

perizia

21/2/06

TRIBUNALE DI PALMI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Proc. N. 51/97 R.G.ES.

Nomina C.T.U. del 21.06.2003

PERIZIA DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Mario Stumpo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

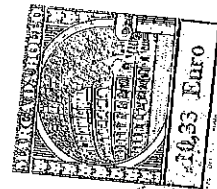
Udienza di rinvio del 26.03.2004



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

GIUDICE ES. Dott.ssa Raffaella M. GIGANTESCO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Premessa:

Il giorno 21.06.03 il G.E. Dott.ssa Raffaella M. Gigantesco nominava il sottoscritto Ing. Mario Stumpo consulente tecnico nella procedura esecutiva immobiliare N. 51/97 R.G.E., promossa dal Banca Nazionale del Lavoro, rappresentata e difesa dall' Avv. Daniela Grillo, nei confronti della Sig.ra _____ al fine di valutare il seguente immobile:

terreno sito in Anoia Inferiore contrada Cipressi San Pietro riporto in catasto Terreni al foglio 9 particella 153, sul quale insiste un fabbricato non ancora accatastato.

Dopo aver preso visione del fascicolo d'Ufficio ed estratto la documentazione ipo-catastale, per un primo esame preliminare dei documenti della procedura esecutiva, il sottoscritto, avvertite debitamente le parti in causa (tramite lettera raccomandata A/R del 4.10.03 e successivamente, per sopraggiunti imprevisti impedimenti del sottoscritto, con telegramma nr.087/GA del 17.10.03 alla debitrice e con lettera prioritaria del 4.10.03 e del 20.10.03 ai creditori), il giorno 25.10.03 alle ore 15,00 ha dato inizio alle operazioni peritali, accompagnato dal collaboratore ing. Vincenzo Celi.

Sul posto era presente il Sig. _____ marito della debitrice; nessuno era presente in rappresentanza dei creditori (vedi **verbale di sopralluogo**). Dopo aver raccolto sul posto e presso i vari uffici tutti gli elementi utili e necessari ai fini della consulenza e dopo averli elaborati, il sottoscritto ne illustra le risultanze nella seguente relazione, sviluppata ordinatamente nei vari punti e nello stesso ordine con cui i quesiti sono stati posti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appezamento di terreno edificabile con fabbricato sito nel comune di Anoia Inferiore, identificato in **catasto terreni al foglio 9 particella 153** di ha 0.06.00, qualità ente urbano, e in **catasto fabbricati al foglio 9 part. 153 sub.2**, categoria A/2 classe 1, **e sub.4**, categoria C/1 classe 2. Si trova in via Saverio Napoli n° 12, una strada comunale che collega il corso principale del paese con la piazza sede del municipio e della chiesa, nel centro urbano del paese.

Confini:

- o a Est con la ditta _____ salvo se altri;
- o a Nord con I.A.C.P.;
- o a Ovest la via S. Napoli;
- o a Sud con la ditta _____ salvo se altri.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un lotto di terreno di pianta trapezoidale avente una superficie catastale di 600 mq ma effettiva di circa 510 mq, in quanto una striscia di terreno di circa 90 mq è stata acquisita dal comune di Anoaia per l'ampliamento della strada comunale. Il fabbricato realizzato si compone di: ingresso, disimpegno, salone, soggiorno, pranzo, cucina e bagno al piano terra rialzato; cinque camere, due bagni, stanzino e disimpegno al primo piano; vano scala e terrazzo al secondo piano; attività commerciale (negoziato, laboratorio, ripostiglio e bagno) al piano sottostrada. Il pavimento è in scaglie di marmo, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con persiane, il portone d'ingresso in legno, l'androne scala in marmo color grigio, le pareti sono finite con intonaco civile ed idropittura. La recinzione esterna è in muratura con cancello di ingresso e cancello carrabile in ferro, dal quale si accede al negozio dotato di porte in ferro.

STATO DI POSSESSO: *occupato dal proprietario*

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: *nessuno*

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

iscrizioni:

- N.1. Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa. Iscrizione Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria RG n.6784 e RP n.474 del 03/05/1995.
- N.2. Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Roma Spa. Iscrizione Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria RG n.13421 e RP n.960 del 08/09/1995.

pignoramenti:

- N.1. Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca di Roma Spa. Trascrizione Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria RG n.8985 e RP n.7542 del 06/07/1996.
- N.2. Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa. Trascrizione Conservatoria dei RR. II. Di Reggio Calabria RG n° 7508 e Rp n° 6546 del 22/05/1997.

