potuto constatare che gli immobili oggetto di perizia sono occupati dai convenuti, [REDACTED] e, dagli stessi, adibiti ad abitazione propria e della propria famiglia.

e) in merito all'**EPOCA IN CUI FU REALIZZATO L'IMMOBILE:**

L'epoca di ultimazione degli immobili, anche al fine della stima, è individuata, nell'anno 1995.

in merito all'**EVENTUALE ABUSO EDILIZIO:**

sugli immobili oggetto di perizia il Sottoscritto non ha riscontrato alcuna difformità tra quanto realizzato e quanto previsto negli elaborati progettuali sui quali è stata ottenuta la licenza edilizia.

f) In merito all'esistenza di **LOCAZIONI:**

Stando a quanto dichiarato dagli esecutati, al Sottoscritto, non esiste alcun contratto di locazione o altri canoni e servitù gravanti sull'immobile. Come riportato nella documentazione allegata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco non risulta alcun contratto di locazione o altri canoni e servitù avente per oggetto gli immobili oggetto di perizia e/o parte di essi.



g) In merito all'esistenza di **VINCOLI STORICI**:

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano vincoli di natura storica, artistica o alberghiera.

Gli stessi immobili non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

h) In merito all'esistenza di **FORMALITA' VINCOLI O ONERI**:

da quanto dichiarato dagli esecutati, da quanto osservato in sede di sopralluogo, il Sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale opponibili all'acquirente.

i) in merito all'esistenza di **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**:

da quanto dichiarato dall'esecutata, da quanto osservato in sede di sopralluogo, il Sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale opponibili all'acquirente.

l) in merito a **BENI ASSOGGETTABILI A IVA**:

risultando tutti i beni pignorati di proprietà di persone fisiche, il Sottoscritto conclude che nessuno di essi è assoggettabile a IVA.

IL C.T.U.
Ing. Francesco LUCA'

Il Presente Elaborato tecnico-descrittivo è da intendersi quale compendio dall'Elaborato di Stima del 13 GIU 2017.



TRIBUNALE di LOCRI
-CHIARIMENTI STIMA IMMOBILIARE.-

- Esecuzione Immobiliare N°53/14 R.G.Es.-



Visto il dispositivo del Giudice del 8.10.2018 in merito al valore immobiliare stimato, il CTU chiarisce quanto di seguito:

1) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Possono individuarsi presso l'Agenzia delle Entrate solo valori per immobili prossimi e con caratteristiche costruttive simili a quelli oggetto di stima.

Detti valori sono:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	500	730	L

2) UBICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Attualmente, gli identificativi degli immobili oggetto di perizia, appartamento unico, presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a quelli riportati nella Nota di Trascrizione agli atti. Risultano:

	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
APPARTAMENTO	Bianco	16	800	57

Detto appartamento è situato in un complesso più ampio in Via Cristoforo Colombo non contemplata nella BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI.

3) IMPLICAZIONI DELL'UBICAZIONE SUL VALORE STIMATO.

Oltre le potenzialità del Comune di Bianco quale centro turistico e commerciale, bisogna soppesare l'ubicazione dell'immobile oggetto di stima all'interno del Comune. La Via Cristoforo Colombo nel Comune di Bianco rappresenta il tratto cittadino della Statale 106. Detta strada è l'unica via di comunicazione lungo il versante Ionico da e per il Capoluogo oltre a risultare transito obbligato per gli spostamenti locali su gomma. Il complesso in cui ricade l'appartamento oggetto di stima risulta un parco commerciale con dedicato parcheggio. Inoltre il complesso abitativo è prossimo alla spiaggia e dotato di accesso dedicato. L'appartamento oggetto di perizia ha anche un potenziale uso turistico.

4) DATI DI CARATTERE COMMERCIALE

In questo paragrafo vengono riportati alcuni annunci di vendita di immobili nel Comune di Bianco che si avvicinano molto al valore stimato per l'appartamento oggetto di perizia:



<file:///C:/Users/Utente/Downloads/Appartamenti%20in%20vendita%20a%20Bianco.%20Cerca%20con%20Caasa.it.%20Pg.%205%20di%205.htm>

<file:///C:/Users/Utente/Downloads/Mercato%20immobiliare%20Bianco%20-%20Immobiliare.it.htm>

5) CONCLUSIONI

Per quanto già riportato in Perizia sui requisiti intrinseci ed estrinseci dell'immobile unitamente alla presente si ritiene corretta la Stima già presentata in Perizia sia per Metodo che per Valore.

6) STIMA IMMOBILI

COMPONENTI	PREZZO UNITARIO IMMOBILE NUOVO (euro/mq)	COEFF. DI ETA QUALITA STATO	SUP. COPERTA (mq)	VALORE STIMATO (euro)
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	1.300,00	0.8	200,95	212.725,00
			SOMMANO	208.988,00

Diconsi DuecentoOttomilaNovecentoOttanaOtto/00 EURO.

IL C.T.U.
Ing. Francesco LUCA'

