

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
* G.E. DOTT. MIELE MARIO *

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE
(ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

dell'esperto c.t.u.
ING. FERRARO ROCCO, per la procedura n. **43 R.G.E.I. 2020**


- CREDITORE PROCEDENTE -

contro


(AVV. -)
- DEBITORE ESECUTATO -

Custode Giudiziario
AVV. TAVANO MANUELA

* * *

0. PREMESSA

Con ordinanza 23-2-2021, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, sottoponendogli i quesiti di cui al provvedimento "FORMULAZIONE DEL QUESITO", con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in data **18-5-2021** ore **10.30** da considerarsi riportato integralmente in questo capitolo.

In data 26-2-2021 lo scrivente ha quindi esperito le formalità di giuramento - ex art.161 disp.att.c.p.c - su autorizzazione del G.E., avanti al Cancelliere.

In data 19-3-2021 ore 16.00 - previo avviso fatto dal Custode designato, a mezzo lettera racc. A/R del 3-3-2021 - sono avvenute le operazioni di accesso, all'immobile staggito, in conformità al redatto verbale di sopralluogo.

In data 29-4-2021, lo scrivente ha inoltrato l'elaborato preliminare, come da relative attestazioni di invio, a mezzo pec, senza ricevere osservazioni.

In data 15-5-2021, lo scrivente ha trasmesso relazione definitiva.

Tanto premesso, il sottoscritto ctu - esaminata, la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., integrati gli allegati richiesti ai pubblici uffici e di notaio, eseguito il prescritto accesso e acquisiti tutti i rilievi ritenuti necessari - riferisce quanto segue:

BENI IN SAN CALOGERO (VV)
VIA G. BERTO 28, PIANO 1
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Quadrilocale, sito in San Calogero (VV)

alla Via Giuseppe Berto civ.28, piano 1.

Composto da:

CORRIDOIO, CUCINA, 3 CAMERE, 2 WC, BALCONE e ogni altra porzione comune all'edificio ai sensi dell'art.1117 cod.civ.;

Sviluppa una superficie commerciale di mq **139**

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

- foglio **4**, mappale **772**, subalterno **7**, categoria A/3, classe 2, vani 6, piano 1, rendita: €257,20;

Coerenze: **N** = Prospetto Via Ammirà, **S** = Vano scala comune, **E** = Prospetto Via Cardarelli, **O** = Prospetto Via G. Berto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità immobiliare residenziale, al piano primo, di un edificio condominiale, per civile abitazione, costituito da due elevazioni fuori terra, con solaio di copertura a lastrico e accesso su vano scala interno da strada pubblica.

Caratteristiche zona: **B2 Centrale** (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @20,1km**
Autostrada A2 Rosarno @20,3km
Tropea, 89861 @23,8km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla parte esecutata a titolo di abitazione principale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED], firma di NOTAIO [REDACTED] in data 29-6-2012 n.64301/27325 REP. iscritta a VIBO VALENTIA in data 2-7-2012 ai nn. R.P.279 / R.G.3678

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 3-12-2020 n.1107 REP. trascritto a VIBO VALENTIA in data 16-12-2020 ai nn. R.P.4580 / R.G.5622

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

Fabbricato assentito in base a *Concessione Edilizia in Sanatoria* n.845 rilasciata, dal Sindaco del Comune di San Calogero, in data 13 dicembre 1996; immobile sprovvisto del certificato di agibilità o segnalazione certificata ai sensi dell'art.24 comma 4 b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

4.3.2. Conformità catastale

CRITICITÀ: NULLA

Fabbricato inserito in mappa, con identificativo di particella di ente urbano n.772(ex 127/l) di 250mq, mediante *denuncia di cambiamento*, nello stato dei terreni a edificato, approvata dall'UTE di CZ in base al tipo mappale n.22 del 31-10-1985;