Il gravame si riferisce a: immobile in Anoaia Inferiore (RC) via S. Napoli n.12 riportato al catasto terreni al fg.9 part.153 e al catasto fabbricati al foglio 9 part.153 sub. 2 e 4.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E/O CATASTALE

Conformità Urbanistico-Edilizia:

Il fabbricato è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia N.3 del 16/07/1984 rilasciata dal Comune di Anioia (RC) prot.N.3/84 e del nulla osta del Genio Civile Prot.10766 del 02/07/1984. Agli atti risulta che devono essere ancora versati, a titolo di Oneri di Concessione ai sensi della legge N.10/77, la somma di **€ 2.465,02 (L.4.772.939) più interessi.**

La destinazione urbanistica su cui ricade il lotto è zona B - Completamento urbano del P.R.G.-.

Conformità Catastale:

L'immobile risulta accatastato nel comune di Anioia, intestato alla ditta

proprietaria per 1000/1000. In particolare:

- il terreno risulta accatastato al Foglio 9 Part.153 Qualità ente urbano Superficie 600 mq. per effetto di Tipo Mappale n.3704 1/1988 del 05/07/1989;
- il fabbricato risulta accatastato al foglio 9 part. 153 sub.2 Categoria A/2 Classe 1 partita 1000312 per effetto di Variazione nel classamento n.21. 1/1993 del 04/01/1993 e al foglio 9 part.153 sub.4 Categoria C/1 Classe 2 per effetto di Variazione n.6316. 1/2002 del 29/07/2002

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non necessita di interventi di manutenzione, manca solo la ringhiera del vano scala. Gli ambienti interni sono in buono stato di manutenzione e non richiedono interventi. Le spese, quindi, previste sono:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: nessuna;

Spese condominiali: nessuna;

Altre spese: nessuna;

Cause in corso: nessuna;

Spese per la sistemazione della ringhiera del vano scala: € 1.000,00

PRECEDENTI PROPRIETARI

Cronistoria ventennale dei titoli di proprietà (1977-1997)

TITOLARE:

dal **13.04.1989** ad oggi a seguito di passaggio di **compravendita**:

Bene proveniente da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblico Uff. Notaio V. Pasquale in Polistena

Data 13.04.1989 Rep./Racc.: 601/180.

Registrato UU.RR. Palmi

Data 26.04.1989 Vol./Ser.: 844/----.

Trascritto Cons. RR.II. RC

Data 12.05.1989 N. ord./form.: 6652/5622.

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente bene: Annoia terreni, **foglio 9, part. 153 mq 600.**

TITOLARE:

....., comproprietario della quota di un mezzo da **data anteriore al 01.01.1963 all'12.04.1989** in virtù di legittimi titoli.

TITOLARE:

....., comproprietario della quota di un mezzo dal **26.01.1975 all'12.04.1989**, in dipendenza della successione al signor come risulta dalla dichiarazione di successione registrata in Roma in data 24.07.1975 al n. 7 vol 7195.

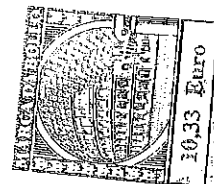
TITOLARE:

....., usufrutto parziale della quota di un mezzo, spettante al signor in dipendenza della successione succitata.

Il titolo di proprietà, di entrambi, si riferisce al seguente bene: Annoia terreni, **foglio 9, part. 153.**

DESCRIZIONE IMMOBILE

Proprietà (1000/1000). Terreno edificabile di superficie effettiva di 510 mq sul quale è stato realizzato un fabbricato con struttura in c. a. ad **3 piani fuori terra** e copertura in parte a falde inclinate e in parte a terrazzo L'immobile si compone di: vano androne d'ingresso, disimpegno, salone, soggiorno, pranzo, cucina e bagno al piano rialzato; cinque camere, due bagni, stanzino e disimpegno al primo piano; terrazzo al secondo piano; attività commerciale (negozio, laboratorio, ripostiglio e bagno) al piano sottostrada. Il pavimento è in scaglie di marmo, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con persiane, il portone d'ingresso in legno, l'androne



scala in marmo color grigio, le pareti sono finite con intonaco civile ed idropittura. La recinzione esterna è in muratura con cancello di ingresso e cancello carrabile in ferro, dal quale si accede al negozio dotato di porte in ferro.

Dalla disposizione del fabbricato si può affermare che è possibile vendere l'immobile in un unico lotto.

Pregi: il fabbricato, di costruzione relativamente recente, presenta tutti gli ambienti in buono stato di conservazione ed è ubicato nel centro del paese. La viabilità principale è data dal collegamento del paese con la strada di grande comunicazione Ionio-Tirreno.

