



CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:



CUSTODE:



REV. 1

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

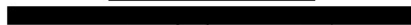


creata con

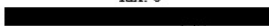


ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:



fax: 0



08 1



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])

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]
[REDACTED]
parte con il sub. 52 (vano scala) ed in parte con il sub. 38; ad est ed 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:	€. 20.454,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.363,71
Data di conclusione della relazione:	[REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato stabilmente ed esclusivamente dal debitore non esecutato che ha



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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. 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]

Tersa.

Importo ipoteca: 2.720.

Importo capitale: 6.914,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

Il pignoramento è rivolto all'immobile in oggetto, intestato per 1/2 ciascuno alla signora Ardolino Teresa ed al signor Ardolino Michele. Il creditore procedente vanta un debito nei confronti della sola signora Ardolino Teresa ma nel pignoramento non si specifica che questo è relativo alla sola quota di [REDACTED]

5919/523, con la quale è stata chiesta la cancellazione del pignoramento esclusivamente per la quota di 1/2 del proprietario non esecutato, sig. Ardolino Michele.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 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:**

_____ complessivamente per la quota di 1/1 di piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di _____

Con tale atto l'immobile è stato trasferito per la quota di 1/2 ciascuno all'esecutata ed al comproprietario non esecutato.

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:

_____ istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia per la realizzazione di n. 3 fabbricati in località Piano d'Orlando del comune di Roseto Capo Spulico;

- 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 _____

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;

_____ 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 _____



Istanza di Concessione Edilizia N. 353, intestata a [REDACTED]

rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

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

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

N. 24190, intestata a [REDACTED]

24190 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giudizio di conformità relativo alla situazione edilizia dell'intero complesso di cui fa parte l'unità

ossia nella relazione di conformità del complesso edilizio, fatta redigere dallo stesso comune ad un suo tecnico esterno.

fabbricato in parola, può essere 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.

La spesa da sostenere, pertanto, potrebbe anche essere di diverse decine di migliaia di euro.

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**.

Questa situazione è riferita solamente a situazione edilizia riferito all'intero complesso immobiliare.

Le difformità riscontrate trovano più ampia e dettagliata descrizione nell'allegata relazione tecnica fatta predisporre appositamente dal comune di Roseto Capo Spulico per verificare la corretta 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

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.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pianta tipo presentata a corredo del titolo autorizzativo si evince che l'immobile oggetto di procedura è scaturito dalla fusione di due mini appartamenti che ha provocato, tra l'altro, una diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

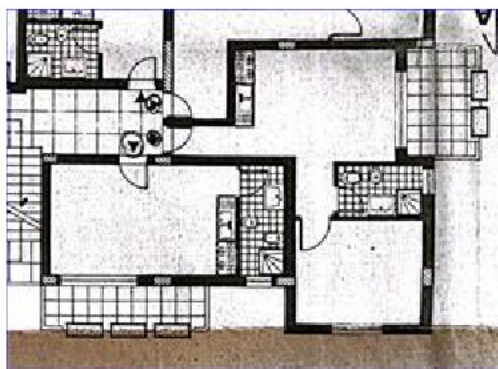
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

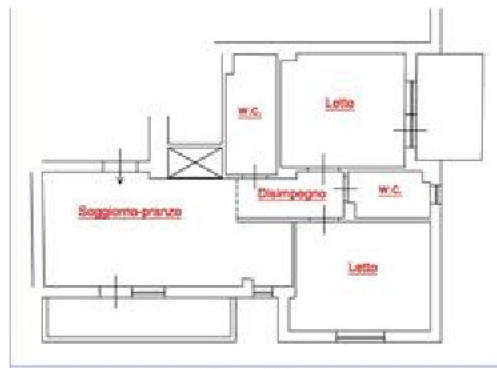
- Redazione e presentazione SCIA in sanatoria, diritti di segreteria e oblazione: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di procedura



Stato Autorizzato



Stato di fatto

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.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione DocFa

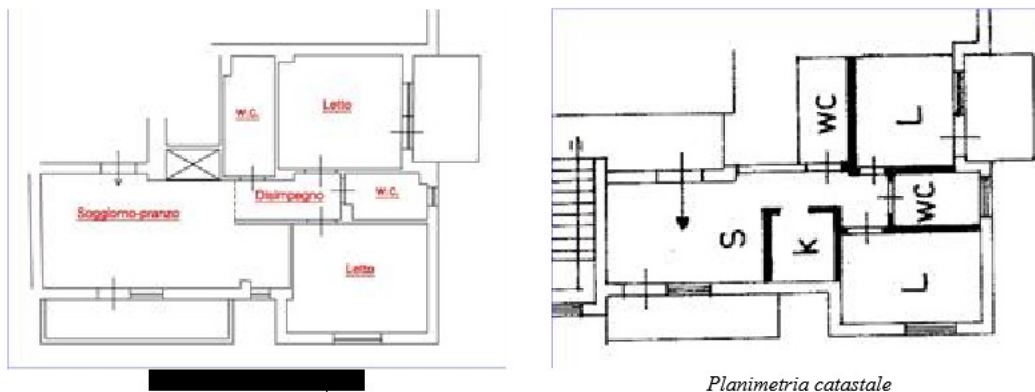
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica Docfa: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 Contrada [redacted] snc, della superficie commerciale di **64,66 mq** per la quota di 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]

Coerenze: L'appartamento in parola confina ad ovest con il sub. 52 (vano scala); a nord in parte con il sub. 52 (vano scala) ed in parte con il sub. 38; ad est ed 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:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	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.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

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



[REDACTED]
Fonte di informazione: Case.it

Descrizione: Trilocale
[REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
[REDACTED]

Fonte di informazione: Case.it

Descrizione: Trilocale
[REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
[REDACTED]

Descrizione: Appartamento
[REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

[REDACTED]

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 810,00

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

[REDACTED]

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.055,75**

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.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 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	25.055,75
				50.111,50 €	25.055,75 €

L'immobile oggetto di procedura è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'appartamento ha un unico accesso dal vano scala attraverso il quale si accede direttamente nella zona girono, costituita da un soggiorno-pranzo con angolo cottura e w.c., poi

[REDACTED]
letto ed un secondo w.c..

L'unità abitativa per come è disposta e distribuita non può essere assolutamente frazionata, condizione che ne comprometterebbero sensibilmente la commerciabilità.

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 501,12
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.454,64

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:	€. 4.090,93
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.363,71

[REDACTED]

il tecnico incaricato
[REDACTED]

