

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. **11 R.G.E.I. 2021**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Custode Giudiziario
AVV. POTENZA MARIA ROSARIA

* * *

0. PREMESSA

Con ordinanza 6-5-2021, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, *per la valutazione necessaria alla vendita degli immobili pignorati*, formulato il quesito d'incarico, da considerarsi riportato integralmente in questo capitolo e rinviato l'udienza al **14-9-2021** ore **10.30**.

In data 11-5-2021 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 20-5-2021 ore 16.00 - previo avviso fatto dal Custode designato, a mezzo lettera racc. A/R del 11-5-2021 - sono avvenute le operazioni di accesso agli immobili staggiti, in conformità al redatto verbale di sopralluogo, con ammirevole collaborazione della parte eseguita.

In data 1-9-2021, il sottoscritto ha inviato l'elaborato preliminare, come da attestazione di eseguito invio a mezzo pec, senza ricevere osservazioni, quindi in data 13-9-2021 ha effettuato l'inoltro della relazione definitiva.

Tanto premesso, il sottoscritto ctu - esaminata, la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., integrati gli allegati richiesti alla parte, ai pubblici uffici e di notaio, eseguito l'accesso agli immobili con acquisizione dei rilievi ritenuti necessari - riferisce quanto segue:

BENI IN MAIERATO (VV)
CONTRADA GIANNAROSA SNC
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Porzione di fabbricato residenziale, sito in Maierato (VV) alla Via Contrada Giannarosa snc.

Composto da PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON PORTICO E CORTE URBANA NON ESCLUSIVA.

Sviluppa una superficie commerciale di circa **428** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **3**; Categoria C/6; Classe 2; mq 38;
 piano T; Rendita € 11,93.

- Subalterno **4**; Categoria A/2; Classe U; vani 2,5;
 piano T; Rendita € 121,37.

- Subalterno **5**; Categoria C/2; Classe 2; mq 28;
 piano T; Rendita € 25,00.

- Subalterno **6**; Categoria A/2; Classe U; vani 8,5;
 piano 1; Rendita € 412,65.

Coerenze:

N-O = Particella 141 (strada interpoderale),

S-O = Particella 697 e altre due, **S-E** = Mappale 344.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità immobiliari costituenti un fabbricato destinato a civile abitazione, sviluppato su tre piani fuori terra, con portico e annessa corte urbana.

Caratteristiche zona: **B2 Centrale** (residenziale)
 Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @ 10,0 km**
S.Onofrio, Autostrada A2 @ 3,9 km
Pizzo VV @ 7,6 km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla parte eseguita a uso 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:*

Servitù di passaggio a favore dell'immobile identificato catastalmente col numero di particella 344.

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 BCC MIERATO (01866080797) contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 5-8-2005 nr.64778, iscritta a VIBO VALENTIA in data **30-8-2005** ai nn. **4950/ 579**

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO a favore di BCC MIERATO (01866080797) contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 31-1-2006 nr.3220/1347, iscritta a VIBO VALENTIA in data **3-2-2006** ai nn. **1062/110**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di EFI BANCA SPA (04114020961) contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 15-6-2011 nr.559 [REDACTED]

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di EFI BANCA SPA (04114020961) contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 29-12-[REDACTED]

Pignoramento immobiliare derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di MARATHON SPV SRL (05048650260) [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 4-3-2021 nr.275 trascritto a VIBO VALENTIA [REDACTED]

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: BASSA**

Fabbricato in c.a. per civile abitazione costruito in forza di concessione edilizia nr. 91 del 12 agosto 1987 rilasciata a [REDACTED]; immobili sprovvisti del certificato di agibilità.

4.3.2. *Conformità catastale* **CRITICITÀ: NULLA**

Fabbricato inserito in mappa, con identificativo di particella di ente urbano nr.430(ex 325, 327, 331) di 1460mq, in base al tipo mappale nr.18570 approvato in data 24-3-2005. Schede planimetriche redatte da [REDACTED] con protocollo nr.31240 del 20-5-2005.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] FRANCESCO
in VIBO VALENTIA datata **17-6-1981** registrata a VIBO VALENTIA in data 23-6-1981 con nr.2512 e trascritta a CATANZARO in data 2-7-1981 ai nn. 11180/9999.

5.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori alla data 1-1-1963.

6. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia nr. 91 del 12-8-1987.

