



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

Avv. RYLLO FRANCESCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovannina Curcio

CF:CRCGNN57P68B857A

con studio in CROTONE (KR) VIA PIO LA TORRE, 9

telefono: 0962908016

email: giovanna_curcio@hotmail.it

PEC: giovannina.curcio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MELISSA Via Medaglia d'oro CARMINE LIDONNICI 1, frazione TORRE MELISSA, quartiere Industriale - E2 litoraneo, della superficie commerciale di **293,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Fabbricato a tre piani fuori terra, destinato a civile abitazione, sito in Torre Melissa, frazione del Comune di Melissa, numero civico 1, alla via Medaglia d'oro Carmine Lidonnici, della superficie commerciale di 293,00 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà del signor

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, appartenente al signor , è ubicata nella zona periferica nord di Torre Melissa, adiacente alla statale 106 jonica. In prossimità, si trovano strutture destinate a depositi di materiali, vendita di materassi, (zona industriale), ma anche edifici residenziali e soprattutto strutture alberghiere. La disposizione planivolumetrica, nella sua collocazione sul territorio (quartiere appartenente alla zona **B4** dello strumento urbanistico vigente) permette, ai proprietari, facilità di spostamenti per poter raggiungere, in breve tempo, servizi, strutture, enti e centri metropolitani limitrofi. Anche dal punto di vista ambientale, il manufatto si colloca, in un'area, decisamente, non inquinata e panoramicamente valida.

L'unità abitativa consta, dunque, di tre piani:

- il **piano terra**, è utilizzato per circa il 50% di superficie, a magazzino/deposito, mentre la rimanente parte è adibita come cucina /soggiorno, un piccolo bagno, una stanza e l'ingresso. Tale piano, presenta un'altezza di 4,00 metri. Non è ben rifinito, in quanto, i materiali impiegati, sono meno pregiati, rispetto ai piani superiori ed inoltre, è l'ambiente più adoperato e vissuto, relativamente a quelli dei piani sovrastanti.

- **Piano primo**: si accede a tale piano, tramite una scala esterna, rimasta ancora allo stato rustico, mentre solo il pianerottolo di accesso, è rivestito in cotto. Tale piano, in effetti, costituisce l'unità abitativa effettiva ed include simultaneamente anche il piano superiore, ovvero il 2°, in modo tale da ottenere la zona giorno al primo livello e la zona notte, al livello superiore. La zona giorno, è così composta: ampio soggiorno, angolo cottura, un ripostiglio e un ampio bagno. La zona notte, presenta tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno. I due piani sono collegati, da una scala interna in calcestruzzo armato, rivestita da granito rosso. Si specifica, inoltre, che il collegamento tra il piano terra ed il primo, è dato anche da una scala a chiocciola, in ferro. Ciascun piano, è fornito di due balconi, lato nord e lato sud. Lo stato conservativo dell'intero edificio, tutto sommato, è buono, in quanto, soprattutto i piani 1° e 2°, sono effettivamente, ben tenuti. La sua realizzazione è della prima metà degli anni ottanta, ma è stato completato definitivamente, nel 1993. La struttura portante dell'intero immobile, è in c.a., con muri perimetrali e divisorii, in laterizi. Il manufatto, oggetto di perizia, presenta, per quasi tutta la superficie, una pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica, di qualità superiore per il primo e secondo piano, rispetto a quelle del piano terra. Il rivestimento dei bagni e cucina, è anch'esso costituito da piastrelle di ceramica. Tutte le pareti, presentano intonaco liscio, con semplice tinteggiatura. Gli infissi esterni, sono costituiti in alluminio, forniti di persiane, ben funzionali. La parte esterna di tali



infissi, è di colore marrone (testa di moro), mentre la parte interna, risulta bianca. Gli infissi interni, sono in legno tamburato, la porta d'ingresso, è anch'essa in alluminio bianco. L'esterno del fabbricato, tutto, presenta una zoccolatura in calcestruzzo a vista ("arricciatura"), di colore giallo chiaro. L'intonaco esterno, risulta tinteggiato (giallo paglino), solo per il piano terra e la facciata sud, per gli altri due piani, invece, l'intonaco, risulta privo di tinteggiatura. La corte esterna, è parzialmente piantumata, mentre la maggior superficie, risulta pavimentata con mattonelle chiare cementate con scaglie di marmo. Il viale di accesso sud, è rivestito da mattonelle cementate. Il muro di cinta, il portale d'ingresso sud, le cornici delle aperture dei piani superiori, i pilastri del cancelletto lato nord, vari basamenti ed il caminetto, sono costituiti da mattoni pieni, in cotto. Il fabbricato tutto, si conclude con una soffitta, coperta da onduline di color rosso, a due falde, delle quali, una molto più ampia, dell'altra. E' da evidenziare che i piani superiori, sono sporgenti rispetto al piano terra ed in particolare, il piano secondo, è poi rientrante sul lato sud, rispetto al primo.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile, è dotato di quello idrico, elettrico e fognario. Non vi sono caloriferi, pertanto durante il periodo invernale, si fa uso del caminetto e delle stufe a gas, così come per le esigenze di utilizzo cucina, vengono usate le bombole. La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 209,38, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.20,93), risulta essere complessivamente di mq. 230,32.

Quella accessoria, data dai balconi, di mq.36,80, più il pianerottolo d'ingresso, di mq. 8,54, invece, viene ridotta, secondo la normativa vigente, al 60%, ovvero mq. 22,08+ 5,12, ed equivale, quindi, a mq. 27,20. La scala esterna, risulta essere di mq 13,96 x 0,60 = mq. 8,37.

Il tutto, corrispondente alla superficie commerciale, è uguale a mq. 265,89 = **mq. 265,00**, esclusa la corte esterna.

Superficie netta per piano:

- a)- **Piano Terra:** ingresso mq. 3,45 ; soggiorno- cucina mq. 31,45; bagno mq. 4,76; stanza mq. 13,80; ripostiglio mq.4,60; garage mq.15,49;
- b)- **Primo piano:** soggiorno-salotto mq. 54,76, angolo cottura mq. 5,25, bagno mq 11,78;
- c)- **Piano secondo** (comunicante con il primo tramite scala in c.c., rivestita in granito) : disimpegno mq.4,86 ; bagno mq.3,60; letto mq. 15,96 ; letto mq. 12,30; letto mq. 10,64; disimp. mq.9,45.
- d)- **Balconi piano primo** : mq. 13,04 + mq. 5,85;
- e)- **Balconi piano scondo** : mq. 12,88 + mq. 5,85;
- e)- **Scala interna** : mq. 6,00
- f)- **Scala esterna** : mq. 10,36.
- g)- **Corte esterna** : mq. 284,83.

L'intera costruzione, è circondata su tre lati da una corte, adibita parzialmente a verde, mentre la rimanente parte, risulta pavimentata. La superficie di tale corte, risulta essere di mq. 284,83.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - 1° - 2°, scala esterna in c.a. stato rustico, ha un'altezza interna di 4,00 P.T. - 3,00 P.1° e 2°.Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1005 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 13



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 13/07/2009 ai nn. 3811RG-769 RP di repertorio.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni

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

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: **€ 800,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il manufatto, oggetto di perizia, non è sottoposto ad alcun vincolo **storico, artistico o paesaggistico**.

E', invece, subordinato a vincolo ambientale, poiché il territorio tutto, della provincia crotonese, è a rischio sismico. Per lo stesso immobile, non è presente alcuna sanzione, né da parte del Comune o da altri Enti proposti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La costruzione, come già detto, è stata realizzata tra 1980 ed il 1993, su terreno appartenente al signor

Il fabbricato quindi, inizialmente di proprietà dello stesso, viene acquisito in **donazione** dal signor in data 23/03/2001, tramite **ATTO PUBBLICO** ufficiale, redatto dal Notaio Capocasale, in Crotona, repertorio n. 54124, registrato in atti del 20/07/2001, Voltura n. 138897.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETARIO, con atto stipulato il 23/03/2001 a firma di Notaio Capocasale ai nn. 54124 di repertorio, registrato il 20/07/2001 a Crotone ai nn. Voltura n.138897

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stata presentata domanda di Concessione Edilizia in sanatoria, nel 1986, ma pur avendo effettuato i pagamenti rateali, il signor Malarco, **non ha ancora chiesto/ricevuto**, alcuna documentazione relativa alla definizione della pratica edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