Piano	Destinazione	S. Calp.	Coeff.	S. Comm.	Condizione
Seminterrato	Negozio e laboratorio	62,60	1,20	75,12	Buone
	Ripostiglio	8,40	1,20	10,08	Buone
	Bagno	7,00	1,20	8,40	Buone
Terra	Cucina	6,60	1,05	6,93	Buone
	Pranzo	14,62	1,05	15,35	Buone
	Soggiorno	28,92	1,05	30,37	Buone
	Salone	61,56	1,05	64,64	Buone
	Bagno	4,40	1,05	4,62	Buone
	Disimpegno	3,20	1,05	3,36	Buone
	Ingresso	8,96	1,05	9,41	Buone
	Vano scala	6,28	1,05	6,59	Buone
	Balconi	39,20	0,33	12,94	Buone
Primo	Camera	22,04	1,05	23,14	Buone
	Camera	22,48	1,05	23,60	Buone
	Camera	10,80	1,05	11,34	Buone
	Camera	15,04	1,05	15,79	Buone
	Camera	10,60	1,05	11,13	Buone
	Bagno	9,00	1,05	9,45	Buone
	Bagno	7,20	1,05	7,56	Buone
	Stanzino	6,60	1,05	6,93	Buone
	Disimpegno	21,24	1,05	22,30	Buone
	Vano scala	6,28	1,05	6,59	Buone
	Balconi	21,42	0,33	7,07	Buone
Secondo	Vano scala	6,28	1,05	6,59	Buone
	Terrazzo	13,42	0,33	4,43	Buone
Corte	Pertinenze	305,00	0,10	30,50	
TOTALE		729,14 mq		434,23 mq	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 434,23 mq

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali



Strutture verticali:	in cemento armato - integre
Solai:	in cemento armato - integri
Balconi:	in cemento armato - integri
Copertura:	tetto a falde e a terrazzo in c.a. -intero
Fondazioni:	in cemento armato
Scale:	a due rampe interne, in cemento armato -integre

Componenti Edilizie



Infissi esterni:	in legno con persiane, in buono stato
Infissi interni:	anta a battente in legno tamburato, in buono stato
Pareti esterne:	in muratura di mattoni a camera d'aria, in buono stato
Pareti interne:	in muratura di mattoni forati, in buono stato
Rivestimento:	intonaco di cemento a doppio strato ed idropittura
Finitura:	intonaco di cemento ed idropittura
Pavim. Interno:	in scaglie di marmo, in buono stato
Scale:	in c.a. con marmo colore grigio

Caratteristiche Impianti



Antenna:	sottotraccia, funzionante
Ascensore:	non presente
Impianto Citofonico:	presente, funzionante
Impianto Elettrico:	sottotraccia -tensione di rete 220V- funzionante, da collaudare
Impianto Idrico:	sottotraccia, funzionante
Impianto Telefonico:	sottotraccia, funzionante
Impianto Riscaldamento:	sottotraccia, autonomo funzionante

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

Prima di procedere alla stima del bene, si premette che per valore di mercato si intende quello che il bene in questione riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse oggetto di compravendita. Si tratta quindi del prezzo per il quale lo stesso bene potrebbe essere teoricamente scambiato.

In questa sede è importante sottolineare che, ha differenza delle teorie economiche per l'estimo, il mercato ha una sua precisa collocazione geografica e temporale, in quanto la sua stessa posizione influenza notevolmente il valore del bene.

Pertanto il metodo di stima che, ha parere del sottoscritto, più si avvicina alla determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello *sintetico-comparativo*, che fa riferimento ai valori ricorrenti del mercato edilizio per fabbricati residenziali non intensivi ricadenti nella fascia centrale del comune di Anoaia.

Fonti di Informazione:

Agenzia del Territorio di RC

Conservatoria dei RR.II. di RC

Fonti locali

Valutazione:

Dall'indagine emerge che il prezzo medio sul mercato immobiliare di Anoaia, per fabbricati residenziali non intensivi ricadente nella stessa zona omogenea, con caratteristiche tipologiche simili e stesso periodo di costruzione e di € 550 al mq.

Valore complessivo dell'immobile:

$$434,23 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = \text{€ } 238.826,50$$

Valore della quota 1000/1000

€ 238.826,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

1) Sistemazione ringhiera vano scala

€ 1.000,00

2) Oneri Concessori + Interessi Legali:

Capitale iniziale : € 2.465,02 pari a L. 4.772,944

Metodo di calcolo: Nessuna Capitalizzazione degli interessi - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interesse Euro
10-11-1988	15-12-1990	5 %	766	€ 2.465,02	€ 258,66
16-12-1990	31-12-1996	10 %	2208	€ 2.465,02	€ 1.491,17
01-01-1997	31-12-1998	5 %	730	€ 2.465,02	€ 246,50
01-01-1999	31-12-2000	2.5 %	731	€ 2.465,02	€ 123,42
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€ 2.465,02	€ 86,28
01-01-2002	31-12-2003	3 %	730	€ 2.465,02	€ 147,90
01-01-2004	01-01-2004	2.5 %	1	€ 2.465,02	€ 0,17

Totale interessi : € 2.354,09 pari a L. 4.558.162

Capitale+interessi : € 4.819,11 pari a L. 9.331.106

Totale: 1) + 2) € 5.819,11

Totale arrotondato € 5.826,50

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 233.000,00

(Euro Duecentotrentatremila/00)

Conclusioni:

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e di n. 9 allegati, di aver assolto al meglio l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G. E. per qualsiasi chiarimento.