Descrizione **Porzione di fabbricato residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Porzione di fabbricato residenziale, sito in Maierato (VV) alla Via Contrada Giannarosa snc.

Composto da PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON PORTICO E CORTE URBANA NON ESCLUSIVA;

Sviluppa una superficie commerciale di circa **428** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **3**; Categoria C/6; Classe 2; mq 38; piano T; Rendita € 11,93.
- Subalterno **4**; Categoria A/2; Classe U; vani 2,5; piano T; Rendita € 121,37.
- Subalterno **5**; Categoria C/2; Classe 2; mq 28; piano T; Rendita € 25,00.
- Subalterno **6**; Categoria A/2; Classe U; vani 8,5; piano 1; Rendita € 412,65.

Coerenze:

N-O = Particella 141 (strada interpodereale),

S-O = Particella 697 e altre due, **S-E** = Mappale 344.

Epoca di costruzione **1987 - 2005**.

Gli immobili hanno un'altezza interna di 3,00 m.

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
ABITAZIONE P.T.		60,00	1,00	60,00
ABITAZIONE P.1.		248,00	1,00	248,00
BALCONI	Sup. reale lorda	27,00	0,30	8,10
AUTORIMESSA		38,00	0,50	19,00
MAGAZZINO		28,00	0,50	14,00
Superficie esclusiva		400,00		349,10
PORTICO COMUNE	Sup. reale lorda	170,00	0,06	10,20
CORTE COMUNE		1150,00	0,06	69,00
Superficie commerciale				428,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali	
Portanti	tipologia: <i>struttura a telaio</i> , materiale: <i>cemento armato</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Solai	tipologia: <i>misto laterizio e cemento armato in opera</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Copertura	tipologia: <i>falde contrapposte</i> , rivestimento: <i>tegole laterizio</i> , condizioni: <i>normali</i> .

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: <i>laterizio</i> , rivestimento: <i>rustico</i> , intonaco di <i>cemento</i> , condizioni: <i>da ultimare</i> .
Infissi esterni	tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>alluminio</i> , protezione: <i>tapparelle</i> , materiale protezione: <i>pvc</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
Infissi interni	tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Pavim. interna	materiale: <i>gres/ceramica</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Portone ingresso	tipologia: <i>anta singola e doppia a battente</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>normali</i> .

Impianti	
Citofonico	tipologia: -, condizioni: -, conformità: -
Elettrico	tipologia: <i>sottotraccia</i> , tensione: <i>230V</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Telefonico	tipologia: -, condizioni: -, conformità: -
Termico	tipologia: <i>caldaia murale</i> , alimentazione: <i>gpl</i> , canna fumaria: <i>no</i> , rete di distribuzione: <i>tubi rame</i> , diffusori: <i>radiatori</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Idrico sanitario	tipologia: <i>utenza di acquedotto</i> , acqua calda sanitaria: <i>da impianto termico</i> , scarico: <i>in rete fognaria pubblica</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Climatizzazione	tipologia: -, diffusori: -, condizioni: -, conformità: -.

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

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

Accessori: nessuno.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. Criterio di Stima

STIMA COMPARATIVA

7.2. 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/E836/B2/RESIDENZIALE.

7.3. Valutazione corpi

A. Porzione di fabbricato residenziale

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
ABITAZIONE P.T.	60,00	495,00	€ 29.700,00
ABITAZIONE P.1.	248,00	486,00	€ 120.528,00
BALCONI	8,10	486,00	€ 3.936,60
AUTORIMESSA	19,00	495,00	€ 9.405,00
MAGAZZINO	14,00	495,00	€ 6.930,00
PORTICO COMUNE	10,20	495,00	€ 5.049,00
CORTE COMUNE	69,00	495,00	€ 34.155,00
	428,30		€ 209.703,60

- Valore corpo:	€ 209.703,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 209.703,60
Valore complessivo diritto e quota:	€ 209.703,60

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabbricato residenziale	428,30	€ 209.703,60	€ 209.703,60

7.4. 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:	€ -31.455,54
Oneri di sanatoria opere edilizie:	Nessuno
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

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€ 178.250,00
---	---------------------

DATA **13-9-2021**L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO

BENI IN MAIERATO (VV)
CONTRADA GIANNAROSA SNC
LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Quadrilocale, sito in Maierato (VV) alla Via Contrada Giannarosa snc.

Composto da APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, CON PORTICO E CORTE URBANA NON ESCLUSIVA.

Sviluppa una superficie commerciale di circa **186** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **7**; Categoria A/2; Classe U; vani 6.5;
piano 2; Rendita € 315,56.

Coerenze:

N-O = Particella 141 (strada interpoderale), **S-O** = Particella 697 e altre due, **S-E** = Mappale 344

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità immobiliare all'ultimo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione, sviluppato su tre elevazioni fuori terra, con portico e annessa corte urbana.

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

Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @ 10,0 km**

S.Onofrio, Autostrada A2 @ 3,9 km
Pizzo VV @ 7,6 km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato, *sine titulo*, dalla famiglia XXXXXXXXXX a uso 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:

Servitù di passaggio a favore dell'immobile identificato catastalmente col numero di particella 344.

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 [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

GENNARO in data 5-8-2005 nr.64778, iscritta a VIBO VALENTIA in data **30-8-2005** ai nn. **4950/ 579**

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA [REDACTED]

[REDACTED] in data 31-1-2006 nr.3220/1347, iscritta a VIBO VALENTIA in data **3-2-2006** ai nn. **1062/110**

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED]

[REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 15-6-2011 nr.559 iscritta a VIBO VALENTIA in data **29-7-2011** ai nn. [REDACTED]

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare derivante [REDACTED]

[REDACTED] in data 29-12-2011 nr.1706 trascritto a VIBO VALENTIA in data **21-2-2012** ai nn. **959/850**

Pignoramento immobiliare derivante [REDACTED]

[REDACTED] TRIBUNALE in data 4-3-2021 nr.275 trascritto a VIBO VALENTIA in data **12-4-2021** ai nn. **1743/1522**

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: BASSA

Fabbricato in c.a. per civile abitazione costruito in forza di concessione edilizia nr. 91 del 12 agosto 1987 rilasciata a [REDACTED] a Maierato; immobile sprovvisto del certificato di agibilità.

4.3.2. Conformità catastale

CRITICITÀ: NULLA

Fabbricato inserito in mappa, con identificativo di particella di ente urbano nr.430(ex 325, 327, 331) di 1460mq, in base al tipo mappale nr.18570 approvato in data 24-3-2005. Scheda planimetrica redatta dal sottoscritto per la causale: *ultimazione* con protocollo 25526 in data 23-8-2021.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

-

[REDACTED]
in VIBO VALENTIA datata **17-6-1981** registrata a VIBO VALENTIA in data 23-6-1981 con nr.2512 e trascritta a CATANZARO in data 2-7-1981 ai nn. 11180/9999.

5.2 Precedenti proprietari:

-

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori alla data 1-1-1963.

6. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia nr. 91 del 12-8-1987.

CILA prot.4198 del 26-7-2018.

Descrizione **Quadrilocale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Quadrilocale, sito in Maierato (VV), Via Contrada Giannarosa snc.
Composto da APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, CON PORTICO E
CORTE URBANA NON ESCLUSIVA;

Sviluppa una superficie commerciale di circa **186** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **7**; Categoria A/2; Classe U; vani 6.5;
piano 2; Rendita € 315,56.

Coerenze:

N-O = Particella 141 (strada interpoderale), **S-O** = Particella 697 e
altre due, **S-E** = Mappale 344

Epoca di costruzione **1987 - 2018**.

L'immobile ha un'altezza interna variabile come da planimetria.

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
ABITAZIONE P.2.	Sup. reale	125,00	1,00	125,00
BALCONI	lorda	28,00	0,30	8,40
Superficie esclusiva		153,00		133,40
PORTICO COMUNE	Sup. reale	170,00	0,04	6,80
CORTE COMUNE	lorda	1150,00	0,04	46,00
Superficie commerciale				186,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali	
Portanti	tipologia: <i>struttura a telaio</i> , materiale: <i>cemento armato</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Solai	tipologia: <i>misto laterizio e cemento armato in opera</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Copertura	tipologia: <i>falde contrapposte</i> , rivestimento: <i>tegole laterizio</i> , condizioni: <i>normali</i> .

