

TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n° 23/2021.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Rosarno, via Nazionale nord – unità immobiliare destinata ad abitazione, identificata al

Catasto Fabbricati al foglio 19 particelle 1440 sub.23.

INDICE

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere	2
02. Stato di possesso.....	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali	2
05. Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:.....	2
06. Spese di gestione o di manutenzione :.....	2
07. Identificazione catastale	2
08. Planimetria catastale e confini.....	2
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	3
14. Documentazione fotografica.....	6
15. Allegati	7

Descrizione: *Unità immobiliare destinata ad abitazione, in Rosarno alla via Nazionale Sud, agibile previe opere di manutenzione straordinaria; di fatto unita ad altre unità immobiliari ma facilmente identificabile e divisibile con lavori edilizi. L'abitazione si trova al 3° piano fuori terra, di un fabbricato, a 4 p.f.t., in cui vi sono abusi edilizi condonabili, ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1440 sub.23, categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq.*

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad abitazione dove manca ogni accessorio che possa identificarla come tale: non sono presenti la cucina e i servizi, non ci sono gli impianti idrico-sanitari.

E' suddivisa in vani ma essi non hanno una specifica funzione. I pavimenti interni delle stanze e del disimpegno sono in marmo; il balcone ha i pavimenti in materiale ceramico ed è dotato di ringhiere di



protezione. Gli infissi sono in alluminio con tapparelle in pvc. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato.

Nell'appartamento si è riscontrata solo la presenza di elementi dell'impianto elettrico (interruttori, prese, apparecchi illuminanti).

L'unità immobiliare è raggiungibile dall'ingresso comune, da via Nazionale Sud, attraverso la scala comune identificata con il sub.12.

Trattasi di un appartamento non agibile che necessita di opere di manutenzione straordinaria. Esso risulta unito di fatto con porzione del bene comune identificato con il sub.12 e comunicante con il sub.10 e il sub.22.

L'appartamento è ripristinabile alla consistenza originaria mediante la realizzazione di opere di tramezzatura e chiusura vani porta.

1. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
2. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore.
3. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dagli atti non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene pignorato.
4. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dagli atti non risultano non risultano domande giudiziali relative al bene pignorato.
5. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** dagli atti non risultano non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.
6. **Spese di gestione o di manutenzione :** non risultano spese per gestione o manutenzione del fabbricato.
7. **Identificazione catastale:** Comune di Rosarno (RC).

Catasto Fabbricati – Foglio 19, particella 1440, sub. 23, categoria A/2, Abitazione, classe 1.

Consistenza 5 vani. Superficie Catastale 107 mq. Indirizzo: Via Nazionale Nord, n.436, piano 3, scala2.

8. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente sono allegate la planimetria catastale e la planimetria



attuale. L'immobile confina: a ovest con sub.12, a est con sub.10, a sud con sub.24 e a nord con sub.40-41-42.

9. **Conformità catastale:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.

11. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare è stato costruito in difformità alla Licenza Edilizia n.105/67 del 05.05.1968 rilasciata dal Comune di Rosarno. Per esso, il 31.12.1986, prat. num. 1046, è stata presentata domanda di Condono Edilizio per difformità non identifiabili in singole unità immobiliari. Per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria la domanda si deve perfezionare con la presentazione della documentazione mancante (piante quotate con calcolo delle superfici e dei volumi debitamente timbrate e firmate da tecnico abilitato ed altro) e il versamento di eventuale conguaglio in termini di Oblazione ed oneri Concessori.

Il costo complessivo per regolarizzare il fabbricato, e quindi anche le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è quantificabile in modo deterministico. E' stata stimata una diminuzione del valore dell'immobile, come percentuale sul valore che si attribuirebbe allo stesso in condizioni normali di vendita.

12. **Valutazione:**

LOTTO 003 - diritto da vendere: piena proprietà. Abitazione appartenente a un fabbricato con abusi edilizi condonabili con la prat. num. 1046 del 31.12.1986..

Superficie commerciale

Si assume che la superficie commerciale è uguale alla superficie catastale: 107 mq.

12.1. Criterio di stima

Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie**

commerciale (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.).

E' stata svolta una indagine di mercato ricercando informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva ed epoca di edificazione.

Si sono altresì consultati:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- le banche dati presenti sul sito di aste giudiziarie di immobili.

Sono stati stabiliti tre parametri di confronto indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; essi sono:

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.
- c) la potenziale domanda di acquisto dell'immobile.

Il parametro posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il parametro edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare, ad esempio: epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, servizi ed impianti tecnologici.

La potenziale domanda di acquisto dell'immobile quantifica l'appetibilità dei probabili compratori nei confronti del bene.

12.2. Valore di stima dell'immobile pignorato

Caratteristiche dell'immobile.





Immobile sito in Rosarno, via Nazionale Sud, zona di completamento dell'edificato.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: a 4 piani fuori terra con più unità immobiliari.

Livello: 3° piano (4° fuori terra).

Superficie commerciale: 107 mq.

Età della costruzione: >40 anni.

Qualità della costruzione: necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Stato di manutenzione: necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Libertà dell'immobile: non locato.

Rendita catastale: € 232,41.

Servizi e impianti individuali: impianti elettrico non funzionante.

Regolarità urbanistica: immobile appartenente a fabbricato con abusi edilizi, condonabili.

La stima, condizionata dalle condizioni dell'immobile, si basa sul valore di riferimento di una abitazione da ristrutturare, quotazione media di mercato: € 500,00 al mq.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale	€ 500,00 X
Superficie commerciale	mq 107 =
Valore dell'immobile	€ 53.500,00

Tale valore è ribassato di una percentuale pari al 60%, per la ridotta domanda potenziale dovuta a

- non poter risolvere la pratica di condono edilizio riguardante l'intero

fabbricato in autonomia: doverlo fare unitamente ad altri proprietari

comporterà maggiori difficoltà nel prendere decisioni; 15% +

- non poter effettuare subito i lavori di manutenzione straordinaria perché, se

non si perfeziona il condono edilizio, l'immobile è abusivo. Ciò impedirà di 15% +





godere pienamente, nell'immediato, il bene acquistato;

- dover sostenere spese vive per: eventuali conguagli da versare, oneri di

urbanizzazione e oblazione, onorari professionali, variazioni catastali e altre

spese accessorie (diritti di segreteria, bolli, ecc.);

30% +

Totale percentuale da ribassare

60%

Totale decurtazione al valore dell'immobile calcolato in condizioni normali

di utilizzo:

€ 53.500,00 X (- 60%) = - € 32.100,00

Valore finale dell'immobile

€ 53.500,00 - € -32.100,00 = € 21.400,00

Pertanto, si attribuisce il

Prezzo base d'asta

€ 21.400,00

12.3. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

*Unità immobiliare destinata ad abitazione, in Rosarno alla via Nazionale Sud, agibile previe opere di manutenzione straordinaria; di fatto unita ad altre unità immobiliari ma facilmente identificabile e divisibile con lavori edilizi. L'abitazione si trova al 3° piano fuori terra, di un fabbricato, a 4 p.f.t., in cui vi sono abusi edilizi condonabili, ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1440 sub.23, categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq, è di **€ 21.400,00 (ventunomilaquattrocento/00)**.*

13. **Assoggettabilità ad IVA:** la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., art. 10 del D.P.R.

633/1972, comma 8bis.

14. **Documentazione fotografica:** si allegano n.5 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace



15. Allegati

- n° 5 fotografie
- ALL. 003_1 mappa catastale
- ALL. 003_2 elaborato planimetrico
- ALL. 003_3 planimetria catastale
- ALL. 003_4 planimetria stato di fatto
- ALL. 003_5 visura storica catastale