Palmi li, 06/02/04

Il C.T.U. Dott. Ing. Mario Stumpo



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto Laterale

Prospetto Frontale

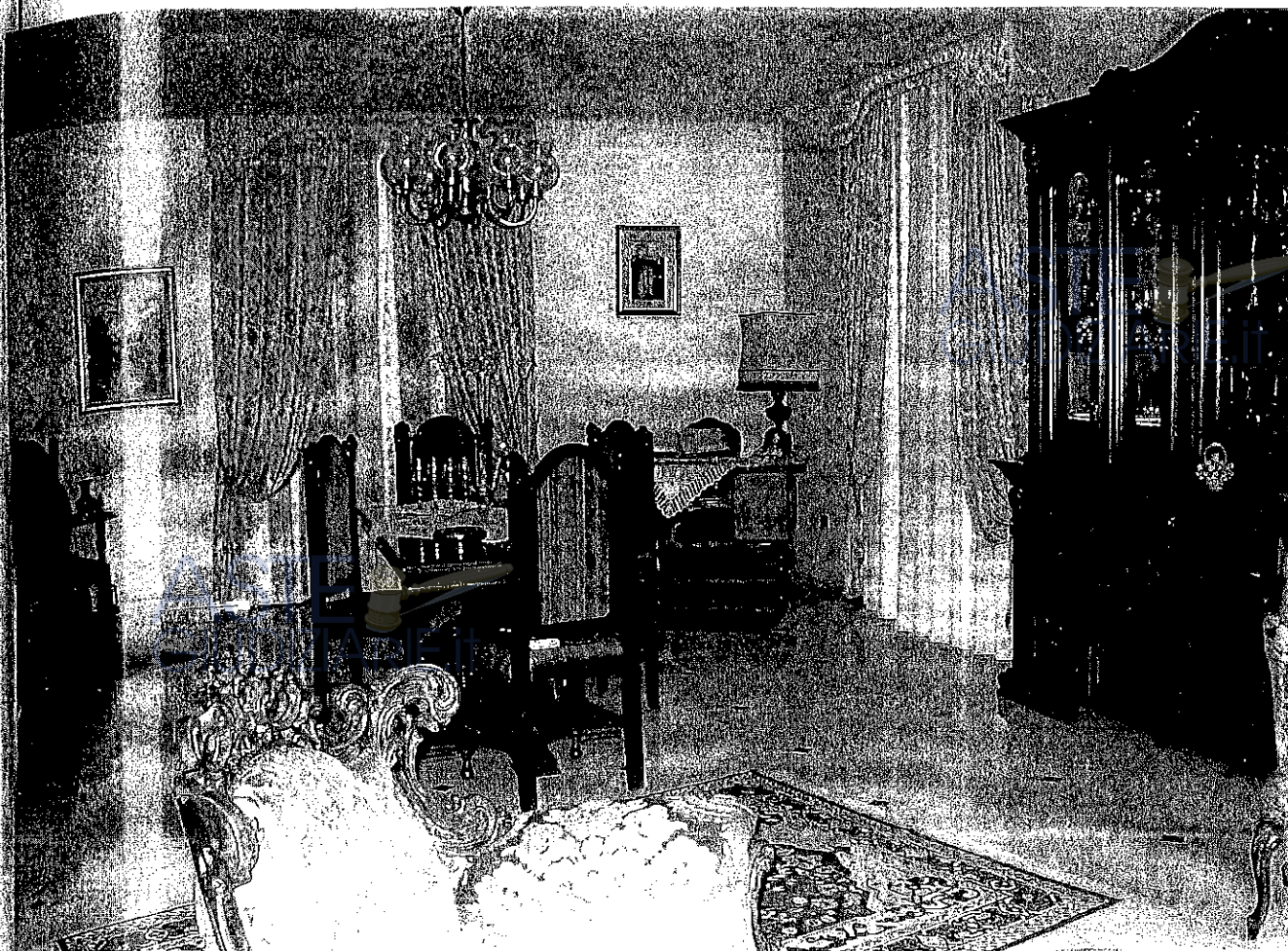




Prospetto

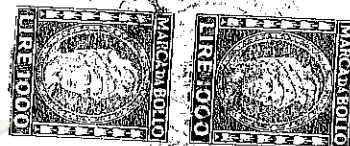
Corridoio (1° piano)





Salone (1° piano)

Camera (2° piano)



ASTE
GIUDIZIARIE

