

Tribunale Ordinario di Vibo Valentia
Sezione Fallimentare Dott.ssa Valentina Di Leo

PROCEDURA FALLIMENTO N° 30/2012

Il sottoscritto Ing. Domenico Sergi, iscritto all'albo degli Ingegneri, al n. 749, con studio tecnico a Filogaso in via Vaticano I° traversa n°2, telefono 3207723492, ha accettato l'incarico in data 12/04/2016 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Di Leo, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Il Curatore Avv. Maria Rosaria Potenza ha preventivamente comunicato alle parti, la data in cui si fissava l'inizio delle operazioni peritali, e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati.

Il C.T.U., insieme al Curatore, eseguivano il sopralluogo in data 22/04/2016, ore 15:30. In tale occasione si prendeva visione dell'immobile pignorato e, alla presenza dell'esecutato, eseguiva il rilievo fotografico e planimetrico dell'unità immobiliare, redigendo apposito verbale (cfr. all. A).

Il C.T.U. ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Vibo Valentia – Ufficio del Catasto (cfr. all. B);
- Agenzia del Territorio di Vibo Valentia – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. C);
- Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (cfr. all. E).

Risposte ai quesiti

Quesito n.1 – *Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del cod. proc. civ. (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazioni urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati; certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei*

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento (cfr. all. B). Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (cfr. all. C). La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Quesito n.2 – Fornisca una sommaria descrizione degli immobili pignorati.

Gli immobili oggetto di perizia, sono un appartamento e un magazzino, situati entrambi nella frazione di Paravati in via C. Fogliaro del Comune di Mileto. L'appartamento in oggetto è catastalmente identificato al foglio 8, particella 964, sub. 4. L'immobile, posto al secondo piano dello stabile cui è inserito ha un accesso da piano terra, esso si presenta ancora in fase di costruzione. L'edificio è realizzato con struttura mista, il piano terra in muratura portate e i piani primo e secondo con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato, presenta solai e copertura in latero-cemento. L'abitazione presenta una superficie lorda complessiva di 120 mq circa, divisa in sei vani non distinguibili perché ancora in stato rustico, oltre a 28 mq di balcone. Gli infissi esterni non sono presenti. Il magazzino è catastalmente identificato al foglio 8, particella 1042, sub. 1 e presenta una superficie calpestabile complessiva di 15 mq circa, in buono stato di conservazione con muri tinteggiati e pavimentazione presente.

Quesito n.3 – Riferisca sullo stato di possesso degli immobili con indicazione se occupati da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione.

Gli immobili sopra descritti risultano alla data del 29/04/2016 intestati in catasto fabbricati del Comune di Mileto a [redacted], nato a Vibo Valentia il [redacted] in proprietà per 1/1. Dalle risultanze dei registri immobiliari di Vibo Valentia emerge, infatti, che tali immobili nel 2007 erano stati trasferiti al Sig. [redacted] per acquisto a titolo oneroso dalla sig.ra Riso Fortunata, nata a Mileto il 22.08.1963.

A seguito dell'annotazione di trascrizione dell'Annotazione a Trascrizione di Inefficacia Parziale, formalità di riferimento trascrizione numero di Registro Particolare 4782 del 10/10/2007, del 16.02.2015 Registro Particolare 31 e Registro Generale 631, in virtù di Atto Richiesta Esattoriale emesso dalla Corte di Appello di Catanzaro il 13.06.2014 per Inefficacia Parziale dell'atto di Compravendita gli immobili di cui in oggetto, appartengono alla [redacted].

Quesito n.4 – Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Non è stata rivenuta la documentazione riguardante il permesso a costruire, ma solo la documentazione attestante l'ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria con n°82 del 19/12/1995 che concedeva di sanare l'intero fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo piano (cfr. all. E).

Quesito n.5 – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di vincoli o diritti demaniali o usi civici.

Come si evince dalla nota n° 3678 dell'Ufficio Area Tecnica del comune di Mileto non esiste nessun vincolo (cfr. all. E).

Quesito n.6 – *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque no saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.*

L'elenco delle formalità a carico degli immobili risultano essere:

1. TRASCRIZIONE del 10/10/2007 - Registro Particolare 4782 Registro Generale 6760 Pubblico ufficiale PALERMO MARIA Repertorio 372/257 del 03/10/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 277 del 01/08/2012 (INEFFICACIA PARZIALE)
 2. Annotazione n. 31 del 16/02/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. TRASCRIZIONE del 16/03/2009 - Registro Particolare 1200 Registro Generale 1555
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 340 del 02/03/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 277 Registro Generale 4174
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 376 del 18/04/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4782 del 2007
4. ANNOTAZIONE del 16/02/2015 - Registro Particolare 31 Registro Generale 631
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 1223/2014 del 13/06/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4782 del 2007
5. TRASCRIZIONE del 20/04/2016 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 2157
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30 del 23/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

Descrizione		
Localizzazione - Posizione		
Posizione	1,030	buona
Collegamenti	1,030	buona
Coefficiente Complessivo	1,061	
Servizi - Infrastrutture		
Uffici postali	1,020	presente
Ospedali - Cliniche	0,900	non presente nel comune
Parchi pubblici	0,940	non presenti nelle vicinanze
Scuole	1,010	presenti
Banche	1,030	presenti
Coefficiente Complessivo	0,898	
Fabbricato		
Tipologia costruttiva	0,930	C.A.
Età della costruzione	0,980	20/30 anni
Qualità fabbr.	1,020	buono
Funzionalità	0,970	no ascensore
Coefficiente Complessivo	0,902	
Immobile oggetto di stima		
Livello di piano	1,020	2 piano
Esposizione	0,980	nord
Vedute ed affacci	1,000	strada
Servizi igienici	0,900	assenti
Impianti tecnologici	0,900	assenti
Pavimentazioni	0,900	assenti
Infissi	0,900	assenti
Finiture	0,900	assenti
Manutenzione	1,000	non necessaria
Coefficiente Complessivo	0,590	
Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento		0,507

Determinazione del valore di mercato:

Valutazione			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugliata (mq)
Vani e accessori diretti	115,80	1,00	115,80
Balconi, terrazzi e verande	27,00	0,30	8,10
Portico		0,25	0,00
Superficie complessiva raggugliata mq			123,90
Valore di mercato medio unitario per abitazioni rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 512,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,507
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 259,58
VALORE di MERCATO			€ 32.162,46

Determinazione del valore di mercato:

<i>Valutazione</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie ragguagliata (mq)</i>
<i>Vani e accessori diretti</i>	15,00	1,00	15,00
<i>Balconi, terrazze e verande</i>		0,30	0,00
<i>Portico</i>		0,25	0,00
<i>Superficie complessiva ragguagliata mq</i>			15,00
Valore di mercato medio unitario per magazzini rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 270,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,818
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 220,86
<i>VALORE di MERCATO</i>			€ 3.312,90

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad € 32.000,00 (diconsi euro trentaduemila/00).

Si assume quale valore base di stima per il box in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad € 3.300,00 (diconsi euro tremilatrecento/00).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Filogaso (VV), 29/04/2016

Il C.T.U.
Ing. Domenico Sergi

Alla presente relazione vengono inclusi:

- Allegato A - Verbalì delle operazioni peritali
- Allegato B - Documentazione catastale
- Allegato C - Ispezioni Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato D - Documentazione fotografica
- Allegato E - Documentazione acquisita presso l'ente comunale
- Allegato F - Planimetrie di rilievo degli immobili
- Allegato G - Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.)