Planimetria redatta da arch. [REDACTED] con prot.118775 del 19-7-2002 per la causale *denuncia di variazione da immobile in corso di costruzione a ultimazione fabbricato urbano*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, dal 23-12-2002 in forza di **ATTO DI DONAZIONE** a firma di NOTAIO [REDACTED] in VIBO VALENTIA al n. 56232 REP., trascritto a VIBO VALENTIA in data 4-1-2003 ai nn. 21/57

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, dal 28-6-1973 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di NOTAIO [REDACTED] in CESSANITI al n. 3245 REP., trascritto a CATANZARO in data 16-7-1973 ai nn. 12792/13965

7. PRATICHE EDILIZIE

C.E. N.845 del 13-12-1996

Descrizione **immobile** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1/1** di:

Quadrilocale, sito in San Calogero (VV)

alla Via Giuseppe Berto civ.28, piano 1.

Composto da:

CORRIDOIO, CUCINA, 3 CAMERE, 2 WC, BALCONE e ogni altra porzione comune all'edificio ai sensi dell'art.1117 cod.civ.;

Sviluppa una superficie commerciale di mq **139**

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

- foglio **4**, mappale **772**, subalterno **7**, categoria A/3, classe 2, vani 6, piano 1, rendita: €.257,20;

Coerenze: **N** = *Prospetto Via Ammirà*, **S** = *Vano scala comune*,

E = *Prospetto Via Cardarelli*, **O** = *Prospetto Via G. Berto*.

Anno di costruzione 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00m.

Le superfici sono calcolate col criterio di cui al D.P.R. nr. 138/98 Allegato C

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALI PRINCIPALI	Sup. reale lorda	136,80	1,00	137
BALCONE	Sup. reale lorda	6,84	0,30	2
		143,64		139

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Verticali

materiale: c.a., condizioni: *nessuna anomalia*.

Solai

tipologia: cemento armato e laterizio in opera, condizioni: *degrado esteso agli intonaci del solaio di copertura, a causa di infiltrazione proveniente da lastrico solare*.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno vetro doppio, protezione: persiana, materiale protezione: alluminio, condizioni: *sufficienti*.

Infissi interni

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: *sufficienti*.

Pareti esterne	tipologia: muratura a cassa vuota, materiale: laterizio forato, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: <i>sufficienti</i> .
Pavim. interna	materiale: ceramica, condizioni: <i>sufficienti</i> .
Portone ingresso	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, condizioni: <i>sufficienti</i> .
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia 230V 50Hz, condizioni: nessuna anomalia, conformità: <i>senza certificazione</i> .
Idrico sanitario	tipologia: utenza di acquedotto, scarico: nella rete fognaria pubblica, condizioni: nessuna anomalia, conformità: <i>senza certificazione</i> .
Termico	tipologia: autonomo a caldaia murale 24kW, alimentazione: gas naturale, rete di distribuzione: tubi rame, diffusori: radiatori alluminio, condizioni: nessuna anomalia, conformità: <i>senza certificazione</i> .

Certificazione energetica (art.6 d.lgs. 192/05)

- Attestato assente e da redigere in subordine alla esibizione del libretto di impianto termico.

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

STIMA COMPARATIVA

8.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO DI VIBO VALENTIA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/H785/B2/RESIDENZIALE.

8.3. Valutazione corpi

A. Quadrilocale

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore unitario è effettuato in base al VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296; il peso ponderale è stabilito, nella misura specifica prevista dall'ART. 1 COMMA 4, PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/2007.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
LOCALI PRINCIPALI	137	€ 492,50	€ 67.472,50
BALCONE	2	€ 492,50	€ 985,00
	139		€ 68.457,50

- Valore corpo:	€ 68.457,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 68.457,50
Valore complessivo diritto e quota:	€ 68.457,50

Valore del canone mensile di locazione: € 280,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Quadrilocale	139	€ 68.457,50	€ 68.457,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, oneri rilascio dichiarazioni di rispondenza art.7/6 D.M.37-08 attestanti la conformità degli impianti alle norme di sicurezza vigenti alla data realizzazione e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.268,63**

Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 58.000,00**

DATA **15-5-2021**

L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO