

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

*** G.E. 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. 35 R.G.E.I. 2020

MAIOR SPV SRL

(Avv. GRILLO GIUSEPPE)

- CREDITORE PROCEDENTE -

contro

- - -

(Avv. -)

- DEBITORE ESECUTATO -

Custode Giudiziario

AVV. DE PASCALI VALERIA

*** * ***

0. PREMESSA

Con ordinanza 25-11-2020, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, per la valutazione necessaria alla vendita dell'immobile pignorato, formulato il quesito d'incarico, da considerarsi riportato integralmente in questo capitolo e rinviato l'udienza al **23-2-2021** ore **10.30**.

In data 3-12-2020 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.

PDF Eraser Free

In data 16-12-2020 ore 9.30 - previo avviso fatto dal Custode designato, a mezzo lettera racc. A/R del 7-12-2020 - sono avvenute le operazioni di accesso agli immobili staggiti, in conformità al redatto verbale di sopralluogo.

In data 8-2-2021, lo scrivente ha trasmesso l'elaborato preliminare, come da attestazione di eseguito invio a mezzo pec, senza ricevere osservazioni.

In data 19-2-2021 è stata quindi inoltrata relazione definitiva.

Tanto premesso, il sottoscritto tu - 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 i rilievi ritenuti necessari - riferisce quanto segue:

BENI IN SERRA SAN BRUNO (VV)
VIA VILLINI DAMIANI SNC
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

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

Abitazione in Villino e Garage, sito in Serra San Bruno (VV) alla Via Villini Damiani snc.

Composto da PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SOTTOTETTO, PIANO SOTTOSTRADA, GARAGE, CORTE;

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq **271**

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **4**, Particella **1040**,

- Subalterno **5**, Categoria **A/7**, Classe **U**, vani **8**, piano S1-T-1-2, Rendita: €.**826,33**;

- Subalterno **4**, Categoria **C/6**, Classe **2**, mq **36**, piano S1, Rendita: €.**57,64**;

- Subalterno **3**, Categoria **BCNC**, Classe **-**, mq **,**

Coerenze:

N = Particella 1396, **N-0** = Particella 1596, **E** = Particella 1598,

S = Particella 734 (strada privata), **O** = Particella 1559.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente, a tre piani fuori terra, con seminterrato e annessa corte urbana.

Caratteristiche zona: **D2 Periferica (normale)**

PDF Eraser Free

Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @ 33,3 km**
Serre, Autostrada A2 @ 25,6 km
Soverato CZ @ 34,3 km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla parte esecutata 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 sulla strada privata, catastalmente distinta dalla particella 734, accessibile da Via Villini Damiani, da esercitarsi a piedi e con autoveicoli di qualunque specie; facoltà di installare, a proprie esclusive spese, condutture, tubazioni e canalizzazione di ogni natura, con l'obbligo di riparazione e rimessa in pristino della strada stessa.*

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 a favore di BANCA CARIME SPA (13336590156) contro

..... a firma di NOTAIO TIGANI MARIA STELLA in data 31-3-2006 nr.3579 REP. iscritta a VIBO VALENTIA in data 1-4-2006 ai nn. R.P.308 / R.G.2597

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA CARIME SPA (13336590156) contro

..... a firma di NOTAIO TIGANI MARIA STELLA in data 31-3-2006 nr.3579 REP. iscritta a VIBO VALENTIA in data 14-9-2011 ai nn. R.P.845 / R.G.5243

PDF Eraser Free

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di
BANCA CARIME SPA (13336590156) contro

a firma di
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 25-7-2011
nr.860 REP. trascritto a VIBO VALENTIA in data 7-9-
2011 ai nn. R.P.3866 / R.G.5127

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di
MAIOR SPV SRL (04951650268) contro

a firma di UFFICIALE
GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 28-9-2020 nr.768 REP.
trascritto a VIBO VALENTIA in data 29-10-2020 ai nn.
R.P.3878 / R.G.4779

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:*

Fabbricato per civile abitazione costruito in forza di
concessione edilizia nr. 169 del 26 giugno 1995 rilasciata alla
Ditta

rilevate difformità al titolo edilizio, sanabili mediante
Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, su opere ultimate;
immobile sprovvisto del certificato di agibilità.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Fabbricato inserito in mappa, con identificativo di particella
di ente urbano nr.1040(ex 732, 321/d) di 465mq, in base al
tipo mappale redatto in data 11-3-1997;

Denuncia di variazione, con causale frazionamento e fusione
per ultimazione di fabbricato urbano, in data 27-4-2004;

Rilevata diversa distribuzione degli spazi interni, come da
planimetria allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

PDF Eraser Free

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 in forza di COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO MONTELEONE GIAMPIERO in SERRA SAN BRUNO datata 11-1-1995 ai nn. 11239/3218 trascritta a CATANZARO in data 19-1-1995 ai nn. R.P.997 / R.G.1106.

6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1/1 in forza DONAZIONE dalla madre a firma di NOTAIO MAGURNO FILIPPO in SORIANO CALABRO datata 28-12-1981, nr. 354 REP. trascritta a CATANZARO in data 21-1-1982 al nr. 1281 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia nr. 169 del 26-6-1995;
Dichiarazione di inizio lavori del 6-10-1995;
Collaudo statico prot.4724 del 6-11-1998.

Descrizione **Abitazione in Villino e Garage** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

Abitazione in Villino e Garage, sito in Serra San Bruno (VV) alla Via Villini Damiani snc.

Composto da PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SOTTOTETTO, PIANO SOTTOSTRADA, GARAGE, CORTE;

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq **271**

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **4**, Particella **1040**,

- Subalterno **5**, Categoria **A/7**, Classe **U**, vani **8**, piano S1-T-1-2, Rendita: €.826,33;

- Subalterno **4**, Categoria **C/6**, Classe **2**, mq **36**, piano S1, Rendita: €.57,64;

- Subalterno **3**, Categoria **BCNC**, Classe **-**, mq **,**

Coerenze:

N = Particella 1396, N-O = Particella 1596, E = Particella 1598,

S = Particella 734 (strada privata), O = Particella 1559.

Epoca di costruzione **1995 - 2004**.

PDF Eraser Free

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
PRINCIPALE		184,32	1,00	184,32
VANI ACCESSORI (indiretti comunicanti)	Sup. reale lorda	116,30	0,50	58,15
BALCONI		25,00	0,30	11,25
GARAGE		37,49	0,10	
AREA SCOPERTA		35,00	0,50	17,50
		355,00	0,00	0,00
		753,11		271,22

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 cemento</i> , condizioni: <i>normali</i> .

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: <i>laterizio</i> , rivestimento: <i>intonaco di cemento</i> , condizioni: <i>normali</i> .
Infissi esterni	tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>legno</i> , protezione: <i>tavolato</i> , materiale protezione: <i>legno</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> .

PDF Eraser Free

Impianti	
Citofonico	tipologia: <i>audio</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Elettrico	tipologia: <i>sottotraccia</i> , tensione: <i>230V</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Telefonico	tipologia: <i>RTG</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .
Termico	tipologia: <i>caldaia a basamento fiamma inversa</i> , alimentazione: <i>legna</i> , canna fumaria: <i>acciaio inox</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: <i>-</i> , diffusori: <i>-</i> , condizioni: <i>-</i> , conformità: <i>-</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

PDF Eraser Free

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.1/2020/1639/D2/RESIDENZIALE.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione in Villino e Garage

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale:1
Il calcolo del valore unitario è effettuato mediando i VALORI NORMALI 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
PRINCIPALE	184,32		€ 145.612,80
VANI ACCESSORI	58,15	€ 790,00	€ 45.938,50
BALCONI	11,25		€ 8.887,50
GARAGE	17,50		€ 13.825,00
	271,22		€ 214.263,80

- Valore corpo:	€ 214.263,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 214.263,80
Valore complessivo diritto e quota:	€ 214.263,80

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in Villino e Garage	271,22	€ 214.263,80	€ 214.263,80

PDF Eraser Free

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 di realizzazione e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € -32.139,57

Oneri di sanatoria opere edilizie: € -1.000,00

Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale: € -600,00

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 di vendita giudiziaria dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 180.500,00

DATA **19-2-2021**

L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO