



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:
... OMISSIS.....

GIUDICE:
Dott. Emmanuele AGOSTINI

CUSTODE:
Avv. Cinzia FILIPPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Maria Lucente

CF:LCNMRA73P56D122V
con studio in CROTONE (KR) VIA S. ALERAMO 47
telefono: 3343890139
email: mariella.lucente@virgilio.it
PEC: maria.lucente@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CUTRO via Marinella snc, frazione Steccato di Cutro, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)
- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

Il magazzino è ubicato al piano seminterrato di un edificio a 3 piani fuori terra.

Occorre precisare che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile poiché la serranda metallica era rotta e alla data del sopralluogo era abbassata ma anche fuori guida.

E' comunque composta da un unico vano.

E' dotato dell'impianto: elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1646 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Marinella snc, piano: S1, intestato a ... OMISSIS....., derivante da variazione nel classamento del 06.04.2012 Pratica n. KR0025001 in atti dal 06.04.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2791.1/2012) Coerenze: Confina con strada comunale e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **appartamento** a CUTRO via Marinella snc, frazione Steccato di Cutro, della superficie commerciale di **98,78** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)
- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

L'appartamento è posto all'ultimo piano di una palazzina a 3 piani fuori terra. Il piano si raggiunge per mezzo di una scala esterna che porta su di una veranda ove è posta la porta d'ingresso, dalla quale si accede nella zona giorno composta da un unico ambiente costituito da soggiorno e cucina. Da questo, si passa in un disimpegno che conduce a tre camere da letto e un bagno.

L'intero appartamento è ben conservato, presenta la copertura mansardata ed è dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,65 - 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1646 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MARINELLA SNC, piano: 2, intestato a ... OMISSIS....., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 06.04.2012 PRATICA N. KR0025001 IN ATTI DAL 06.04.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 2791.1/2012) Coerenze: CONFINANTE CON AREA DI PERTINENZA E ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,78 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:	€. 137.439,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.823,15
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/09/2014 a firma di TRIBUNALE DI VERONA ai nn. 398 REP di repertorio, iscritta il 15/10/2014 a VERONA ai nn. 00537/05539, a favore di EDUCANTATO STATALE DEGLI ANGELI - VERONA - C.F. 00668910235, contro OMISSIS....., derivante da DECRET INGIUNTIVO DEL 03.09.2014 - TRIBUNALE DIVERONA.

Importo ipoteca: 833,50.

Importo capitale: 550,00.

Grava sull'immobile per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/03/2018 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 2361 REP di repertorio, iscritta il 05/04/2018 a TORINO ai nn. 00199/02108, a favore di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI - TORINO - C.F. 00875360018, contro OMISSIS....., derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 19.03.2018 - TRIBUNALE DI TORINO.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 91.824,50.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 317 REP. di repertorio, iscritta il 01/06/2018 a SONDRIO ai nn. 00344/03309, a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA - SONDRIO - C.F. 00043260140, contro OMISSIS..... NATO A CUTRO



IL 06.01.1953 E OMISSIS....., derivante da DECRETOINGIUNTIVO DEL 14.05.2018 -
TRIBUNALE DI SONDRIO REP 317.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 554.126,51.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/12/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 4057/12222 di repertorio, iscritta il 16/12/2022 a ROMA ai nn. 00572/07643, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - ROMA - C.F. 13756881002, contro OMISSIS....., derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DEL 14.12.2022 - .

Importo ipoteca: 49.993,48.

Importo capitale: 24.996,74.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI CROTONE ai nn. 120 REP di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a CROTONE ai nn. 01264/01638, a favore di ARAGON Npl 2018 Srl - ROMA - C.F. 14731771003, contro OMISSIS..... E OMISSIS....., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Grava sull'immobile per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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:

.... OMISSIS..... per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 03/08/2009), con atto stipulato il 03/08/2009 a firma di NOTAR LIGUORI FRANCESCO MARIA ai nn. 57096/5744 di repertorio, trascritto il 27/08/2009 a CROTONE ai nn. 3483 rp. e 4798 rg.

Ai Sig.ri omissis..... (in regime di comunione legale dei beni), la quota pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà, del terreno sul quale sorgono le sopra citate unità immobiliari (fg.43 part.IIa 408 ex 91/d di Are 9.35), proviene per atto di compravendita del 29.06.1990 a rogito del Dott. Capocasale Mario, Notaio in Cutro, Rep.19187, trascritto a Catanzaro il 07.07.1990 ai nn.10054 rp. e 12281 rg. da potere di VASAPOLLO ROSARIO nato a Cutro il 04.07.1926. (l'altra metà appartiene ai Sig.ri omissis..... nato a Cutro il 18.03.1947 e Sig.ra Tozzoli Lucia nata a Monteverde il 19.10.1953 (in regime di comunione legale dei beni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **1306**, intestata a OMISSIS....., per lavori di SANATORIA RELATIVA A N. 1 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO - FABBRICATO A TRE PIANI FUORI TERRA SITO NELLA FRAZIONE STECCATO - MARINELLA, presentata il 01/03/1995 con il n. 2998 di protocollo, rilasciata il 04/08/2008 con il n. 1306 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Titolo edilizio riferito all'immobile posto al piano seminterrato (magazzino)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **1307**, intestata a OMISSIS....., per lavori di SANATORIA RELATIVA A N. 1 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO ADIBITO A LOCALE STENDITOIO DI UN FABBRICATO A TRE PIANI FUORI TERRA, presentata il 01/03/1995 con il n. 2997 di protocollo, rilasciata il 04/08/2008 con il n. 1307 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Riferito all'appartamento posto al scondo piano

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE vigente, in forza di delibera COMMISSIONE STRAORDINARIA N. 3 del 15-02-2022, l'immobile ricade in zona AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 10 N.T.A. : AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 1. Edificabilità base L'edificabilità è rappresentata dal dato maggiore tra: - Slp relativa all'edificio esistente nel lotto di proprietà - Slp realizzabile sulla base dell'indice If 0,30 mq/mq 2. Edificabilità negoziabile Fermi restando i parametri edilizi di cui al successivo punto 3, l'edificabilità può essere incrementata: a. raggiungimento della classe energetica A dell'intero edificio: +20% della Slp o dell'indice base, b. raggiungimento della classe energetica B dell'intero edificio: +10% della Slp o dell'indice base, c. realizzazione di servizi oltre i minimi previsti dall'art. 23 delle presenti norme: 1 mq di Slp per ogni 0,5 mq di Slp destinata a servizi pubblici di nuova realizzazione o ristrutturazione, d. riqualificazione di spazi pubblici: 1 mq di Slp ogni 3 mq di area pubblica da sistemare, e. riqualificazione delle facciate dell'intero edificio: + 30% della Slp o dell'indice, f. trasferimento di Slp a seguito di sua demolizione e contestuale cessione all'amministrazione comunale della corrispondente superficie fondiaria: Slp demolita incrementata del 30%. In alternativa alle misure di cui alle lettere c, d, e f è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione degli interventi descritti ai citati punti. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di specifica perizia di stima. I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare gli interventi descritti alle lettere c, d, e f. Gli incrementi della Slp sopra definiti possono essere tra loro sommati. Gli incrementi della Slp sopra definiti sono concessi fermi i parametri edilizi di cui al successivo punto 3 e fermi restando i limiti di densità, altezza e distanze previsti dalla legislazione vigente (DM 1444/68). 3. Parametri edilizi 3.1 Altezza - Zona di Steccato e San Leonardo: 10 m (salvo quanto disposto dal QTRP per la fascia costiera ovvero per la fascia dei 300 m dalla linea di costa così come indicata nelle cartografie del PSC). - Nucleo Capoluogo: 17m. 3.2 Distanze - distanza tra edifici: come definito dal D.M. 1444/68 - distanza dal ciglio di strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento. - distanza dai confini: come da Codice Civile. 4. Usi Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue: - attività insalubri di 1° e 2° classe 5. Modalità di intervento 5.1 Intervento diretto fino al limite di edificabilità di cui al punto 1. 5.2 Intervento diretto convenzionato o piano attuativo in caso di edificabilità negoziabile di cui al punto 2. La convenzione deve contenere come minimo: le garanzie, i criteri progettuali le modalità di verifica. 6. Prescrizioni ulteriori 6.1 E' sempre obbligatoria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo quando la superficie di intervento sia superiore a 2.500 mq di superficie. 6.2 Nelle aree per le quali è obbligatoria la formazione di un piano urbanistico attuativo si applica un indice di utilizzazione territoriale It pari a 0,25 mq/mq. 6.3 Nelle aree per le quali è obbligatoria la formazione di un piano urbanistico attuativo di cui ai commi precedenti si applicano le



disposizioni relative agli incrementi negoziali di cui al punto 2 con le prescrizioni e indicazioni ivi contenute. 6.4 Nelle aree per le quali è obbligatoria la formazione di un piano urbanistico attuativo, una quota almeno pari al 20% della SIp realizzabile deve derivare dalla demolizione di SIp esistente. In alternativa alla demolizione della SIp è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione della demolizione. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di specifica perizia di stima. I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare interventi di demolizione di edifici obsoleti. 7. Prescrizioni speciali: zone edificabili mediante trasferimento di volume esistente. Nell'area individuata negli elaborati grafici del PSC e indicata come "Zona edificabile mediante trasferimento di volume esistente" l'edificazione è consentita con i parametri dei precedenti commi 1, 2, 3, esclusivamente a fronte di una specifica convenzione, la quale deve prevedere la preliminare demolizione di volume esistente in zone con classe di fattibilità 4 dello studio geologico. Modifica introdotta a seguito di controdeduzione all'osservazione n. 22.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo unico per l'edilizia n. 380/2001 e ss.mm.ii.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122))
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PIANO STRUTTURALE COMUNALE)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122,))
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN CUTRO VIA MARINELLA SNC, FRAZIONE STECCATO DI CUTRO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CUTRO via Marinella snc, frazione Steccato di Cutro, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)



- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

Il magazzino è ubicato al piano seminterrato di un edificio a 3 piani fuori terra.

Occorre precisare che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile poiché la serranda metallica era rotta e alla data del sopralluogo era abbassata ma anche fuori guida.

E' comunque composta da un unico vano.

E' dotato dell'impianto: elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1646 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Marinella snc, piano: S1, intestato a ... OMISSIS....., derivante da variazione nel classamento del 06.04.2012 Pratica n. KR0025001 in atti dal 06.04.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2791.1/2012)
Coerenze: Confina con strada comunale e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Crotone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km

buono 

autobus distante circa 2 Km

buono 

superstrada distante circa 2 Km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino è ubicato al piano seminterrato di un edificio a 3 piani fuori terra.

Occorre precisare che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile poiché la serranda metallica era rotta e alla data del sopralluogo era abbassata ma anche fuori guida.

E' comunque composta da un unico vano.

E' dotato dell'impianto: elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura

al di sopra della media 

manto di copertura: realizzato in laterizio

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile



Delle Strutture:



strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

travi: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

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
Magazzino	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:



"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 420,00 = **18.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.900,00**

BENI IN CUTRO VIA MARINELLA SNC, FRAZIONE STECCATO DI CUTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CUTRO via Marinella snc, frazione Steccato di Cutro, della superficie commerciale di **98,78** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)
- 500/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

L'appartamento è posto all'ultimo piano di una palazzina a 3 piani fuori terra. Il piano si raggiunge per mezzo di una scala esterna che porta su di una veranda ove è posta la porta d'ingresso, dalla quale si accede nella zona giorno composta da un unico ambiente costituito da soggiorno e cucina. Da questo, si passa in un disimpegno che conduce a tre camere da letto e un bagno.

