

R.G.E.I. 74/2024

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott. E. Agostini

C.T.U.
Ing. Luca Bisceglia

PROCEDENTE: A. G. C. [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Immobile censito nel catasto fabbricati al fg. 35 particella 751 sub 15

ACCESSO POSSIBILE: SI

DETEZIONE DEL BENE:

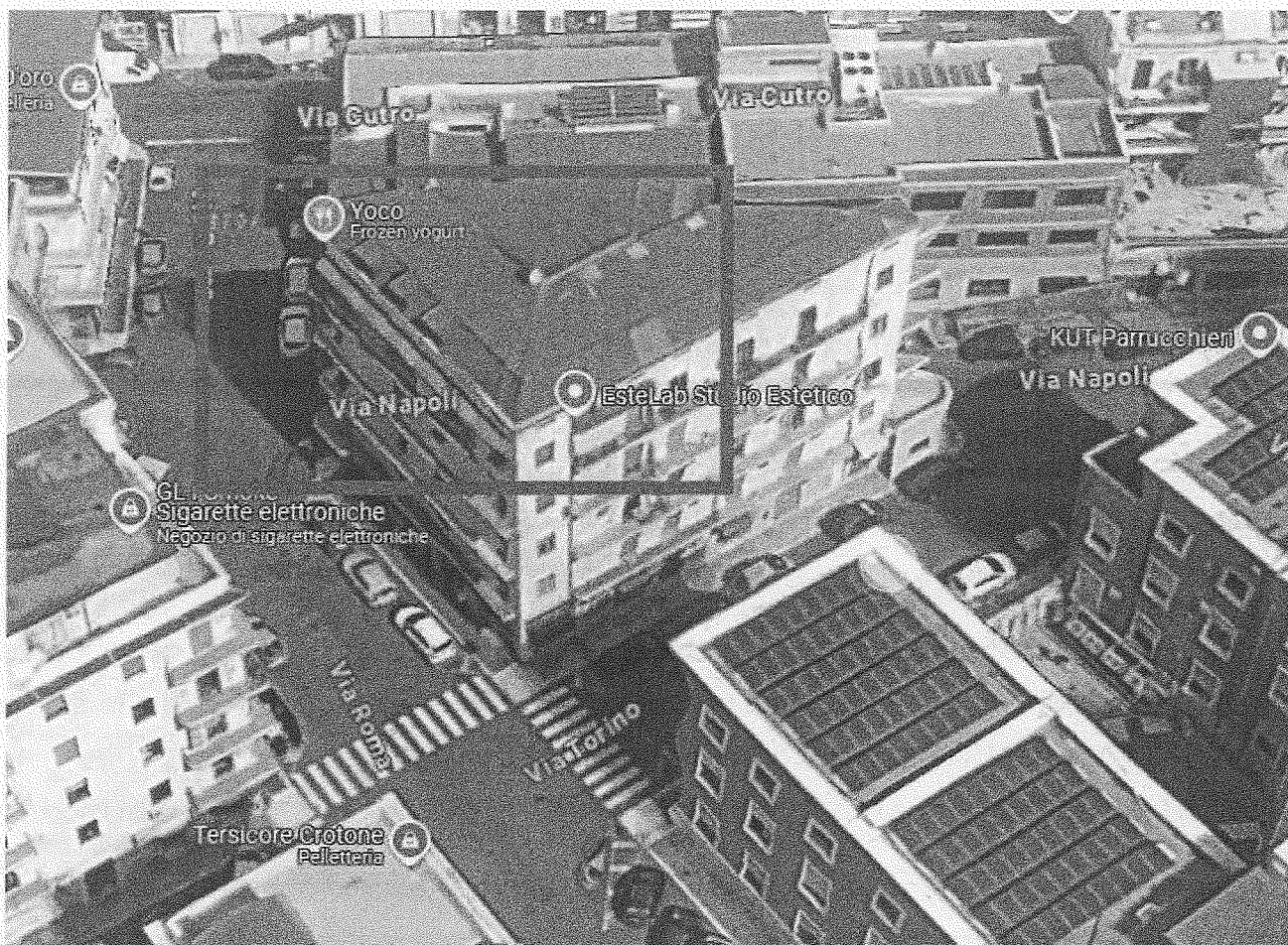
DOCUMENTAZIONE FORNITA: Patente di guida in corso di validità

PROPRIETARIO DEBITORE:

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE :

L'immobile in oggetto è situato in Crotone (KR) via Torino n.8, nel pieno centro cittadino. Si tratta di un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione a cinque piani fuori terra, con struttura principale formata da con travi e pilastri in c.a. e tamponature in mattoni in laterizio con interposta camera d'aria; Si accede da via Torino da un portone, salendo quattro piani a piedi (senza sollevatore di persone).





Il bene al momento viene utilizzato come abitazione principale dal proprietario debitore.

All'interno, l'appartamento è suddiviso in ingresso /soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, corridoio, ripostiglio e n.2 bagni, oltre a n. 1 balcone che affaccia a nord, nord/ovest, sud. L'immobile nel suo complesso ha rifiniture buone , si presenta in uno stato gradevole.

I pavimenti piastrellati in gress porcellanato, le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di mt 1,80, da piastrelle di ceramica, gli infissi in legno con vetro a taglio termico, caldaia e termosifoni in tutte le camere oltre a climatizzatori tipo split nel soggiorno e nella camera da letto.

Gli impianti sono tutti a norma, quello fognario collegato alla rete comunale.

LA STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le

modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc.

Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane.

I valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi di età (fino a 10 anni, da 10 a 35 anni, oltre 35 anni) in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'altezza di piano, della situazione locatizia, della situazione manutentoria e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, molto importante **L'ASSENZA** di un sollevatore di persone (ascensore)

Quindi la mercuriale non può dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

Anche in questo caso occorre incrementare tale costo del profitto imprenditoriale e degli oneri finanziari, fatta avvertenza che il cantiere procede con andamento lineare e quindi l'onere finanziario va equamente calcolato su una base di tempo medio pari all'incirca ai 2/3 di quello effettivamente necessario (di solito 2 anni).

Occorre poi rimborsare al promotore edilizio gli oneri urbanizzativi che ha anticipato aumentati anch'essi degli oneri finanziari e del profitto imprenditoriale.

Tali oneri variano da comune a comune e sono determinabili in base alla disciplina urbanistica di ogni singola Amministrazione Municipale.

La somma di tutti i costi prima indicati serve di individuare il costo a nuovo del prodotto edilizio, quindi consente di individuare quale sarebbe il costo da supportare all'attualità per riprodurre quel cespite in base ai costi correnti.

Ma in genere il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà e in molti casi per obsolescenza, quindi occorre decurtare il valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, di una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa, fatta avvertenza che l'area non si vetusta e che quindi solo le voci di costo che non riguardano l'area possono essere percentualmente ridotte per tener conto delle circostanze prima indicate.

IL METODO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula

a/r

in cui

a = annualità di reddito

r = tasso di capitalizzazione

è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Infatti si consideri che se l'annualità corrente è 100 l'annualità del prossimo anno se portata, cioè scontata, all'attualità non può essere considerata 100 ma sarà considerata

Ma nella stessa situazione si trova ad esempio un edificio di vecchia costruzione in cattivo stato di manutenzione e conservazione avente un livello di finitura e di impiantistica non più adeguato allo standard attuale.

In tal caso risulterà - ma non sempre - conveniente il procedere alla relativa ristrutturazione ossia alla sostituzione delle sue parti, opere edilizie, impianti, con altre più adeguate agli attuali gusti dei consumatori e l'attuale standard di vita.

Anche in tal caso occorrerà tener conto della possibilità di trasformare quindi il bene da un cespite di vecchia ideazione e costruzione in un cespite di nuova o comunque più recente caratteristiche.

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione.

La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

Va fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia anche il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione.

Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo imprenditoriale-commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

Il procedimento si presta ad ulteriori affinamenti nel caso che si applichi alla valutazione delle aree edificatorie.

Va precisato che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.

Solo in tal caso e solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.

Se un'area non è immediatamente edificabile il procedimento di trasformazione prima illustrato non conduce al valore dell'area stessa, bensì al valore del cespite considerato supposto però immediatamente costruibile.

Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo o per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione (si pensi per esempio alla necessità di redazione di piani di lottizzazione di convenzione urbanistiche, di cessioni, ecc.) allora il valore emergente dal procedimento di

stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Frazione/Centro: CENTRO CITTADINO

Codice di zona: 00

Micromezza catastale: 0

Tipologia presunta: Abitazioni 1/200

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/00)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/00)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	940	L	3	4,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1700	2900	L	6,4	8,4	L
Bout	NORMALE	500	890	L	3,7	6,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indica con lettere MAIUSCOLE lo riferimento a quanto già specificato in 2024
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (Riavuto L.04/01)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mese per mese riferito alla superficie Netta (Riavuto L.04/01)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica
- Per la tipologia Bout, l'uso auto ed Abitazione non risulta significativo in senso apprezzamento del mercato secondo lo Stato conservativo
- Per la tipologia Negozi e giardini (L/00) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non alla metratura conservativa del tutto immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (Riavuto L.04/01)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mese per mese riferito alla superficie Netta (Riavuto L.04/01)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può appartenere a soggetti terzi:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Tutto ciò premesso, considerarti tutti i criteri di stima, consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, operando le opportune decurtazioni, considerando lo stato di considerazione dell'immobile, l'assenza dell'ascensore, parametro molto importante trovandosi al quarto piano di un fabbricato, i 145 mq di superficie, si determina una stima pari a € 99.150,00 (dicono novantanovemilacentocinquanta/00).

ALLEGA :

- ✓ Verbale operazioni peritali;
- ✓ Copia documento d'identità del debitore;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Comunicazione data sopralluogo;
- ✓ Verbale di primo accesso.

Crotone li 13/11/2024

il C.t.u.
ing. Luca Bisceglia

ALLEGATO FOTOGRAFICO



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2024

Dati identificativi: Comune di **CROTONE (D122) (KR)**

Foglio 35 Particella 751 Subalterno 15

Classamento:

Rendita: **Euro 411,87**

Zona censuaria 1,

Categoria **A/2^a**, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA TORINO n. 8 Piano 4

Dati di superficie: Totale: **154 m²** Totale escluse aree scoperte ^{bi}: **147 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15
PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati identificativi**

Comune di **CROTONE (D122) (KR)**

Foglio 35 Particella 751 Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CROTONE (D122) (KR)**

Foglio 35 Particella 751

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in
atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE
DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB
15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Indirizzo**

VIA TORINO n. 8 Piano 4

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in
atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE
DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB
15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 411,87**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/2^a**, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati di superficie**

Totale: **154 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **147 m²**

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 Protocollo NSD n. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. n. D0018686

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.°**
(C
nata:
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/08/2017 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 11631 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4173.1/2017 Reparto PI di CROTONE in atti dal 11/09/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013