

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SERRATA VIA ARMANDO DIAZ 37, della superficie commerciale di **198,55** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di appartamento con annessa area esterna sito nel comune di Serrata (RC) in Via Armando Diaz, n. 1 in zona residenziale centrale del comune.

Serrata dista 87 chilometri da Reggio Calabria, capoluogo della omonima provincia.

Il comune conta 964 abitanti e ha una superficie di 21,7 chilometri quadrati per una densità abitativa di 44,42 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 277 metri sopra il livello del mare. Per raggiungere il paese, provenendo dall'Autostrada A2, bisogna uscire a Rosarno, e percorrere circa 16 km della strada statale 536, attraversando Laureana e Candidoni.

L'appartamento è disposto su due piano fuori terra, piano terra è suddiviso con ingresso con scala di per raggiungere il piano primo, un locale soggiorno, una cucina, una lavanderia e un locale ripostiglio, al piano primo una camera, due locali senza indicazione di destinazione, un w.c., il corridoio, una superficie di mq. 183,48. Al servizio dell'appartamento vi è anche al piano primo un terrazzo di mq. 28,46 e un balcone di mq. 6,88, oltre a un area a corte / giardino 76,53 mq.

Al piano primo ci sono alcune difformità, sul terrazzo è stato realizzato un piccolo ampliamento dell'edificio, il terrazzo è stato ampliato a nord, inoltre sul prospetto est è stato realizzato un balcone. Nella presente perizia vengono indicate le azioni da intraprendere per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla Via Armando Diaz al civico n. 37.

L'edificio residenziale confina: a nord con il mappale 849, a est con i mappali 849 - 847 - 839, a sud con la via Pubblica Armando Diaz, a ovest con i mappali 807 - 837 - 839.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono: parte struttura in cemento armato parte in muratura, tamponature perimetrali in muratura di laterizio con cappotto termico esterno, tavolati interni in muratura, copertura con tetto in legno, serramenti in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio, porte interne in legno. Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in alluminio. Impianto elettrico e idrico-sanitario. Pavimentazione interna dei locali in piastrelle, al piano primo un locale in parquet. In bagno rivestimento in piastrelle. L'immobile e le sue pertinenze risultano avere un buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 795 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ n. 1, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord con i mappali 849 - 847, a est con i mappali 847 - 849 - 839, a sud con la Via Armando Diaz, a ovest con i mappali 807 - 837 - 839.

Unità graffata con il mappale 846 sub. 2 e mappale 848 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.311,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.311,38
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario

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 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 23/05/2023 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a LECCO ai nn. 11372/15521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI LECCO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 per la NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA (dal 27/07/2017), con atto stipulato il 27/07/2017 a firma di NOTAIO TRIPODI RITA ai nn. 100279/27253 di repertorio, trascritto il 11/08/2017 a REGGIO CALABRIA ai nn. 12764/10424

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 per la PROPRIETA', in forza di SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE (dal 02/05/2013 fino al 27/07/2017), con atto stipulato il 02/05/2013 a firma di TRIBUNALE DI PALMI ai nn. 252/2013 di repertorio, trascritto il 31/01/2014 a REGGIO CALABRIA ai nn. 2356/2105

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ADEGUAMENTO E PARZIALE AMPLIAMENTO IN SOPRAELEVAZIONE, presentata il 20/05/2015 con il n. 1359 di protocollo, rilasciata il 09/05/2016 con il n. 1170 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Realizzazione di un piccolo ampliamento a piano primo con creazione di disimpegno di collegamento tra il disimpegno scala e il locale ripostiglio. (N.B. sulla scheda catastale l'ampliamento è riportato) - Realizzazione di balcone a piano primo sul prospetto est dell'edificio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA DI SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA DI SANATORI: €3.000,00

- SANZIONE AMMINISTRATIVA (suscettibile di aumento): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono rappresentate due finestre a piano terra, una nel locale ripostiglio e una nel locale lavanderia

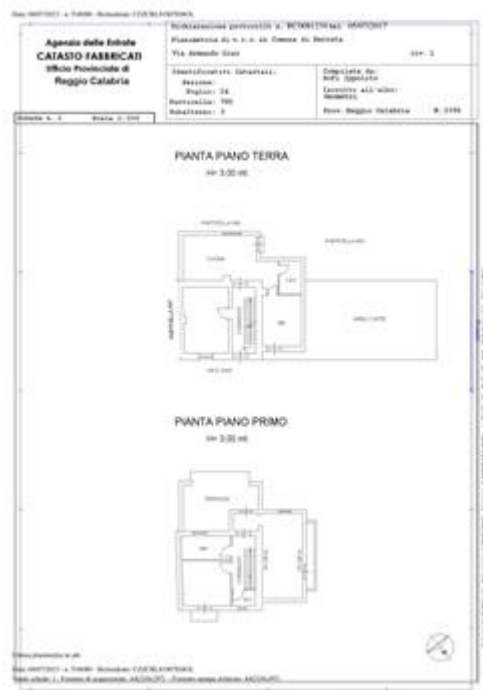
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO (DOCFA): €700,00
- DIRITTI CATASTALI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SERRATA VIA ARMANDO DIAZ 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SERRATA VIA ARMANDO DIAZ 37, della superficie commerciale di **198,55** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di appartamento con annessa area esterna sito nel comune di Serrata (RC) in Via Armando Diaz, n. 1 in zona residenziale centrale del comune.