RICHIESTA IN SANATORIA (CONDONO EDILIZIO) N. **4077 del 31/10/1986**, intestata a presentata il 31/10/1986 con il n. 075-079-4077 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE vigente l'immobile ricade in zona B4 (Fascia E litorale). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di Fabbricabilità : 1,50 mc./mq. Altezza max : m. 10,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla planimetria catastale, non risultano una porzione di scala esterna e la corte di proprietà escusiva dell'immobile oggetto di perizia. Pertanto, **la superficie complessiva, dichiarata, non è** corrispondente alla realtà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è privo di Concessione edilizia. (normativa di riferimento: PIANO STRUTTURALE COMUNALE -)

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

Costi di regolarizzazione:

- Per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria, occorre, in primis, far redigere una Perizia Tecnica e successivamente, pagare i costi di urbanizzazione, così come i diritti di segreteria e quant'altro. Pertanto, la quota da pagare sarà : €2.900,00
- : €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una parte (rampa scale) della scala esterna, non è presente sulla documentazione catastale, così come la corte specifica dell'unità abitativa.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli indici urbanistici, non corrispondono a quelli utilizzati, (normativa di riferimento: PIANO STRUTTURALE COMUNALE)

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente la Certificazione energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN MELISSA VIA MEDAGLIA D'ORO CARMINE LIDONNICI 1, FRAZIONE TORRE
MELISSA, QUARTIERE INDUSTRIALE - E2 LITORANEO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MELISSA Via Medaglia d'oro CARMINE LIDONNICI 1, frazione TORRE MELISSA, quartiere Industriale - E2 litoraneo, della superficie commerciale di **293,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Fabbricato a tre piani fuori terra, destinato a civile abitazione, sito in Torre Melissa, frazione del Comune di Melissa, numero civico 1, alla via Medaglia d'oro Carmine Lidonnici, della superficie commerciale di 293,00 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà del signor

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, appartenente al signor **ANTONIO** è ubicata nella zona periferica nord di Torre Melissa, adiacente alla statale 106 jonica. In prossimità, si trovano strutture destinate a depositi di materiali, vendita di materassi, (zona industriale), ma anche edifici residenziali e soprattutto strutture alberghiere. La disposizione planivolumetrica, nella sua collocazione sul territorio (quartiere appartenente alla



zona **B4** dello strumento urbanistico vigente) permeante, ai proprietari, facilità di spostamenti per poter raggiungere, in breve tempo, servizi, strutture, enti e centri metropolitani limitrofi. Anche dal punto di vista ambientale, il manufatto si colloca, in un'area, decisamente, non inquinata e panoramicamente valida.

L'unità abitativa consta, dunque, di tre piani:

- il **piano terra**, è utilizzato per circa il 50% di superficie, a magazzino/deposito, mentre la rimanente parte è adibita come cucina /soggiorno, un piccolo bagno, una stanza e l'ingresso. Tale piano, presenta un'altezza di 4,00 metri. Non è ben rifinito, in quanto, i materiali impiegati, sono meno pregiati, rispetto ai piani superiori ed inoltre, è l'ambiente più adoperato e vissuto, relativamente a quelli dei piani sovrastanti.

