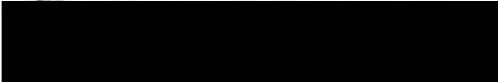


**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
\* G.E. DOTT. MIELE MARIO \*

**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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 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
		<b>143,64</b>		<b>139</b>

### 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*.

<b>Pareti esterne</b>	tipologia: muratura a cassa vuota, materiale: laterizio forato, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: <i>sufficienti</i> .
<b>Pavim. interna</b>	materiale: ceramica, condizioni: <i>sufficienti</i> .
<b>Portone ingresso</b>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, condizioni: <i>sufficienti</i> .
<b>Impianti</b>	
<b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia 230V 50Hz, condizioni: nessuna anomalia, conformità: <i>senza certificazione</i> .
<b>Idrico sanitario</b>	tipologia: utenza di acquedotto, scarico: nella rete fognaria pubblica, condizioni: nessuna anomalia, conformità: <i>senza certificazione</i> .
<b>Termico</b>	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
	<b>139</b>		<b>€ 68.457,50</b>

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

**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**