



CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:



CUSTODE:



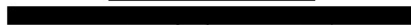
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:



fax: 0



081



62/2022

LOTTO 1**1. [REDACTED] DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento [REDACTED]

commerciale di 64,66 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Il lotto è costituito da un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato di maggiori dimensioni costituito nel complesso da quattro piani fuori terra destinati tutti ad abitazioni. Il fabbricato in parola è stato realizzato nella prima metà degli anni '80 e, pertanto, presenta le caratteristiche costruttive di quel periodo nonché uno stato di manutenzione scarso. E' situato in [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 841 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, [REDACTED]
1, intestato a [REDACTED]

L'appartamento in parola confina a nord e ad ovest con il sub. 52 (vano scala); ad est con appartamento sub. 38; a sud con colonna d'aria corte comune, p.lla 838.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

[REDACTED]	64,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.509,27
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.807,42
Data della valutazione:	[REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

Nell'Ispezione Ipotecaria sono riportate n° 2 successioni sotto descritte:

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

ma non fanno riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, come si evince dalla certificazione notarile.

4.1. ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, DANIELE Rosa, contro ARDOLINO Tersa.
Importo ipoteca: 2.720.
Importo capitale: 6.914,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

trascritta il a Cosenza ai nn. 8994/11030, a favore di DANIELE Rosa, contro ARDOLINO Teresa e ARDOLINO Michele, derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Sono state richieste informazioni della situazione condominiale dell'immobile in merito a millesimi di proprietà, eventuali rate condominiali scadute, esistenza o meno di tabelle millesimali, ecc. ma, ad oggi, non è stata fornita ancora nessuna risposta in merito. Qualora nel corso della procedura si entrerà in possesso di tali informazioni, queste, verranno tempestivamente integrate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
13211/11115

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito all'accesso agli atti e alla consultazione della pratica urbanistica, relativa alla costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, si è appurato quanto segue:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda e relativi elaborati progettuali, la ditta non ha ricevuto provvedimenti motivati di diniego e, pertanto, ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Decreto [REDACTED]
[REDACTED]
si intendeva automaticamente accolta;

- in virtù di alcune difformità eseguite in corso d'opera rispetto al progetto originario la ditta avrebbe dovuto presentare opportuna variante in corso d'opera che nel corso degli anni non ha presentato;

[REDACTED]
dell'unità abitativa oggetto di perizia, non risultano, agli atti dell'ufficio tecnico, pratiche edilizie intestate agli stessi.

Tutte le notizie evidenziate trovano riscontro nell'attestazione rilasciata dal comune di Roseto Capo [REDACTED]
[REDACTED]

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza di Concessione Edilizia N. 353, intestata a COSENTINO Giuseppe e FRANCO Rocco Antonio, [REDACTED]
[REDACTED]
rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con tale istanza la ditta esecutrice ha presentato istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia



[REDAZIONE] non è mai stata rilasciata e la ditta ha proceduto alla realizzazione degli immobili in progetto, ai sensi [REDAZIONE]

[REDAZIONE] N. 24190, intestata a [REDAZIONE]

24190 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piani seminterrati previsti in progetto non sono stati realizzati; per tutti e tre i corpi di fabbrica una dimensione planimetrica è maggiore di circa cm. 40 rispetto a quella prevista in progetto e questo è dovuto ad esigenze tecniche intercorse in fase di esecuzione; numero delle unità immobiliari per piano diverso rispetto a quelle previste in progetto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità riscontrate trovano più ampia e dettagliata descrizione nell'allegata relazione tecnica

[REDAZIONE] realizzazione dei corpi di fabbrica in oggetto e la corrispondenza allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione. Il giudizio di conformità (non conforme ma regolarizzabile) viene fornito