- **Piano primo**: si accede a tale piano, tramite una scala esterna, rimasta ancora allo stato rustico, mentre solo il pianerottolo di accesso, è rivestito in cotto. Tale piano, in effetti, costituisce l'unità abitativa effettiva ed include simultaneamente anche il piano superiore, ovvero il 2°, in modo tale da ottenere la zona giorno al primo livello e la zona notte, al livello superiore. La zona giorno, è così composta: ampio soggiorno, angolo cottura, un ripostiglio e un ampio bagno. La zona notte, presenta tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno. I due piani sono collegati, da una scala interna in calcestruzzo armato, rivestita da granito rosso. Si specifica, inoltre, che il collegamento tra il piano terra ed il primo, è dato anche da una scala a chiocciola, in ferro. Ciascun piano, è fornito di due balconi, lato nord e lato sud. Lo stato conservativo dell'intero edificio, tutto sommato, è buono, in quanto, soprattutto i piani 1° e 2°, sono effettivamente, ben tenuti. La sua realizzazione è della prima metà degli anni ottanta, ma è stato completato definitivamente, nel 1993. La struttura portante dell'intero immobile, è in c.a., con muri perimetrali e divisorii, in laterizi. Il manufatto, oggetto di perizia, presenta, per quasi tutta la superficie, una pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica, di qualità superiore per il primo e secondo piano, rispetto a quelle del piano terra. Il rivestimento dei bagni e cucina, è anch'esso costituito da piastrelle di ceramica. Tutte le pareti, presentano intonaco liscio, con semplice tinteggiatura. Gli infissi esterni, sono costituiti in alluminio, forniti di persiane, ben funzionali. La parte esterna di tali infissi, è di colore marrone (testa di moro), mentre la parte interna, risulta bianca. Gli infissi interni, sono in legno tamburato, la porta d'ingresso, è anch'essa in alluminio bianco. L'esterno del fabbricato, tutto, presenta una zoccolatura in calcestruzzo a vista ("arriciatura"), di colore giallo chiaro. L'intonaco esterno, risulta tinteggiato (giallo paglino), solo per il piano terra e la facciata sud, per gli altri due piani, invece, l'intonaco, risulta privo di tinteggiatura. La corte esterna, è parzialmente piantumata, mentre la maggior superficie, risulta pavimentata con mattonelle chiare cementate con scaglie di marmo. Il viale di accesso sud, è rivestito da mattonelle cementate. Il muro di cinta, il portale d'ingresso sud, le cornici delle aperture dei piani superiori, i pilastri del cancelletto lato nord, vari basamenti ed il caminetto, sono costituiti da mattoni pieni, in cotto. Il fabbricato tutto, si conclude con una soffitta, coperta da onduline di color rosso, a due falde, delle quali, una molto più ampia, dell'altra. E' da evidenziare che i piani superiori, sono sporgenti rispetto al piano terra ed in particolare, il piano secondo, è poi rientrante sul lato sud, rispetto al primo.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile, è dotato di quello idrico, elettrico e fognario. Non vi sono caloriferi, pertanto durante il periodo invernale, si fa uso del caminetto e delle stufe a gas, così come per le esigenze di utilizzo cucina, vengono usate le bombole. La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 209,38, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.20,93), risulta essere complessivamente di mq. 230,32.

Quella accessoria, data dai balconi, di mq.36,80, più il pianerottolo d'ingresso, di mq. 8,54, invece, viene ridotta, secondo la normativa vigente, al 60%, ovvero mq. 22,08+ 5,12, ed equivale, quindi, a mq. 27,20. La scala esterna, risulta essere di mq 13,96 x 0,60 = mq. 8,37.

Il tutto, corrispondente alla superficie commerciale, è uguale a mq. 265,89 = **mq. 265,00**, esclusa la corte esterna.



Superficie netta per piano:

- a)- **Piano Terra:** ingresso mq. 3,45 ; soggiorno- cucina mq. 31,45; bagno mq. 4,76; stanza mq. 13,80; ripostiglio mq.4,60; garage mq.15,49;
- b)- **Primo piano:** soggiorno-salotto mq. 54,76, angolo cottura mq. 5,25, bagno mq. 11,78;
- c)- **Piano secondo** (comunicante con il primo tramite scala in c.c., rivestita in granito) : disimpegno mq.4,86 ; bagno mq.3,60; letto mq. 15,96 ; letto mq. 12,30; letto mq. 10,64; disimp. mq.9,45.
- d)- **Balconi piano primo** : mq. 13,04 + mq. 5,85;
- e)- **Balconi piano scondo** : mq. 12,88 + mq. 5,85;
- e)- **Scala interna** : mq. 6,00
- f)- **Scala esterna** : mq. 10,36.
- g)- **Corte esterna** : mq. 284,83.

L'intera costruzione, è circondata su tre lati da una corte, adibita parzialmente a verde, mentre la rimanente parte, risulta pavimentata. La superficie di tale corte , risulta essere di mq. 284,83.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - 1° - 2°, scala esterna in c.a. stato rustico, ha un'altezza interna di 4,00 P.T. - 3,00 P.1° e 2°.Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1005 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 13 vani, rendita 772,10 Euro, piano: T. 1° - 2°, intestato a _____
Coerenze: Via MEDAGLIA D'ORO CARMINE LIDONNICI (Nord)- Strada Statale n.106 (Est),
via Rione Valle della Casa (Sud), _____ (Ovest)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Prospetto principale - lato sud



Veduta planivolumetrica



*Corte esterna**Scala di accesso al piano primo**Salotto- soggiorno piano primo**Angolo cottura piano primo***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE - CIRO' MARINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARE - TORRE.

*Veduta Torre Aragonese**Torre Aragonese*



Spiaggia



Torre Aragonesa



Hotel Balestrieri nei pressi dell'immobile oggetto di perizia e panorama

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

buono

autobus distante 100 m.

buono

superstrada distante ss106 - distanza 20 metri

buono

porto distante 20 km.

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della
media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Letto al secondo piano



Bagno al secondo piano



Piano terra : garage/deposito con scala a chiocciola per accedere dall'interno al piano 1°



Cucina-soggiorno al piano Terra



Scala di collegamento tra il primo ed il secondo piano



Bagno piano primo.

CLASSE ENERGETICA:

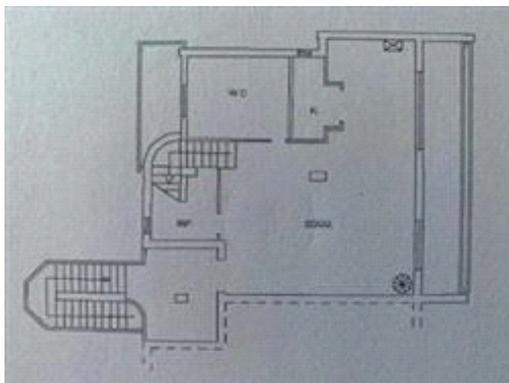


CONSISTENZA:

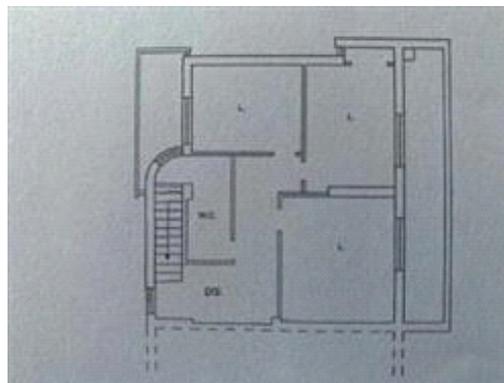
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

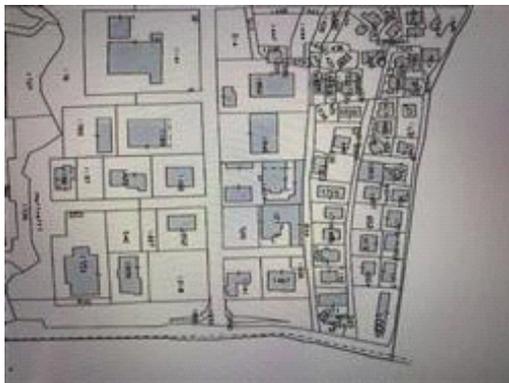
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva, commerciale Piano Terra	112,00	x	100 %	=	112,00
Superficie commerciale Piano 1° e 2°	181,00	x	100 %	=	181,00
Totale:	293,00				293,00



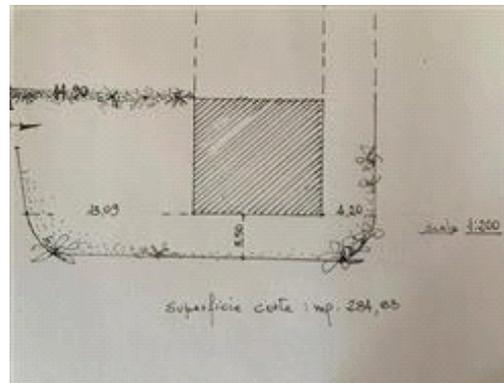
Pianta piano Primo



Pianta piano secondo

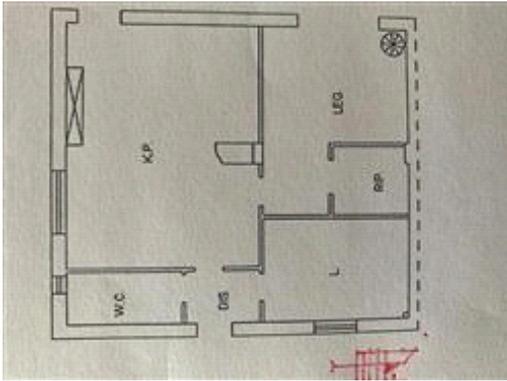


Planimetria catastale d'insieme.



Planimetria con corte





Pianta piano terra con l'aggiunta della rampa di scala mancante.



Prospetto Nord

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI - AGENZIE IMMOBILIARI

Descrizione: Fabbricato a tre piani F.T. in buono stato di conservazione, specie i piani primo e secondo.