L'intero appartamento è ben conservato, presenta la copertura mansardata ed è dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,65 - 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1646 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MARINELLA SNC, piano: 2, intestato a OMISSIS....., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 06.04.2012 PRATICA N, KR0025001 IN ATTI DAL 06.04.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 2791.1/2012)

Coerenze: CONFINANTE CON AREA DI PERTINENZA E ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Crotone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km	buono	
autobus distante circa 2 Km	buono	
superstrada distante circa 2 Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto all'ultimo piano di una palazzina a 3 piani fuori terra. Il piano si raggiunge per mezzo di una scala esterna che porta su di una veranda ove è posta la porta d'ingresso, dalla quale si accede nella zona giorno composta da un unico ambiente costituito da soggiorno e cucina. Da questo, si passa in un disimpegno che conduce a tre camere da letto e un bagno.

L'intero appartamento è ben conservato, presenta la copertura mansardata ed è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	eccellente	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	eccellente	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	eccellente	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio	eccellente	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura	eccellente	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	eccellente	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in PVC	eccellente	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	eccellente	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	eccellente	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : conformità: non rilevabile	eccellente	
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	eccellente	
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	eccellente	



idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

eccellente 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in calcestruzzo armato

eccellente 

solai: laterocemento

eccellente 

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato

eccellente 

travi: costruite in calcestruzzo armato

eccellente 

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	87,85	x	100 %	=	87,85
veranda	17,00	x	50 %	=	8,50
balconi	6,95	x	35 %	=	2,43
Totale:	111,80				98,78

APPARTAMENTO IN CUTRO (KR) VIA MARINELLA
consisto al NCEU di Cutro al foglio 43 part. 1646 sub 5 - piano secondo

Frazione Staccato di Cutro



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 10/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Triblisi
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.263,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: viale Marinella
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.301,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: IV traversa Via Treviso
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il



valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,78	x	1.200,00	=	118.539,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 118.539,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 118.539,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di CUTRO, agenzie: immobiliare.it,, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 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	deposito artigianale	45,00	0,00	18.900,00	18.900,00
B	appartamento	98,78	0,00	118.539,00	118.539,00
				137.439,00 €	137.439,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.439,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 20.615,85**

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: **€. 116.823,15**



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CUTRO via Marinella snc, frazione Steccato di Cutro, quartiere Villaggio Turistico Porto Kaleo, della superficie commerciale di **62,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS....)

L'appartamento, ricade nel villaggio turistico Porto Kaleo ed è posto al piano terra in un edificio a 2 piani fuori terra. Si accede da un giardino di pertinenza esclusiva che conduce direttamente in una veranda, sulla quale si affaccia l'appartamento, composto da due camere, cucinino e bagno.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Marinella, snc, piano: terra, intestato a OMISSIS....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 30.01.2019. PRATICA N. KR0008911 IN ATTI DAL 30.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 6450.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E ALTRA PROPRIETA'

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.266,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.026,10
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Dott. Perri Carlo ai nn. Rep.16771/6963 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Crotone ai nn. 01720/06820, a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO Spa – Crotone CF.02988480790, contro OMISSIS..... nata a Cutro il omissis....., derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 162.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore d'ipoteca: omissis.....

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 317 REP. di repertorio, iscritta il 01/06/2018 a SONDRIO ai nn. 00344/03309, a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA - SONDRIO - C.F. 00043260140, contro OMISSIS..... E OMISSIS....., derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 14.05.2018 - TRIBUNALE DI SONDRIO REP 317.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 554.126,51.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI CROTONE ai nn. 120 REP di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a CROTONE ai nn. 01264/01638, a favore di ARAGON Npl 2018 Srl - ROMA - C.F. 14731771003, contro OMISSIS..... E OMISSIS....., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Grava sull'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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:

.... OMISSIS..... per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/09/1997), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di NOTAIO Dott.Liguori Francesco Maria ai nn. Rep.54691 di



repertorio, trascritto il 03/10/1997 a CATANZARO ai nn. 16235/19384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL VILLAGGIO TURISTICO "PORTO KALEO" N. 2/16 NC, intestata a LE CASTELLA RESIDENCE SRL, per lavori di REALIZZAZIONE VILLAGGIO TURISTICO, presentata il 02/02/1988, rilasciata il 08/05/1991 con il n. 2/16 C di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE vigente, in forza di delibera DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA N° 3 DEL 15/02/2022, l'immobile ricade in zona ambiti oggetto di provvedimenti approvati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO PER L'EDILIZIA N. 380/2001 E ss.mm.ii.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122))
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Strutturale Comunale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122))
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN CUTRO VIA MARINELLA SNC, FRAZIONE STECCATO DI CUTRO, QUARTIERE



VILLAGGIO TURISTICO PORTO KALEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUTRO via Marinella snc, frazione Steccato di Cutro, quartiere Villaggio Turistico Porto Kaleo, della superficie commerciale di **62,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

L'appartamento, ricade nel villaggio turistico Porto Kaleo ed è posto al piano terra in un edificio a 2 piani fuori terra. Si accede da un giardino di pertinenza esclusiva che conduce direttamente in una veranda, sulla quale si affaccia l'appartamento, composto da due camere, cucinino e bagno.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Marinella, snc, piano: terra, intestato a OMISSIS....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 30.01.2019. PRATICA N. KR0008911 IN ATTI DAL 30.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 6450.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E ALTRA PROPRIETA'

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Crotone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Isola di Capo Rizzuto.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km

eccellente 

superstrada distante circa 3 Km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, ricade nel villaggio turistico Porto Kaleo ed è posto al piano terra in un edificio a 2 piani fuori terra. Si accede da un giardino di pertinenza esclusiva che conduce direttamente in una veranda, sulla quale si affaccia l'appartamento, composto da due camere, cucinino e bagno.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico.

Delle Componenti Edilizie:



<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	eccellente	
<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli e fissi realizzati in legno	eccellente	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	eccellente	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica	eccellente	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	eccellente	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica	eccellente	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	eccellente	
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	eccellente	
<i>gas</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	eccellente	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	eccellente	
Delle Strutture:		
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	eccellente	
<i>strutture verticali</i> : costruite in calcestruzzo armato	eccellente	
<i>travi</i> : costruite in calcestruzzo armato	eccellente	

CONSISTENZA:

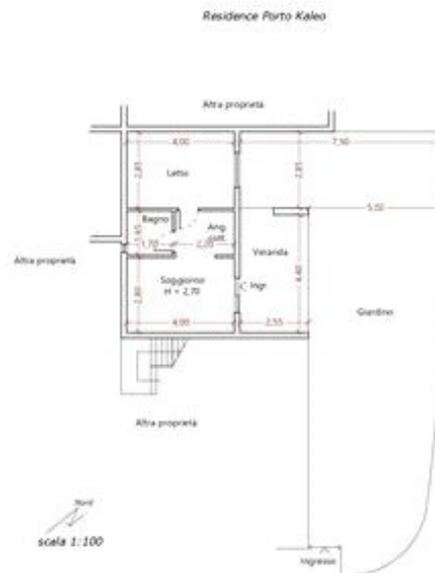
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	33,90	x	100 %	=	33,90
veranda	12,35	x	60 %	=	7,41
giardino	83,00	x	25 %	=	20,75
Totale:	129,25				62,06



APPARTAMENTO IN CUTRO (KR) VIA MARINELLA - FABBRICATO 7 - INTERNO 3
censito al NCEU di Cutro al foglio 40 part. 122 sub 3 - piano terra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: villaggio Porto Kaleo via Amalfi
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 913,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Villaggio Port Kaleo via Amalfi
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:



Prezzo: 85.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2023

Fonte di informazione: Studio casa

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Villaggio Porto Kaleo via Amalfi

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a



quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,06 x 1.100,00 = **68.266,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.266,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.266,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 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	62,06	0,00	68.266,00	68.266,00
				68.266,00 €	68.266,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.266,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 10.239,90
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:	€. 58.026,10



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CUTRO Vico II Umberto I 2, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio a 4 piani fuori terra.

L'intero edificio è stato oggetto di rifacimento della facciata.

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile, occorre segnalare che l'unico elemento di collegamento verticale che conduce ai vari piani è una scala, la quale è posizionata nella parte centrale dell'edificio. Orbene, per poter accedere agli appartamenti sovrastanti, che non sono di proprietà del debitore, ad eccezione di quello ubicato al piano terzo, occorre usare la scala. Ma per accedere alla scala è necessario entrare nell'appartamento posto al piano terra, quello che si descrive in questo paragrafo. Cioè non vi è un portone d'ingresso con una scala condominiale che consenta l'accesso ai vari appartamenti posti uno per piano. Inoltre, anche gli stessi appartamenti intermedi non hanno un portoncino d'ingresso, ma giunti al pianerottolo di piano, vi sono due porte, l'una di fronte all'altra, che conducono, l'una nella zona giorno, l'altra nella zona notte dell'appartamento.

Fatta questa doverosa premessa, si descrive l'immobile adibito a studio.

Lo studio è a pianta rettangolare, che presenta pareti cieche su tre lati, e gli affacci su un unico lato, quello prospiciente Vico II Umberto I. Esso è composto da un ingresso che conduce in due ampie camere, poste l'una di fronte l'altra, e ad un piccolo bagno. Di fronte il portoncino d'ingresso, è ubicata la scala che porta ai piani superiori.

L'immobile è dotato di un secondo ingresso che affaccia direttamente in una camera.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 231 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VICO SECONDO DI CORSO UMBERTO PRIMO N. 2, piano: TERRA, intestato omissis....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005079IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 2713.1/2019)
Coerenze: STRADA COMUNALE E ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B appartamento a CUTRO Vico II Umberto I 2, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **117,49** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....) L'appartamento è posto al piano terzo di un edificio a 4 piani fuori terra.

L'intero edificio è stato oggetto di rifacimento della facciata.

Per accedere all'appartamento in questione, l'unico elemento di collegamento verticale, è una scala, che per utilizzarla occorre entrare nell'appartamento posto al piano terra.

L'appartamento è a pianta rettangolare, che presenta pareti cieche su tre lati, e gli affacci sono su un unico lato, quello prospiciente Vico II Umberto I. Esso è composto da una cucina soggiorno, bagno ed una camera da letto. Dalla zona giorno, poi per mezzo di una scala in legno, si accede in un'unica camera.



E' dotato degli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 231 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VICO SECONDO DI CORSO UMBERTO I N. 2, piano: 3, intestato a OMISSIS....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005079IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 2713.1/2019)
Coerenze: STRADA COMUNALE E ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.620,00
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/09/2014 a firma di TRIBUNALE DI VERONA ai nn. 398 REP di repertorio, iscritta il 15/10/2014 a VERONA ai nn. 00537/05539, a favore di EDUCANTATO STATALE DEGLI ANGELI - VERONA - C.F. 00668910235, contro OMISSIS....., derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 03.09.2014 - TRIBUNALE DI



VERONA.

Importo ipoteca: 833,50.

Importo capitale: 550,00.

Grava sull'immobile per la quota pari ad 1/6 della piena proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 317 REP. di repertorio, iscritta il 01/06/2018 a SONDRIO ai nn. 00344/03309, a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA - SONDRIO - C.F. 00043260140, contro OMISSIS..... E OMISSIS....., derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 14.05.2018 - TRIBUNALE DI SONDRIO REP 317.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 554.126,51.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/12/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 4057/12222 di repertorio, iscritta il 16/12/2022 a ROMA ai nn. 00572/07643, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - ROMA - C.F. 13756881002, contro OMISSIS....., derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DEL 14.12.2022 - .

Importo ipoteca: 49.993,48.

Importo capitale: 24.996,74.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI CROTONE ai nn. 120 REP di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a CROTONE ai nn. 01264/01638, a favore di ARAGON Npl 2018 Srl - ROMA - C.F. 14731771003, contro OMISSIS..... E OMISSIS....., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Grava sull'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.... OMISSIS..... per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 09/08/2016), con atto stipulato il 09/08/2016 a firma di NOTAIO Dott. Proto Andrea ai nn. Rep.9807/7378 di repertorio, trascritto il 31/08/2016 a CROTONE ai nn. 3815 rp. e 4770 rg..

- Al Sig. omissis..... la quota pari ad 1/6 della piena proprietà proviene per atto di successione devoluta per legge, Den.74, Vol.161, trascritta a Catanzaro il 25.03.2005 ai nn.4074 rp. e 7172 rg. in morte avvenuta il 16.09.1997 di: GERAGE SALVATORE nato a Cutro l'11.10.1903 per a piena proprietà - La quota pari ad 1/30 della piena proprietà proviene per atto di successione devoluta per legge, Den.1411/9990/16, trascritta il 19.08.2016 ai nn.3681 rp. e 44619 rg. in morte avvenuta il 22.09.2012 di: GERACE ROSARIA nata a Crotone il 26.06.1933 per la quota pari ad 1/6 della piena proprietà - nonché atto di divisione del 09.08.2016 a rogito del Dott. Proto Andrea, Notaio in



Crotone, Rep.9807/7378, trascritta il 31.08.2016 ai nn.3815 rp. e 4770 rg. in cui con il consenso dei condividenti Gerace Lina nata a Crotone il 14.12.1939, Gerace Mafalda nata a Cutro il 20.03.1951, Gerace Santo nato a Cutro il 31.10.1945 e omissis..... nato a Cutro il 18.03.1947 ha acquisito la piena proprietà. - Ai Sig.ri Gerace Lina, Mafalda, Santo e Luciano proviene per le sopra citate successioni in morte di Gerace Salvatore e Gerace Rosaria. - Al Sig. Gerace Salvatore la piena proprietà proviene per atto di compravendita del 28.12.1967 a rogito del Notaio Carlo Cozza, Re.to a Cutro l'11.01.1968 al n.60, trascritto a Catanzaro il 22.01.1968 ai nn.1009 rp. e 1135 rg. da potere di: SERGIO FRANCESCO nato a Cutro il 12.10.1919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **1035**, intestata a OMISSIS.....SALVATORE, per lavori di SANATORIA RELATIVA A N. 1 UFFICIO AL PIANO TERRA, N.1 UFFICIO AL PIANO PRIMO, N. 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, N. 2 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E N. 1 APPARTAMENTO AL PIANO TERZO., presentata il 31/12/1986 con il n. 16099 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005 con il n. 1035 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE vigente, in forza di delibera DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA N° 3 DEL 15/02/2022., l'immobile ricade in zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 8 DELLE N.T.A.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE 1. Modalità di intervento Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato: a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia. 2. Usi Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue: - attività insalubri 1° e 2° classe 3. Prescrizioni ulteriori E' ammessa la monetizzazione, anche totale, delle aree per servizi in caso di dimostrata impossibilità del loro recupero all'interno dell'area di intervento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel titolo edilizio non è contemplato la porzione di immobile ubicata al piano copertura e annesso all'appartamento al piano terzo. La porta d'ingresso all'appartamento è posizionata su altra parete. Nell'ufficio posto al piano terra vi è una diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Testo unico per l'edilizia n. 380/2001 e ss.mm.ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Non è regolarizzabile la costruzione della porzione di immobile ubicata al piano copertura e annesso



all'appartamento al piano terzo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni per l'ufficio posto al piano terra Diversa posizione porta ingresso appartamento posto al piano terzo (normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: €.100,00
- spese tecniche: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento di volume per realizzazione di vano al piano quarto e annesso all'appartamento posto al piano terzo (normativa di riferimento: Piano Strutturale Comunale)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN CUTRO VICO II UMBERTO I 2, QUARTIERE CENTRO STORICO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CUTRO Vico II Umberto I 2, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS....)

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio a 4 piani fuori terra.

L'intero edificio è stato oggetto di rifacimento della facciata.

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile, occorre segnalare che l'unico elemento di collegamento verticale che conduce ai vari piani è una scala, la quale è posizionata nella parte centrale dell'edificio. Orbene, per poter accedere agli appartamenti sovrastanti, che non sono di proprietà del debitore, ad eccezione di quello ubicato al piano terzo, occorre usare la scala. Ma per accedere alla scala è necessario entrare nell'appartamento posto al piano terra, quello che si descrive in questo paragrafo. Cioè non vi è un portone d'ingresso con una scala condominiale che consenta l'accesso ai vari appartamenti posti uno per piano. Inoltre, anche gli stessi appartamenti intermedi non hanno un portoncino d'ingresso, ma giunti al pianerottolo di piano, vi sono due porte, l'una di fronte all'altra, che conducono, l'una nella zona giorno, l'altra nella zona notte dell'appartamento.



Fatta questa doverosa premessa, si descrive l'immobile adibito a studio.

Lo studio è a pianta rettangolare, che presenta pareti cieche su tre lati, e gli affacci su un unico lato, quello prospiciente Vico II Umberto I. Esso è composto da un ingresso che conduce in due ampie camere, poste l'una di fronte l'altra, e ad un piccolo bagno. Di fronte il portoncino d'ingresso, è ubicata la scala che porta ai piani superiori.

L'immobile è dotato di un secondo ingresso che affaccia direttamente in una camera.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 231 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VICO SECONDO DI CORSO UMBERTO PRIMO N. 2, piano: TERRA, intestato omissis....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005079IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIOE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 2713.1/2019)
Coerenze: STRADA COMUNALE E ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	eccellente	
municipio	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
supermercato	eccellente	
spazi verde	eccellente	

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 100 m	eccellente	
aeroporto distante circa 20 Km	eccellente	
ferrovia distante circa 10 Km	eccellente	
superstrada distante circa 10 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	



impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio a 4 piani fuori terra.

L'intero edificio è stato oggetto di rifacimento della facciata.

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile, occorre segnalare che l'unico elemento di collegamento verticale che conduce ai vari piani è una scala, la quale è posizionata nella parte centrale dell'edificio. Orbene, per poter accedere agli appartamenti sovrastanti, che non sono di proprietà del debitore, ad eccezione di quello ubicato al piano terzo, occorre usare la scala. Ma per accedere alla scala è necessario entrare nell'appartamento posto al piano terra, quello che si descrive in questo paragrafo. Cioè non vi è un portone d'ingresso con una scala condominiale che consenta l'accesso ai vari appartamenti posti uno per piano. Inoltre, anche gli stessi appartamenti intermedi non hanno un portoncino d'ingresso, ma giunti al pianerottolo di piano, vi sono due porte, l'una di fronte all'altra, che conducono, l'una nella zona giorno, l'altra nella zona notte dell'appartamento.

Fatta questa doverosa premessa, si descrive l'immobile adibito a studio.

Lo studio è a pianta rettangolare, che presenta pareti cieche su tre lati, e gli affacci su un unico lato, quello prospiciente Vico II Umberto I. Esso è composto da un ingresso che conduce in due ampie camere, poste l'una di fronte l'altra, e ad un piccolo bagno. Di fronte il portoncino d'ingresso, è ubicata la scala che porta ai piani superiori.

L'immobile è dotato di un secondo ingresso che affaccia direttamente in una camera.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in legno eccellente 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato eccellente 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato eccellente 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato eccellente 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC eccellente 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica eccellente 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile eccellente 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile eccellente 

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile eccellente 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile eccellente 

termico: i diffusori sono in fancoil conformità: non rilevabile eccellente 



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	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00

UFFICIO IN CUTRO (KR) VIA VICO II UMBERTO I
censito al NCEU di Cutro al foglio 15 part. 233 sub 4 - piano terra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Nazionale I traversa

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 517,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare .it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: piazza Giò Leonardo di Bona
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 700,00 = 58.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 58.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 58.100,00

BENI IN CUTRO VICO II UMBERTO I 2, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CUTRO Vico II Umberto I 2, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **117,49** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

L'appartamento è posto al piano terzo di un edificio a 4 piani fuori terra.

L'intero edificio è stato oggetto di rifacimento della facciata.

Per accedere all'appartamento in questione, l'unico elemento di collegamento verticale, è una scala, che per utilizzarla occorre entrare nell'appartamento posto al piano terra.

L'appartamento è a pianta rettangolare, che presenta pareti cieche su tre lati, e gli affacci sono su un unico lato, quello prospiciente Vico II Umberto I. Esso è composto da una cucina soggiorno, bagno ed una camera da letto. Dalla zona giorno, poi per mezzo di una scala in legno, si accede in un'unica camera.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 231 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VICO SECONDO DI CORSO UMBERTO I N. 2, piano: 3, intestato a ... OMISSIS....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005079IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIOE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 2713.1/2019) Coerenze: STRADA COMUNALE E ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

eccellente 

municipio

eccellente 

negozi al dettaglio

eccellente 

scuola elementare

eccellente 



scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
supermercato	eccellente	
spazi verde	eccellente	

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 100 m	eccellente	
aeroporto distante circa 20 Km	eccellente	
ferrovia distante circa 10 Km	eccellente	
superstrada distante circa 10 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terzo di un edificio a 4 piani fuori terra.

L'intero edificio è stato oggetto di rifacimento della facciata.

Per accedere all'appartamento in questione, l'unico elemento di collegamento verticale, è una scala, che per utilizzarla occorre entrare nell'appartamento posto al piano terra.

L'appartamento è a pianta rettangolare, che presenta pareti cieche su tre lati, e gli affacci sono su un unico lato, quello prospiciente Vico II Umberto I. Esso è composto da una cucina soggiorno, bagno ed una camera da letto. Dalla zona giorno, poi per mezzo di una scala in legno, si accede in un'unica camera.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

Degli Impianti:

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile eccellente 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile eccellente 

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile eccellente 

termico: i diffusori sono in fancoil conformità: non rilevabile eccellente 

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile eccellente 

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato eccellente 

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in eccellente 



legno

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

eccellente 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

eccellente 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica

eccellente 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

eccellente 

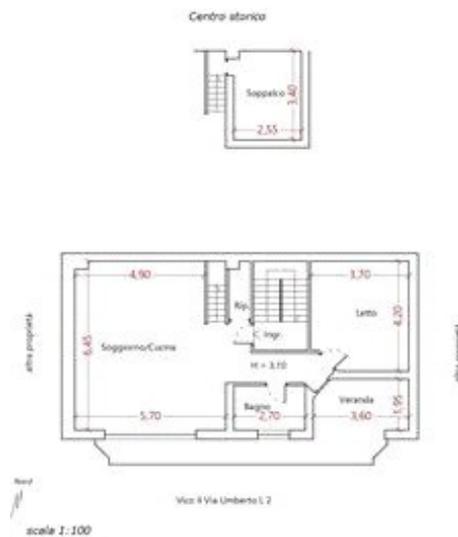
CONSISTENZA:

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	110,00	x	100 %	=	110,00
veranda	7,80	x	50 %	=	3,90
balcone	10,25	x	35 %	=	3,59
Totale:	128,05				117,49

APPARTAMENTO IN CUTRO (KR) VICO II UMBERTO I
consisto al NCEU di Cutro al foglio 15 part. 231 sub 9 - piano terzo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Nazionale I traversa
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 517,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare .it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: piazza Giò Leonardo di Bona
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che



potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,49 x 700,00 = **82.241,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione monetaria	-41,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cutro, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 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	ufficio	83,00	0,00	58.100,00	58.100,00
B	appartamento	117,49	0,00	82.200,00	82.200,00
				140.300,00 €	140.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 20.580,00**

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: **€. 116.620,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a CUTRO Via Margherita 19, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

Il magazzino è ubicato in un palazzotto antico a 2 piani fuori terra con sovrastante terrazza. L'intero edificio risulta esternamente in buono stato di conservazione.

E' composto da un unico vano, con due ingressi; uno, costituito da serranda metallica elettrica che affaccia su Via Margherita, mentre l'altro, costituito da portoncino in legno che affaccia su Via Principe. Al suo interno, e per una porzione di esso, è stato realizzato un soppalco non abitabile.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico e di impianto idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1435 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, 12, piano: terra, intestato a omissis....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005427 IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3061.1/2019)
Coerenze: Strada Comunale e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B appartamento a CUTRO Via Margherita 19, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **269,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS.....)

L'appartamento è posto al piano 1° di un edificio a 2 piani fuori terra.

L'appartamento risulta ben conservato e realizzato con materiali di pregio.

Fanno parte dell'appartamento la pertinenza esterna, cioè la porzione costituita dall'androne e dalle scale, e il sottotetto.

Si accede da un ampio ingresso su cui si affacciano il salone ed un disimpegno; quest'ultimo conduce ad un bagno, ad una lavanderia ed alla cucina. Dalla cucina e anche dal salone si arriva nella stanza da pranzo. Dal salone, inoltre, si accede nella zona notte, composta da un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, un ripostiglio ed il bagno. Una scala situata nel salone costituita da due rampe, conduce, superata la prima rampa, ad un terrazzo, mentre alla fine porta al piano sottotetto, dove dei muri divisorii delimitano gli spazi e dove trova posto un servizio igienico.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1435 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, n. 19, piano: 1, intestato a omissis....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005428 IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3062.1/2019)
Coerenze: Strada Comunale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	303,84 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:	€. 195.784,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.416,40
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/03/2018 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 2361 REP di repertorio, iscritta il 05/04/2018 a TORINO ai nn. 00199/02108, a favore di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI - TORINO - C.F. 00875360018, contro OMISSIS....., derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 19.03.2018 - TRIBUNALE DI TORINO.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 91.824,50.

Grava sull'immobile per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI CROTONE ai nn. 120 REP di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a CROTONE ai nn. 01264/01638, a favore di ARAGON Npl 2018 Srl - ROMA - C.F. 14731771003, contro OMISSIS..... E OMISSIS....., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Grava sull'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



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

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:

.... OMISSIS..... per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/01/1998), con atto stipulato il 09/01/1998 a firma di NOTAIO Dott. Liguori Francesco Maria ai nn. Rep.54799 di repertorio, trascritto il 04/02/1998 a CATANZARO ai nn. 2148 rp. e 2422 rg..

Immobili acquistati da potere di: OMISSIS..... MARIA GIUSEPPINA nata a Cutro il 07.01.1953 per l'intera nuda proprietà ARTURI ANGELINA nata a Cutro il 12.01.1924 per l'intero usufrutto Si rileva: Locazione ultraventennale del 24.05.2019 a rogito del Dott. Proto Carlo, Notaio in Crotone, Rep.14874/10726, trascritta il 14.06.2019 ai nn.2721 rp. e 3436 rg. a favore del Sig. Minervino Antonio nato a Bologna il 22.09.1986 su immobili al fg.15 part.lla 1435 subb.9 e 6.nn.00500/04579 Annotamento del 17.07.2019 Risoluzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Immobili realizzati antecedente il 1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE vigente, in forza di delibera DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA N° 3 DEL 15/02/2022., l'immobile ricade in zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 8 DELLE N.T.A.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE 1. Modalità di intervento Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato: a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia. 2. Usi Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue: - attività insalubri 1° e 2° classe 3. Prescrizioni ulteriori E' ammessa la monetizzazione, anche totale, delle aree per servizi in caso di dimostrata impossibilità del loro recupero all'interno dell'area di intervento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa distribuzione spaziale - diversa posizione della scala interna - inserimento di bagno nel piano sottotetto Magazzino: ampliamento di apertura di porta su via Margherita - realizzazione di soppalco (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- CONTRIBUTO A TITOLO DI OBLAZIONE : €.516,00
- SPESE TECNICHE: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa distribuzione degli spazi interni - Esatta rappresentazione grafica Magazzino: Esatta rappresentazione grafica (normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- tasse catastali: €100,00
- spese tecniche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Strutturale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: legge 30 luglio 2010, n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN CUTRO VIA MARGHERITA 19, QUARTIERE CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CUTRO Via Margherita 19, quartiere Centro Storico, della superficie



commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS....)

Il magazzino è ubicato in un palazzotto antico a 2 piani fuori terra con sovrastante terrazza. L'intero edificio risulta esternamente in buono stato di conservazione.