[REDAZIONE] rilasciato il certificato di Agibilità a seguito di opportuna presentazione di tutta la documentazione necessaria. Tuttavia, considerato che tutti i corpi di fabbrica oggetto di progetto sono sprovvisti di Progetto di variante, relazione a struttura ultimata, collaudo, ecc. al momento non è possibile quantificare i costi necessari per la regolarizzazione degli stessi finalizzati all'ottenimento del certificato di agibilità, in quanto tutte le operazioni da realizzare (struttura ultimata, collaudo, ecc.) si intendono per ogni singolo corpo di fabbrica oggetto di progetto originale e non solo del corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; mancata rappresentazione della finestra nel vano indicato con la lettera K (cucina); mancata rappresentazione dell'armadio a muro posizionato di fianco la porta d'ingresso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica Docfa: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROSETO CAPO SPULICO CONTRADA PIANO D'ORLANDO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROSETO CAPO SPULICO [REDACTED] [REDACTED] snc, della superficie commerciale di **64,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Il lotto è costituito da un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato di maggiori dimensioni costituito nel complesso da quattro piani fuori terra destinati tutti ad abitazioni. Il fabbricato in parola è stato realizzato nella prima metà degli anni '80 e, pertanto, presenta le caratteristiche costruttive di quel periodo nonchè uno stato di manutenzione scarso. E' situato in [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 841 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, [REDACTED]
1, intestato a [REDACTED]

L'appartamento in parola confina a nord e ad ovest con il sub. 52 (vano scala); ad est con appartamento sub. 38; a sud con colonna d'aria corte comune, p.lla 838.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

[REDACTED]

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media





stato di manutenzione generale:
servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di soggiorno-pranzo, due camere da letto, un disimpegno, due w.c. ed un armadio a muro, per una superficie utile complessiva di mq. 49,95, circa, ed una superficie lorda di mq. 61,80, circa, oltre due balconi che sviluppano una superficie di mq. 11,45, circa. L'altezza utile interna è di mt. 2,90.

Le tramezzature sono in mattoni forati di laterizio; i pavimenti in piastrelle di ceramica; gli intonaci interni sono del tipo civile liscio; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in alluminio e tapparelle in plastica; il portoncino caposcala è in legno.

L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è munita di n. 2 Boiler elettrici ad accumulo posizionati all'interno dei due w.c.. E' presente un condizionatore ad aria (split) posizionato nel vano soggiorno-pranzo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,80	x	100 %	=	61,80
Balconi	11,45	x	25 %	=	2,86
Totale:	73,25				64,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Case.it

Descrizione: Trilocale



Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 864,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Case.it

Descrizione: Trilocale

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.978,00 pari a 855,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 810,00

Note: I valori sono riferiti ad abitazione economiche in NORMALE stato di manutenzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

del bene oggetto di esecuzione, evidenziano una forbice di valori unitari contenuta tra €/mq. 610,00 ed €/mq. 810,00. Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono sostituire la stima dell'immobile in esame ed i prezzi devono essere utilizzati come fonte di informazione.

Dalle indagini estese agli operatori immobiliari della zona è scaturito un valore di mercato medio di €/mq 860,00, circa, tralasciando alcuni annunci immobiliari di venditori privati con richieste notevolmente al di sopra della media dei valori rinvenuti (COMPARATIVO 3).

Tale valore medio deve, necessariamente, tener conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

A fronte di quanto detto si ritiene corretto assegnare come probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura l'importo di €/mq 775,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,66	x	775,00	=	50.111,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

(1000/1000 di piena proprietà):	€ 50.111,50
---------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 50.111,50
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore venale del lotto, riferita all'attualità, è stata eseguita in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico). Tale metodo consiste nell'applicare un valore unitario a metro quadrato, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe caratteristiche. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, anche presso agenzie del settore immobiliare, ponendo particolare attenzione agli immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di causa.

[REDACTED]

[REDACTED]

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,66	0,00	50.111,50	50.111,50
				50.111,50 €	50.111,50 €

[REDACTED] 2% per lo stato di occupazione:	€. 1.002,23
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.509,27

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.701,85
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.807,42



[REDACTED]

il tecnico incaricato

[REDACTED]