Superfici principali e secondarie: 265

Superfici accessorie: 28

Prezzo: 234.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eeguire la stima di un immobile, è una condizione certamente delicata, in quanto il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, poiché vi è una continua flessibilità della domanda e dell'offerta. Di conseguenza, è necessario nel giudizio di stima, saper interpretare la reale essenza dinamica del mercato che compie variazioni ed adattamenti in funzione di nuove situazioni. Considerato che il manufatto in oggetto, è ubicato nel Comune di MELISSA, precisamente nella Frazione TORRE MELISSA, in periferia nord, in prossimità della statale "106", adeguatamente collegata e servita, si è scelto di impiegare per la perizia, il Metodo della stima Comparativa. Nell'effettuare la valutazione, si è tenuto in considerazione dei prezzi di mercato praticati nella stessa zona, per immobili simili, con le medesime caratteristiche e che di recente sono stati oggetto di compravendita. I prezzi ricavati derivano, quindi, da accurate indagini di mercato svolte sia presso le Agenzie di mercato immobiliare, e soprattutto dalla consultazione dell'Osservatorio dei Valori immobiliari, forniti dall'Agenzia del Territorio. E' da tenere in



considerazione, il particolare periodo di recessione economica, in atto, in Italia, che comunque, ha provocato una diminuzione delle compravendite. Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento, la banca dati dell'O.M.I., aggiornata al secondo semestre dell'anno 2021, fornisce per la zona : E2, fascia Litoranea- località Torre Melissa del Comune di Melissa, in cui è ubicato l'immobile in questione, un intervallo di importi compreso tra un minimo di 590,00 €/mq. e un massimo di 770,00 €/mq. per destinazione residenziale di tipo civile, riferito alla superficie lorda di unità immobiliari in normali condizioni di stato conservativo e con le tutte le caratteristiche tipiche della zona. Per ville e villini, invece, il prezzo varia tra i 630,00 agli 810,00 euro al metro quadrato. Considerato che, in effetti, il manufatto, oggetto di perizia, potrebbe essere considerato una villa a schiera, il prezzo adeguato, sarà certamente quello ottenuto dalla media tra quello relativo per le abitazioni civili e quello per le ville e villini. E' da evidenziare che l'immobile interessato, rientra nella tipologia della categoria A/2. La calibrazione del valore unitario di mercato mediante coefficienti correttivi (di merito), viene effettuata acquisendo a riferimento le caratteristiche prevalenti di zona, in generale, secondo i seguenti indicatori:

- a)- *caratteristiche posizionali* (zona centrale, periferica....);
- b)- *caratteristiche ambientali* (esposizione, panoramicità, livello di piano, orientamento);
- c)- *caratteristiche tecniche e funzionali* (dotazioni impiantistiche, materiali e tecnologie utilizzate, tipo di finiture... ecc.);
- d)- *caratteristiche tipologiche* (fabbricato civile, economico, popolare,...);
- e)- *caratteristiche ambientali esterne* (rumorosità della zona, disponibilità di parcheggio);
- f)- *stato di conservazione e manutenzione*;
- g)- *vetustà*.

Nel caso in esame, la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisite hanno indirizzato la sottoscritta, verso le seguenti determinazioni: - gli indicatori inerenti al punto a, sono già contemplati nelle valutazioni O.M.I.; - gli indicatori successivi sono tipici della zona di appartenenza e, indirizzano, quindi, verso l'adozione del valore medio sia dell'intervallo proposto dall' O.M.I., . (valore max per la tipologia in questione, sempre, in condizioni normali) sia del valore medio proposto dalle Agenzie immobiliari , che per la stessa zona, indicano come prezzo al mq., per il mese di giugno 2022, €. 845,00/mq. Pertanto, si ha: $770,00 < 810,00 \text{ €/mq.} = 790,00$ (prezzo medio OMI); $\text{€ } 790,00 + \text{€ } 845,00 / 2 = 818,00 = \underline{\text{€ } 820,00}$. Il costo di € 820,00/mq., risulta essere certamente il più idoneo, con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi :

Lotto Unico :

Coefficiente di merito per prospetto = 1,10 ;
 per stato d'uso e manutenzione = 1,00;
 per vetustà = 1,00,
 impiantistica : 0,85.
 Coefficiente e, : 1,10.