E' composto da un unico vano, con due ingressi; uno, costituito da serranda metallica elettrica che affaccia su Via Margherita, mentre l'altro, costituito da portoncino in legno che affaccia su Via Principe. Al suo interno, e per una porzione di esso, è stato realizzato un soppalco non abitabile.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico e di impianto idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1435 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, 12, piano: terra, intestato a ... omissis....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005427 IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3061.1/2019)
Coerenze: Strada Comunale e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	eccellente	
municipio	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
spazi verde	eccellente	
supermercato	eccellente	

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 100 m	eccellente	
ferrovia distante circa 10 Km	eccellente	
superstrada distante Circa 10 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino è ubicato in un palazzotto antico a 2 piani fuori terra con sovrastante terrazza. L'intero edificio risulta esternamente in buono stato di conservazione.

E' composto da un unico vano, con due ingressi; uno, costituito da serranda metallica elettrica che affaccia su Via Margherita, mentre l'altro, costituito da portoncino in legno che affaccia su Via Principe. Al suo interno, e per una porzione di esso, è stato realizzato un soppalco non abitabile.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico e di impianto idrico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono 

portone di ingresso: serranda metallica avvolgibile elettrica realizzato in lamiera zincata buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile buono 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile buono 

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile buono 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura buono 

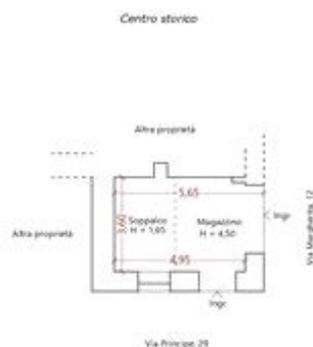
CONSISTENZA:

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	
Magazzino	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

MAGAZZINO IN CUTRO (KR) VIA MARGHERITA
censito al NCEU di Cutro al foglio 15 part. 1435 sub 6 - piano terra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: magazzino
Indirizzo: Via Fontana
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: magazzino
Indirizzo: via Pasteur
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.289,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/06/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: locale di deposito
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.600,00 pari a 612,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore



derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 600,00 = **20.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.400,00**

BENI IN CUTRO VIA MARGHERITA 19, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CUTRO Via Margherita 19, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **269,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... OMISSIS....)

L'appartamento è posto al piano 1° di un edificio a 2 piani fuori terra.



L'appartamento risulta ben conservato e realizzato con materiali di pregio.

Fanno parte dell'appartamento la pertinenza esterna, cioè la porzione costituita dall'androne e dalle scale, e il sottotetto.

Si accede da un ampio ingresso su cui si affacciano il salone ed un disimpegno; quest'ultimo conduce ad un bagno, ad una lavanderia ed alla cucina. Dalla cucina e anche dal salone si arriva nella stanza da pranzo. Dal salone, inoltre, si accede nella zona notte, composta da un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, un ripostiglio ed il bagno. Una scala situata nel salone costituita da due rampe, conduce, superata la prima rampa, ad un terrazzo, mentre alla fine porta al piano sottotetto, dove dei muri divisorii delimitano gli spazi e dove trova posto un servizio igienico.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1435 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, n. 19, piano: 1, intestato a omissis....., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29.01.2019 PRATICA N. KR0005428 IN ATTI DAL 29.01.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3062.1/2019)
Coerenze: Strada Comunale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	eccellente	
municipio	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
spazi verde	eccellente	
supermercato	eccellente	

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 100 m	eccellente	
ferrovia distante circa 10 Km	eccellente	
superstrada distante Circa 10 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	



panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano 1° di un edificio a 2 piani fuori terra.

L'appartamento risulta ben conservato e realizzato con materiali di pregio.

Fanno parte dell'appartamento la pertinenza esterna, cioè la porzione costituita dall'androne e dalle scale, e il sottotetto.

Si accede da un ampio ingresso su cui si affacciano il salone ed un disimpegno; quest'ultimo conduce ad un bagno, ad una lavanderia ed alla cucina. Dalla cucina e anche dal salone si arriva nella stanza da pranzo. Dal salone, inoltre, si accede nella zona notte, composta da un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, un ripostiglio ed il bagno. Una scala situata nel salone costituita da due rampe, conduce, superata la prima rampa, ad un terrazzo, mentre alla fine porta al piano sottotetto, dove dei muri divisorii delimitano gli spazi e dove trova posto un servizio igienico.

E' dotato degli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono 

infissi interni: a battente realizzati in legno massello buono 

manto di copertura: realizzato in laterizio buono 

pavimentazione interna: realizzata in parquet inchiodato al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica buono 

pavimentazione interna: realizzata in lastre in marmo buono 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello ottimo 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile buono 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile ottimo 

gas: conformità: non rilevabile buono 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile ottimo 

termico: conformità: non rilevabile buono 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele buono 

strutture verticali: costruite in muratura buono 



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	180,00	x	100 %	=	180,00
sottotetto	135,00	x	35 %	=	47,25
veranda	29,75	x	50 %	=	14,88
balcone	7,75	x	35 %	=	2,71
pertinenza	100,00	x	25 %	=	25,00
Totale:	452,50				269,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Nazionale I traversa

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 517,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare .it



Descrizione: appartamento

Indirizzo: piazza Giò Leonardo di Bona

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	269,84	x	700,00	=	188.886,25
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione	-8.886,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 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	deposito artigianale	34,00	0,00	20.400,00	20.400,00
B	appartamento	269,84	0,00	180.000,00	180.000,00
				200.400,00 €	200.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.616,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **195.784,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. **29.367,60**

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: €. **166.416,40**

data 11/06/2023

il tecnico incaricato
Arch. Maria Lucente

