



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:

Dott. Salvatore Marrazzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Tommaso Pupa

CF: PPUTMS63P03D122X
con studio in CROTONE (KR) Via XXV Aprile, 46
telefono: 096223625
email: tommaso.pupa@libero.it
PEC: t.pupa@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villetta a schiera laterale a CROTONE Via Nazioni Unite 140, quartiere Farina, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile pignorato, ubicato nel comune di Crotona alla località Farina, via Nazioni Unite, 140, incrocio via Costarica, è un villino a schiera. Al primo piano, al quale si accede dal portone d'ingresso e salendo una sola rampa di scale che porta ad un pianerottolo d'ingresso, si accede a due camere da letto ad un soggiorno ed al bagno padronale provvisto di antibagno.

L'immobile pignorato, ubicato nel comune di Crotona alla località Farina, via Nazioni Unite, 140, incrocio via Costarica, è un villino a schiera. Al primo piano, al quale si accede dal portone d'ingresso e salendo una sola rampa di scale che porta ad un pianerottolo d'ingresso, si accede a due camere da letto ad un soggiorno ed al bagno padronale provvisto di antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 3048 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Nazioni Unite, 140, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Appartamento in villino a schiera posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori, con pertinenziale magazzino della superficie di circa 42 metri quadri, posto al piano terra del medesimo edificio e con pertinenziale corte della superficie di circa 144 metri quadri. Nell'insieme l'immobile è confinante con la proprietà Cordua, con via Costa Rica e con via Nazioni Unite.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B **autosilo** a CROTONE Via Nazioni Unite 140, quartiere Farina, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile catastalmente urbanisticamente è un magazzino posto al piano terra della villetta, della superficie di circa 42 metri quadri e con pertinenziale corte su tre lati di circa 144 metri quadri. La proprietaria esecutata, subito dopo l'acquisto, e come evidenziato durante le operazioni peritali, lo ha trasformato in abitazione effettuando i lavori senza richiedere alcuna autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune di Crotona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 3048 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 42, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONI UNITE n. 140 CROTONE, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Magazzino/garage posto al piano terra di pertinenza dell'appartamento posto al primo piano, con pertinenziale corte della superficie di circa 144 metri quadri. Nell'insieme l'immobile è confinante con la proprietà Cordua, con via Costa Rica e con via Nazioni Unite.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

C Corte a CROTONE Via Nazioni Unite 140, quartiere Farina, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Corte di circa 156 m², pertinente al villino posto al piano terra ed al primo piano, su tre lati confinante con proprietà Cordua, con via Costarica e via Nazioni Unite. Come evidenziato nella planimetria catastale, allegata alla presente, la corte è distinta in 144 m² di pertinenza dell'intero villino, e 12 m² di pertinenza della particella 3048/sub 5 posto al primo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4178 (catasto terreni), superficie 70, indirizzo catastale: VIA NAZIONI UNITE n. SNC CROTONE, piano: T, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	262,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.570,00
Data della valutazione:	20/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La signora [REDACTED], occupa l'immobile regolarmente, assieme al marito [REDACTED] il figlio [REDACTED] e sua moglie [REDACTED]

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 [redacted] a firma di Notaio Perri Carlo ai nn. R.P. [redacted] R.G. [redacted] di repertorio, registrata il [redacted] a Crotone ai nn. [redacted] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. , contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: 188.000,00.

Importo capitale: 94.000,00.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il [redacted] a Crotone , a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. , contro [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili.

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:

[redacted] per la quota di 100/100 (dal [redacted], con atto stipulato il [redacted] a firma di Notaio Perri Carlo ai nn. repertorio [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] a Crotone ai nn. R.P. [redacted]/R.G. [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 100/100, in forza di Ditta costruttrice (dal [redacted] fino al [redacted])

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di abitabilità N. **01/2015**, intestata a Curcio Antonio, per lavori di Realizzazione di due fabbricati residenziali corpo A e corpo B a due piani fuori terra via Costa Rica., presentata il 26/03/2007 con il n. 18386 di protocollo, rilasciata il 26/01/2015 con il n. 01/2015 di protocollo, agibilità del 26/01/2015 con il n. 01/2015 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come da richiesta fatta all'Ufficio Tecnico del Comune di Crotona, con invio tramite PEC in data 07/04/2024, e protocollata in data [REDACTED], l'Ufficio rispondeva in data 08/05/2024 inviando via PEC la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. [REDACTED] NC del [REDACTED] 5;
- Certificato di abitabilità n. [REDACTED] del [REDACTED] 5;
- Deposito progetto prot. [REDACTED] del [REDACTED];
- Piante;
- Planimetria particolareggiata;
- Relazione tecnica;
- Planimetria catastale;
- Ordinanza di demolizione n. [REDACTED] del [REDACTED]

Si allega copia alla presente relazione (allegato 1).

Dalle verifiche della documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del comune di Crotona, non è reperita nessuna autorizzazione riguardante gli interventi di ampliamento e modifiche, fatte dalla proprietaria [REDACTED], successive all'acquisto dell'immobile.

Pertanto, l'immobile come già evidenziato durante le operazioni peritali di sopralluogo, ha subito negli anni una serie di interventi da parte della proprietaria eseguita, che hanno portato alla realizzazione delle seguenti opere abusive:

1. Muro di recinzione perimetrale dell'altezza di circa 2,20 metri;
2. Trasformazione dell'unità immobiliare garage, Categoria catastale C/6, di 42 metri quadri, in abitazione con due camere da letto e bagno;
3. Realizzazione di un tinello, attraverso lo scavo di un piano interrato, al disotto del garage;
4. Realizzazione di un garage, attraverso lo scavo di un piano interrato e lo sbancamento di parte della corte;
5. Realizzazione di un soggiorno-cucina, di circa 30 mq, realizzato a seguito dello sbancamento di parte della corte e l'innalzamento di colonne in cemento

armato e realizzazione di un solaio.

6. Realizzazione di una veranda, di circa 40 mq derivata dal solaio del soggiorno-cucina.

Tali opere sono state oggetto di Ordinanza di demolizione n. [REDACTED] del [REDACTED].

Il CTU procede alla valutazione dell'immobile ed alla successiva sottrazione dei costi di demolizione e ripristino delle opere originariamente realizzate con permesso di costruire n. 275/NC del 09/09/2005.

Si allegano alla presnte le foto delle opere abusive (allegato 2).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esecuzione di opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per come previsto dall'Ordinanza Dirigenziale n. [REDACTED] del [REDACTED] del Comune di Crotone avente ad oggetto: Ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi per l'esecuzione di opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione delle opere abusive realizzate sui seguenti manufatti: manufatto al primo piano fuori terra con una superficie coperta pari a mq 32 circa; manufatto al secondo piano fuori terra con una superficie coperta pari a mq 38 circa.: €30.000,00
- Smaltimento del materiale delle opere abusive realizzate sui seguenti manufatti: manufatto al primo piano fuori terra con una superficie coperta pari a mq 32 circa; manufatto al secondo piano fuori terra con una superficie coperta pari a mq 38 circa.: €15.000,00
- Rifacimento dei muri in cemento armato demoliti durante l'abuso.: €2.000,00
- Ripristino della corte: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a manufatto al primo piano fuori terra con una superficie coperta pari a mq 32 circa; manufatto al secondo piano fuori terra con una superficie coperta pari a mq 38 circa.



Villetta allo stato originario d'acquisto maggio 2009.



Villetta con realizzazione della recinzione esterna con ringhiera a balaustre e realizzazione del garage abusivo aprile 2010.



Villetta con inizio opere abusive per la realizzazione di una veranda e ampliamento del piano terra dicembre 2010.



Villetta con completamento della veranda abusiva agosto 2012.



Villetta con ampliamento del piano terra abusivo, del muro di recinzione abusivo e dell'ingresso secondario di via Costa Rica giugno 2019.



Villetta con completamento dell'ampliamento del piano terra abusivo, del muro di recinzione abusivo e dell'ingresso secondario di via Costa Rica ottobre 2022.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di opere abusive.

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



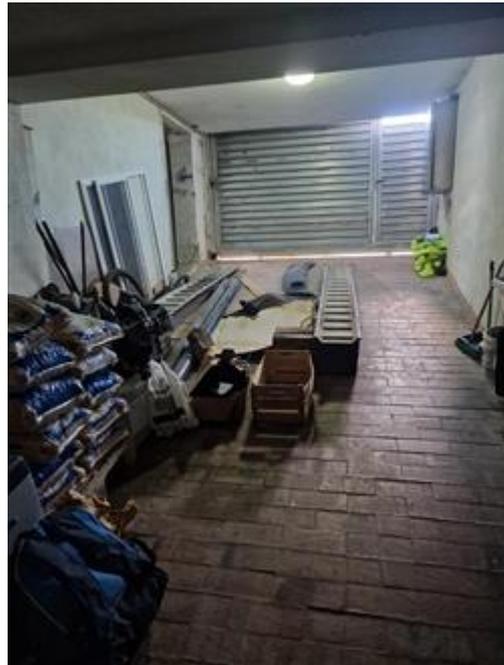
Tinello realizzato abusivamente nel piano interrato



Soggiorno realizzato abusivamente.



Veranda realizzata abusivamente.



Garage realizzato abusivamente nei piano interrato.



Vista esterna del soggiorno abusivo e ingresso garage interrato abusivo.



Ingresso abusivo da via Costarica con vista veranda abusiva.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CROTONE VIA NAZIONI UNITE 140, QUARTIERE FARINA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CROTONE Via Nazioni Unite 140, quartiere Farina, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile pignorato, ubicato nel comune di Crotona alla località Farina, via Nazioni Unite, 140, incrocio via Costarica, è un villino a schiera. Al primo piano, al quale si accede dal portone d'ingresso e salendo una sola rampa di scale che porta ad un pianerottolo d'ingresso, si accede a due camere da letto ad un soggiorno ed al bagno padronale provvisto di antibagno.

L'immobile pignorato, ubicato nel comune di Crotona alla località Farina, via Nazioni Unite, 140, incrocio via Costarica, è un villino a schiera. Al primo piano, al quale si accede dal portone d'ingresso e salendo una sola rampa di scale che porta ad un pianerottolo d'ingresso, si accede a due camere da letto ad un soggiorno ed al bagno padronale provvisto di antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 3048 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Nazioni

Unite, 140, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Appartamento in villino a schiera posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori, con pertinenziale magazzino della superficie di circa 42 metri quadri, posto al piano terra del medesimo edificio e con pertinenziale corte della superficie di circa 144 metri quadri. Nell'insieme l'immobile è confinante con la proprietà Cordua, con via Costa Rica e con via Nazioni Unite.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



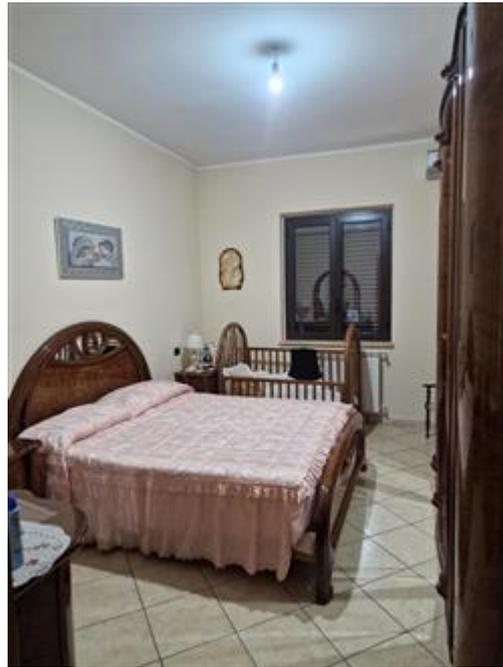
Portone ingresso primo piano



Bagno padronale al primo piano



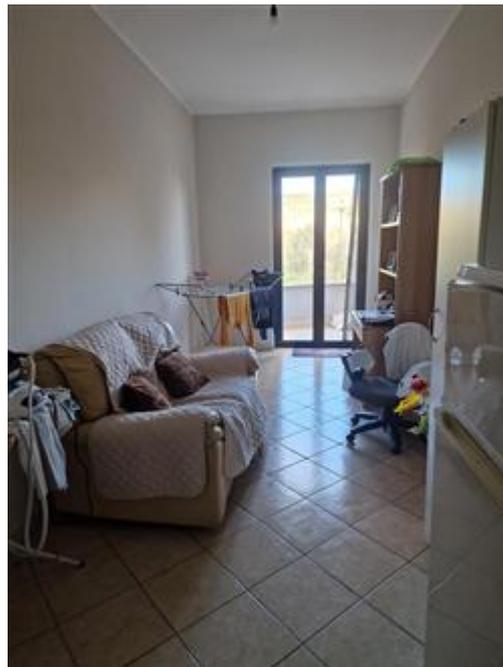
Antibagno padronale primo piano



Camera da letto padronale primo piano



Cucina trasformata in cameretta primo piano



Camera soggiorno primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: In alluminio

infissi interni: realizzati in legno tamburato

portone di ingresso: Portone blindato realizzato in blocco in acciaio, con vari rinforzi interni

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

Delle Strutture:

scale interne: scala di accesso al primo piano realizzate in cemento armato

Degli Impianti:

citofonico:



Balcone camere da letto



Facciata esterna villino ingresso di via Nazioni Unite



Citofono ingresso villino via Nazioni Unite



Villino via Nazioni Unite, 140 Crotone

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alle caratteristiche dell'immobile ho potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le quotazioni del listino dei valori degli immobili della C.C.I.A. di Crotone e sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima. In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato, svolte le ricerche inerenti il mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, sono pervenuto alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia i seguenti valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 1.250,00 = **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 80.000,00

BENI IN CROTONE VIA NAZIONI UNITE 140, QUARTIERE FARINA

AUTOSILO

DI CUI AL PUNTO B

autosilo a CROTONE Via Nazioni Unite 140, quartiere Farina, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (████████████████████)

L'immobile catastalmente urbanisticamente è un magazzino posto al piano terra della villetta, della superficie di circa 42 metri quadri e con pertinenziale corte su tre lati di circa 144 metri quadri. La proprietaria esecutata, subito dopo l'acquisto, e come evidenziato durante le operazioni peritali, lo ha trasformato in abitazione effettuando i lavori senza richiedere alcuna autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune di Crotona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 3048 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 42, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONI UNITE n. 140 CROTONE, piano: T, intestato a (████████████████████)

Coerenze: Magazzino/garage posto al piano terra di pertinenza dell'appartamento posto al primo piano, con pertinenziale corte della superficie di circa 144 metri quadri. Nell'insieme l'immobile è confinante con la proprietà Cordua, con via Costa Rica e con via Nazioni Unite.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Ingresso al piano terra da via Costa Rica.



Corridoio



Camera da letto



Stanza giochi



Lavanderia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Portoncino blindato realizzato in blocco in acciaio, con vari rinforzi interni

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: persiane in alluminio realizzati in In alluminio

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alle caratteristiche dell'immobile ho potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le quotazioni del listino dei valori degli immobili della C.C.I.A. di Crotone e sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima. In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato, svolte le ricerche inerenti il mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, sono pervenuto alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia i seguenti valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 450,00 = **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 CROTONE VIA NAZIONI UNITE 140, QUARTIERE FARINA

CORTE

DI CUI AL PUNTO C

Corte a CROTONE Via Nazioni Unite 140, quartiere Farina, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

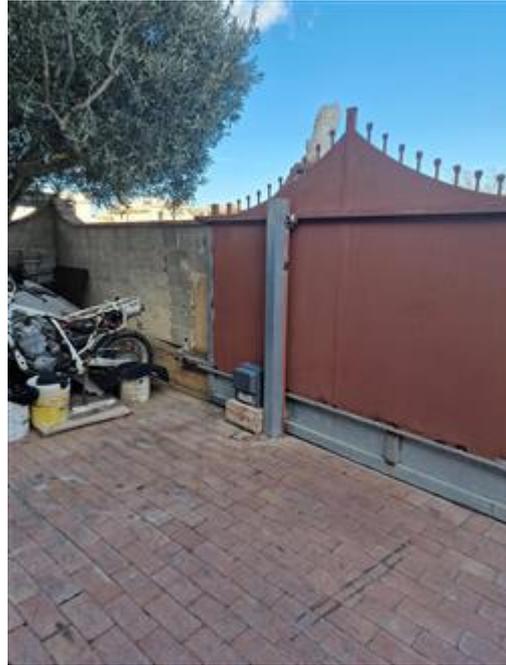
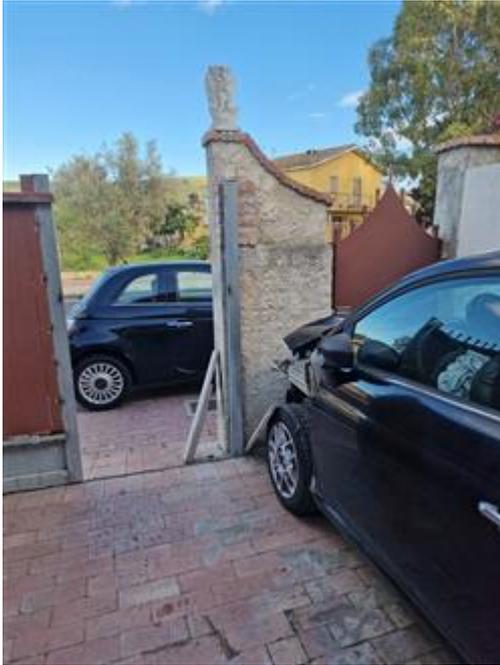
Corte di circa 156 m², pertinente al villino posto al piano terra ed al primo piano, su tre lati confinante con proprietà Cordua, con via Costarica e via Nazioni Unite. Come evidenziato nella planimetria catastale, allegata alla presente, la corte è distinta in 144 m² di pertinenza dell'intero villino, e 12 m² di pertinenza della particella 3048/sub 5 posto al primo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4178 (catasto terreni), superficie 70, indirizzo catastale: VIA NAZIONI UNITE n. SNC CROTONE, piano: T, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Corte	156,00	x	100 %	=	156,00
Totale:	156,00				156,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $156,00 \times 150,00 = 23.400,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base alle caratteristiche dell'immobile ho potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa,

con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le quotazioni del listino dei valori degli immobili della C.C.I.A. di Crotona e sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima. In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato, svolte le ricerche inerenti il mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, sono pervenuto alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia i seguenti valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Crotona, agenzie: Crotona, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari

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	64,00	0,00	80.000,00	80.000,00
B	autosilo	42,00	0,00	18.900,00	18.900,00
C	Corte	156,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				122.300,00 €	122.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	-0%
	0,00
	0,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 12.230,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 49.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.570,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.570,00

data 20/05/2024

il tecnico incaricato
Dott. Tommaso Pupa