Dai sovrastanti elementi scaturisce il seguente valore unitario per la stima del valore di mercato :

(A) : $\text{€ } 820,00 \text{ €/mq.} \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,10 = \text{€ } 843,37 / \text{mq.} = \underline{\text{€ } 840,00 / \text{mq.}}$

Tale valutazione risponde bene ai piani primo e secondo, in quanto il loro stato conservativo, risulta ottimo. Diversamente, lo è il piano terra, in quanto meno ben conservato, rispetto agli altri due, ed è anche costituito da materiali più semplici ed usurati, come ad esempio, la tinteggiatura e/o la



pavimentazione. Pertanto, il prezzo di valutazione, viene ridotto da altri coefficienti ad esso attinenti, ovvero:

$$€ 820,00 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,10 = € 716,86 = \underline{€ 759,00/mq.} = \underline{€ 760,00/mq.}$$

Pertanto, essendo l'immobile unica unità abitativa, si è ritenuto opportuno, eseguire la media tra il prezzo max (€840,00) e quello minimo (€760,00), $(840+ 760 : 2 = 800)$, ottenendo come costo al mq. **€800,00**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE :

Per la determinazione della superficie, si è adottato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale, quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La **superficie commerciale**, pertanto, è data dalla sommatoria della superficie complessiva più quella accessoria, ovvero: (balconi/terrazzi, corte).

La **superficie netta** dell'immobile, consta di **mq. 209,38**, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.20,93), risulta essere complessivamente di **mq. 230,32**. Quella accessoria, data dai balconi, pari a mq. 36,80, più il pianerottolo d'ingresso, di mq. 8,54, invece, viene ridotta secondo la normativa vigente, al 60%, ovvero mq. 22,08+ 5,12, ed equivale, quindi, a mq. 27,20. La scala esterna, risulta essere mq 13,96 x 0,60 = mq. 8,37. Il tutto, corrispondente alla **superficie commerciale**, di mq. 265,89 = **mq. 265,00**

Superficie netta per piano:

a)- **Piano Terra:** ingresso mq. 3,45 ; soggiorno- cucina mq. 31,45; bagno mq. 4,76; stanza mq. 13,80; ripostiglio mq.4,60; garage mq.15,49. Somma = **mq. 73,55**

(Superficie lorda = mq. 84,22)

b)- **Primo piano:** soggiorno-salotto mq. 54,76, angolo cottura mq. 5,25, bagno mq 11,78. Somma = **mq.71,79**

(Superficie lorda = mq.80.87)

c)- **Piano secondo** (comunicante con il primo tramite scala in c.c., rivestita in granito) : disimpegno mq.4,86 ; bagno mq.3,60; letto mq. 15,96 ; letto mq. 12,30; letto mq. 10,64; disimp. mq.9,45. Somma = **mq. 56,81**

(Superficie lorda = mq. 65,23)

d)- **Balconi piano primo** : mq. 13,04 + mq. 5,85; totale = mq. 18,89

e)- **Balconi piano secondo** : mq. 12,88 + mq. 5,85; somma = mq. 18,73

e)- **Scala interna** : mq. 6,00

f)- **Scala esterna** : mq. 10,36.

g)- **Corte esterna** : mq. 284,83.

SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE = mq. 293,48

Si specifica che l'intera costruzione, è circondata su tre lati da una corte, adibita parzialmente a



verde, mentre la rimanente parte, risulta pavimentata. La superficie di tale corte , risulta essere di mq. 284,83 . Si precisa che essendo la corte/giardino, un elemento accessorio, viene utilizzato, per il calcolo della superficie commerciale, il coefficiente 0,10 , ottenendo, così : mq. 284,83 x 0,10 = mq. **28,48**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 293,00 x 800,00 = **234.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 234.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 234.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: IDEALISTA - IMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA DEL TERRITORIO OMI

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	villetta a schiera laterale	293,00	0,00	234.400,00	234.400,00
				234.400,00 €	234.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si evidenzia che, l'immobile oggetto di pignoramento, può, per come è predisposto, subire variazioni modificative attinenti sia alla suddivisione dei piani che degli ambienti interni. In particolare, il piano terra, può costituire un'unità abitativa autonoma, così come il primo piano , mentre il secondo piano, affinché possa essere indipendente, sarà necessario, realizzare una rampa di scala in più.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.600,00
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:	€ 34.590,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 10,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 196.000,00

data 12/10/2022

il tecnico incaricato
Giovannina Curcio