Serrata dista 87 chilometri da Reggio Calabria, capoluogo della omonima provincia.

Il comune conta 964 abitanti e ha una superficie di 21,7 chilometri quadrati per una densità abitativa di 44,42 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 277 metri sopra il livello del mare. Per raggiungere il paese, provenendo dall'Autostrada A2, bisogna uscire a Rosarno, e percorrere circa 16 km della strada statale 536, attraversando Laureana e Candidoni.

L'appartamento è disposto su due piano fuori terra, piano terra è suddiviso con ingresso con scala di per raggiungere il piano primo, un locale soggiorno, una cucina, una lavanderia e un locale ripostiglio, al piano primo una camera, due locali senza indicazione di destinazione, un w.c., il corridoio, una superficie di mq. 183,48. Al servizio dell'appartamento vi è anche al piano primo un terrazzo di mq. 28,46 e un balcone di mq. 6,88, oltre a un area a corte / giardino 76,53 mq.

Al piano primo ci sono alcune difformità, sul terrazzo è stato realizzato un piccolo ampliamento dell'edificio, il terrazzo è stato ampliato a nord, inoltre sul propsetto est è stato realizzato un balcone. Nella presente perizia vengono indicate le azioni da intraprendere per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla Via Armando Diaz al civico n. 37.

L'edificio residenziale confina: a nord con il mappale 849, a est con i mappali 849 - 847 - 839, a sud con la via Pubblica Armando Diaz, a ovest con i mappali 807 - 837 - 839.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono: parte struttura in cemento armato parte in muratura, tamponature perimetrali in muratura di laterizio con cappotto termico esterno, tavolati interni in muratura, copertura con tetto in legno, serramenti in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio, porte interne in legno. Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in alluminio. Impianto elettrico e idrico-sanitario. Pavimentazione interna dei locali in piastrelle, al piano primo un locale in parquet. In bagno rivestimento in piastrelle. L'immobile e le sue pertinenze risultano avere un buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 795 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ n. 1, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord con i mappali 849 - 847, a est con i mappali 847 - 849 - 839, a sud con la Via Armando Diaz, a ovest con i mappali 807 - 837 - 839.

Unità graffata con il mappale 846 sub. 2 e mappale 848 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GIOIA TAURO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sotto della media



scuola per l'infanzia

al di sotto della media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 51 km

nella media



autostrada distante 15 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: FINESTRE A BATTENTE
realizzati in ALLUMINIO

nella media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pieni con coibentazione in CAPPOTTO
ISOLANTE , il rivestimento è realizzato in
CAPPOTTO ISOLANTE

al di sopra della media



portone di ingresso: PORTA BLINDATA
realizzato in legno tamburato

al di sopra della media



scale: interna con rivestimento in marmo

al di sopra della media



pavimentazione interna: realizzata in
PIASTRELLE E PARQUET

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media



idrico: STANDARD

nella media



termico: autonomo con alimentazione in GAS i

nella media



diffusori sono in CALORIFERI ALLUMINIO

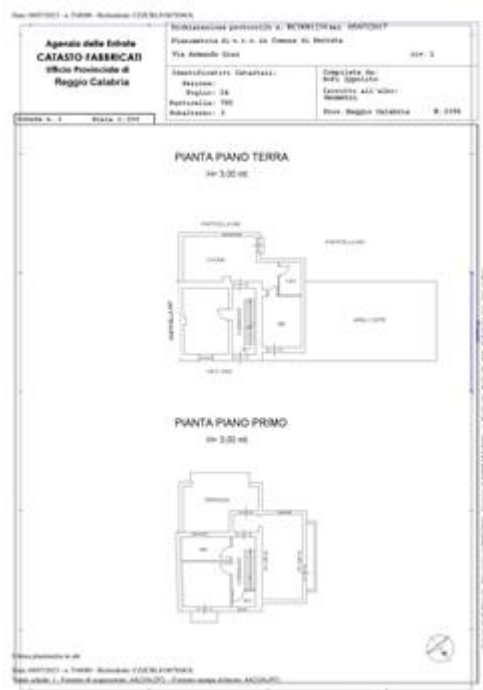


CONSISTENZA:

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	183,48	x	100 %	=	183,48
BALCONE	6,88	x	25 %	=	1,72
TERRAZZO	28,46	x	20 %	=	5,69
AREA DI CORTE	76,54	x	10 %	=	7,65
Totale:	295,36				198,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi del mercato immobiliare per immobili aventi verosimilmente le condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quelle stimate dell'immobile come indicato nella descrizione, partendo dai prezzi noti desunti dal mercato immobiliare in particolare dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2022 e dal listino Mercato Immobiliare 2023 F.I.M.A.A. - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, si è stimato i più probabili prezzi unitari di mercato, che moltiplicati per la relativa unità di misura ha portato alla determinazione dei valori riportati nella stima qui di seguito redatta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,55 x 550,00 = **109.202,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.202,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.061,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	198,55	0,00	109.202,50	60.061,38
				109.202,50 €	60.061,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.311,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 54.311,38**