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: <i>laterizio</i> , rivestimento: <i>rustico</i> , intonaco di cemento, condizioni: <i>da ultimare</i> .
Infissi esterni	tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>alluminio</i> , protezione: <i>persiana</i> , materiale protezione: <i>alluminio</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Infissi interni	tipologia: <i>anta singola o scorrevole</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Pavim. interna	materiale: <i>gres/ceramica</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Portone ingresso	tipologia: <i>anta singola a battente</i> , materiale: <i>legno/acciaio</i> , condizioni: <i>normali</i> .

Impianti	
Citofonico	tipologia: -, condizioni: -, conformità: -
Elettrico	tipologia: <i>sottotraccia</i> , tensione: <i>230V</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Telefonico	tipologia: -, condizioni: -, conformità: -
Termico	tipologia: <i>caldaia a basamento, caldaia murale</i> , alimentazione: <i>pellet, gpl</i> , canna fumaria: <i>no</i> , rete di distribuzione: <i>tubi rame</i> , diffusori: <i>radiatori, ventilconvettori</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Idrico sanitario	tipologia: <i>utenza di acquedotto</i> , acqua calda sanitaria: <i>da impianto termico</i> , scarico: <i>in rete fognaria pubblica</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Climatizzazione	tipologia: -, diffusori: -, condizioni: -, conformità: -.

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

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

Accessori: nessuno.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. Criterio di Stima

STIMA COMPARATIVA

7.2. 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/E836/B2/RESIDENZIALE.

7.3. Valutazione corpi

A. Quadrilocale

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1,3
 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
ABITAZIONE P.2.	125,00	719,55	€ 89.943,75
BALCONI	8,40	719,55	€ 6.044,22
PORTICO COMUNE	6,80	495,00	€ 3.366,00
CORTE COMUNE	46,00	495,00	€ 22.770,00
	186,20		€ 122.123,97

- Valore corpo:	€ 122.123,97
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 122.123,97
Valore complessivo diritto e quota:	€ 122.123,97

Valore del canone mensile di locazione: € 420,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Quadrilocale	186,20	€ 122.123,97	€ 122.123,97

7.4. 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:	€ -18.318,60
Oneri di sanatoria opere edilizie:	Nessuno
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

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.800,00
---	---------------------

DATA **13-9-2021**L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO

BENI IN MAIERATO (VV)
"CONTRADA DONNA ANTONIA", S.P. 3
LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Terreno agricolo,

sito in **Maierato (VV)** "Contrada Donna Antonia", S.P. 3
GIS 38.728600N, 16.223715E

Sviluppa una superficie complessiva di **10.370 mq.**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **10:**

- particella **66**; qualità SEMINATIVO; classe 1;
superficie *23 are 80 ca*; R.D. €14,75; R.A. €4,92.
- particella **67**; qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO;
classe 2; superficie *65 are 50 ca*; R.D. €25,37; R.A. €15,22.
- particella **80**; qualità SEMINATIVO ARBORATO; classe 2;
superficie *14 are 40ca*; R.D. €4,09; R.A. €1,86.

Coerenze: **N** = altra particella 42; **E** = altra particella 115, 118;
S = Strada Provinciale; **O** = altra particella 77 e 65.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appezzamento di medie dimensioni e incolto, di forma irregolare, giacitura acclive, attraversato da strada provinciale.

Caratteristiche zona: **R2 Extraurbana** (Agricola)

Caratteristiche zone **Capoluogo di provincia** @17,1km

limitrofe: **Centro Abitato** @4,6km

Lago Angitola @2,5km

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

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

[REDACTED]
[REDACTED] in data 5-8-2005 nr.64778, iscritta a VIBO VALENTIA in data **30-8-2005** ai nn. **4950/579**

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] in data 31-1-2006 nr.3220/1347, iscritta a VIBO VALENTIA in data **3-2-2006** ai nn. **1062/110**

Ipoteca giudiziale (Attiva) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] in data 15-6-2011 nr.559 iscritta a VIBO VALENTIA in data **29-7-2011** ai nn. **4443/791**

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare derivante [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] in data 29-12-2011 nr.1706 trascritto a VIBO VALENTIA in data **21-2-2012** ai nn. **959/850**

Pignoramento immobiliare derivante [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] TRIBUNALE in data 4-3-2021 nr.275 trascritto a VIBO VALENTIA in data **12-4-2021** ai nn. **1743/1522**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Il fondo in oggetto è stato espropriato in parte dal Consorzio di Bonifica della Piana di S. Eufemia per la costruzione del serbatoio sul fiume Angitola con decreto nr.13945 del 17-11-1964 e in parte dal Demanio dello Stato con decreto del 19-8-1967, registrato a Nicastro il 23-8-1967 al nr.2100, trascritto a Catanzaro il 18-10-1968 al nr.15433.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia* **CRITICITÀ: NULLA**
Rilevato manufatto in muratura, di remota costruzione anteriore alla data 1-9-1967.

4.3.2. *Conformità catastale* **CRITICITÀ: BASSA**
Fabbricato esistente sulla particella nr.67, della consistenza di circa 26 mq, destinato a deposito attrezzi, completamente inaccessibile e in carente stato conservativo, non inserito in mappa catastale e sanabile mediante restituzione in pristino dell'area di sedime.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

-  nr.2678/7151
trascritta a CATANZARO in data 27-2-1997 ai nn. 4635/4098.

5.2 Precedenti proprietari:

-  la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori alla data 1-1-1963.

6. PRATICHE EDILIZIE

Eseguito l'accesso agli atti di urbanistica, con istanza datata 8-6-2021; riscontro ottenuto con **esito negativo** a mezzo nota prot.3539 del 24-6-2021.

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Terreno agricolo,

sito in **Maierato (VV)** "Contrada Donna Antonia", S.P. 3

GIS 38.728600N, 16.223715E

Sviluppa una superficie complessiva di **10.370 mq.**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **10**:

- particella **66**; qualità SEMINATIVO; classe 1; superficie *23 are 80 ca*; R.D. €14,75; R.A. €4,92.
- particella **67**; qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO; classe 2; superficie *65 are 50 ca*; R.D. €25,37; R.A. €15,22.
- particella **80**; qualità SEMINATIVO ARBORATO; classe 2; superficie *14 are 40ca*; R.D. €4,09; R.A. €1,86.

Coerenze: **N** = altra particella 42; **E** = altra particella 115, 118;

S = Strada Provinciale; **O** = altra particella 77 e 65.

Destinazione urbanistica (art. 30 comma 4 D.P.R. 380/2001)

Dal *Piano di Fabbricazione III variante* vigente, l'area di terreno - distinta dalle particelle 66, 67, 80 del foglio di mappa 10, nel Comune di *Maierato VV* - è classificata di tipo "**E - Agricola**" con i seguenti **indici e parametri**:

If = 0.013 mq /mq per le residenze

If = 0.1 mq /mq per le attività produttive

Lotto minimo: 10000 mq

Dc = min 7.50 m

Df = min 15.00 m

H = max 7.50 m

Contributi Regionali e Comunitari

Nessuna erogazione di pagamento risultante, a fronte di ricerca, sul sistema informativo ARCEA, per beneficiario e fondo FEAGA, FEASR.

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
E836 Seminativo		2.380	1,00	2.380
E836 Sem. Irr. Arb.		6.415	1,00	6.415
E836 Sem. Arb.	Sup. reale netta	1.440	1,00	1.440
Z.T.O. E Suolo Edif. If=0.013 mq/mq		135	0,10	13
		10.370		

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. Criterio di Stima

STIMA COMPARATIVA

7.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO DI VIBO VALENTIA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA, VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA REGIONE AGRARIA N.2/2016, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/E836/R2/RESIDENZIALE.

7.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti derivanti dai dati di consistenza catastali; i valori unitari sono ragguagliati, al peso ponderale k assegnato, in funzione delle condizioni rilevate in atto.

Destinazione	mq	€/mq	K	Valore complessivo
E836 Seminativo	2.380	0,78	1,54	€ 2.858,86
E836 Sem. Irr. Arb.	6.415	1,77	1,54	€ 17.486,00
E836 Sem. Arb.	1.440	1,25	1,54	€ 2.772,00
Z.T.O. E Suolo Edif.	13	305,00	1,00	€ 3.965,00
				€ 27.081,86
- Valore corpo:				€ 27.081,86
- Valore accessori:				€ 0,00
- Valore complessivo intero:				€ 27.081,86
Valore complessivo diritto e quota:				€ 27.081,86

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	10.370	€ 27.081,86	€ 27.081,86

7.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ -4.062,28
Oneri di sanatoria opere edilizie:	€ -3.900,00
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

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	€ 19.100,00
---	--------------------

DATA **13-9-2021**L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO