

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**GENERALI ITALIA S.p.A.**

contro

N. Gen. Rep. **64/2024**

**GIUDICE EMMANUELE AGOSTINI**

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Marcella Iannapoli

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Marziano*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*  
*C.F. MRZGPP70E08H919V - P.iva 02652940798*  
*con studio in Crotona (Crotona) Via San Francesco n. 5*  
*cellulare: 3208956485*  
*p.e.c.: giuseppe.marziano@archiworldpec.it*



## Beni in Cotronei (Crotone) Via della Carusa, 2 Lotto 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

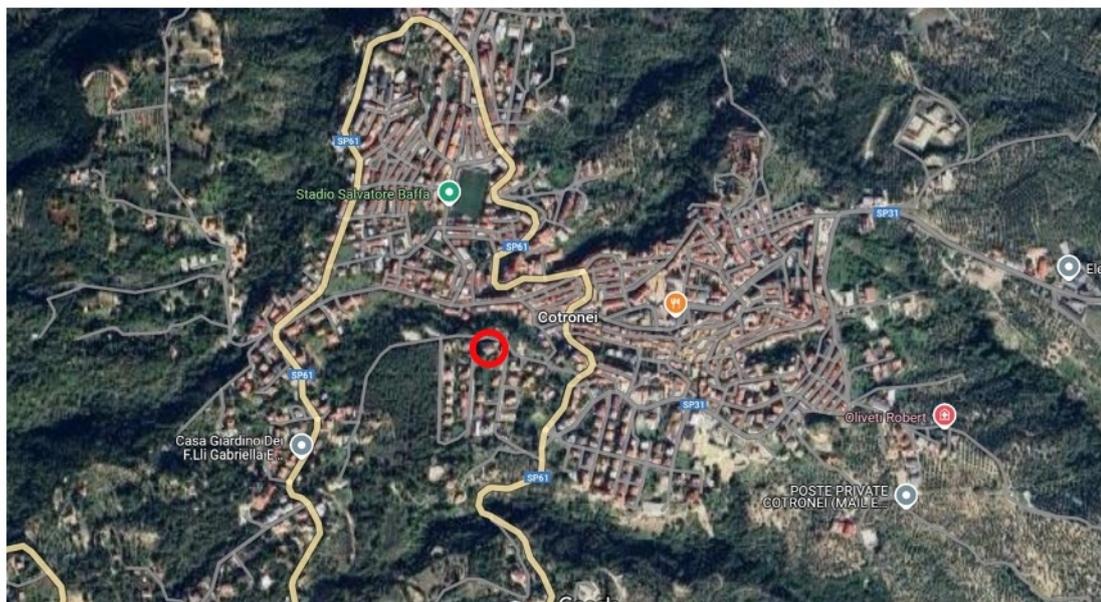
A. Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/autorimessa sito in Cotronei (KR) Via della Carusa, 2.

- Composto da: l'intero piano terra è suddiviso in due porzioni quasi uguali per superficie; da una parte si trova un vano attualmente destinato ad autorimessa, mentre la restante porzione è composta da due vani destinati a magazzino. Risulta completamente ultimato in tutte le lavorazioni, ma necessita di aggiornamento catastale in quanto in visura è ancora riportata la categoria F/3 (in corso di costruzione);
- Corte (sup. 1.120 mq di mappale 582 + sup. 560 mq di mappale 373) / 3 = mq 560

\* La particella 373 con sup. pari a 560 mq è confinante con la particella 582; non sono presenti confini e viene utilizzata come corte aggiuntiva alla particella 582. E' destinata dallo strumento urbanistico in "Sottozona C5"; pur essendo consentito l'intervento edilizio, il lotto minimo necessita di una superficie minima pari a 1.000 mq, di conseguenza la suddetta particella non può essere edificata. Pertanto appare logico inserirla nello stesso lotto, quindi in aggiunta alla corte del fabbricato realizzato sul mappale 582 (bene comune non censibile sub.1, come riportato a pag. 1 della certificazione notarile). La superficie totale pari a 1.680 mq sarà ripartita tra i sub. 2, 3 e 4 per la quota ideale di 1/3 ciascuno.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 - **foglio 27, mappale 582, subalterno 2**, categoria F/3, classe //, superficie 144,00 mq, posto al piano T, - rendita: € //, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 - **foglio 27, mappale 373**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 560,00 mq, - reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,43, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile

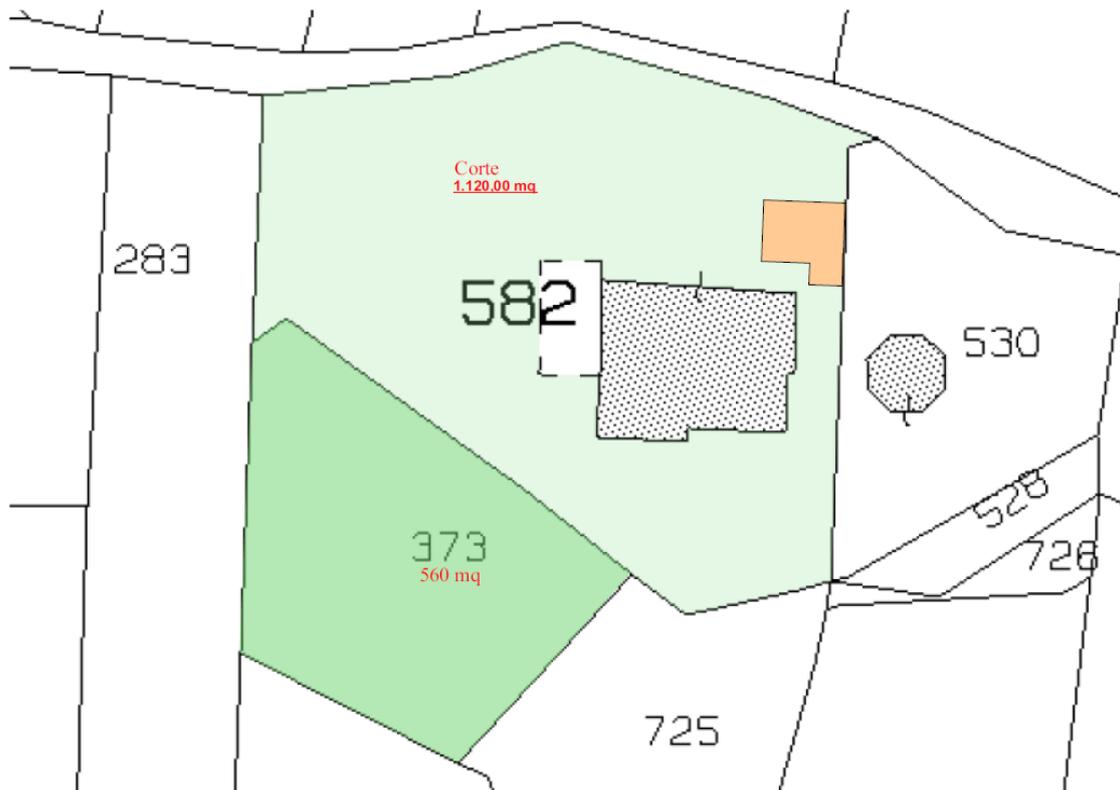


**Inquadramento territoriale**





**Localizzazione del fabbricato**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

spazi verdi (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km):

residenziali  
autobus.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene è detenuto dal debitore che lo utilizza parte come autorimessa e parte come magazzino

**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: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. *Iscrizioni:***

**Ipoteca giudiziale (Attiva)** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] di [REDACTED] di repertorio, iscritta a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/04/2015 ai nn. 199/2016  
 importo ipoteca: € 85.000,00  
 importo capitale: € 62.978,74

**4.2.2. *Pignoramenti:***

**Pignoramento** a favore di **Generali Italia S.p.A.** contro [REDACTED] presso il Tribunale di Crotone in data 20/06/2024. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/07/2024 ai nn. [REDACTED]

**4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*****4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*****4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*****4.3.2. *Conformità catastale:***

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile necessita di aggiornamento catastale tramite DOCFA per indicare la categoria  
 Aggiornamento catastale: € 350,00  
 Oneri totali: € 350,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 17/02/2000 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Riccardo Proto in data 17/02/2000 ai n. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 10/03/2000 ai nn. [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 2**

[REDACTED] proprietario dal 24/07/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Aldo Cerrelli in data 24/07/1986 [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 16/08/1986 ai nn. [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 373**

**6.2 Precedenti proprietari:**

= [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 17/02/2000 – relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 2**



= [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 fino al 24/07/1986 – relativamente a: **foglio 27, mappale 373**

## 7. PRATICHE EDILIZIE: -----

### Descrizione **magazzino/autorimessa** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/autorimessa sito in Cotronei (KR) Via della Carusa, 2.

- Composto da: l'intero piano terra è suddiviso in due porzioni quasi uguali per superficie; da una parte si trova un vano attualmente destinato ad autorimessa, mentre la restante porzione è composta da due vani destinati a magazzino. Risulta completamente ultimato in tutte le lavorazioni, ma necessita di aggiornamento catastale in quanto in visura è ancora riportata la categoria F/3 (in corso di costruzione);
- Corte (sup. 1.120 di mappale 582 + sup. 560 di mappale 373) / 3 = mq 560

### Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale in vigore, approvato con D.P.G.R. n. 965 del 30/06/1985, gli immobili censiti al foglio 27, part. 582, sub. 2 e foglio 27, part. 373 ricadono in "Sottozona C5". (Vedere Allegati – documentazione urbanistica). L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale sociale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino/autorimessa	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
corte	Sup. reale lorda	144,00	0,10	14,40
corte	Sup. reale lorda	416,00	0,02	8,32
portico	Sup. reale lorda	40,00	0,30	12,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>744,00</b>		<b>178,72</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Vista la tipologia del bene oggetto di valutazione e la presenza di immobili simili nel mercato attuale, la valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del confronto del mercato che si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, acquisendo le quotazioni immobiliari dalle banche dati di settore, nonché presso le agenzie specializzate. Considerato le due diverse categorie si adatterà il valore medio tra i due valori medi di entrambe le categorie.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Comune di Cotronei, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Magazzino/autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino/autorimessa	144,00	€ 240,00	€ 34.560,00
corte	22,72	€ 240,00	€ 5.453,00
portico	12,00	€ 240,00	€ 2.880,00
	<b>178,72</b>		<b>€ 42.893,00</b>

<b>- Valore corpo:</b>	<b>€ 42.893,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	<b>€ 42.893,00</b>



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino/autorimessa/corte	178,72	€ 42.893,00	€ 42.893,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 6.434,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....

€ 36.109,00

**cifra tonda € 36.100,00****Quotazioni Immobiliari di Zona****Esper**

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**      Quotazioni di **Affitto**

**Box auto & Autorimesse**  
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro <b>246</b>	Valore medio Euro <b>289</b>	Valore massimo Euro <b>332</b>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

**Serviz****Quotazioni Immobiliari di Zona****Espe**

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**      Quotazioni di **Affitto**

**Magazzini**

Valore minimo Euro <b>134</b>	Valore medio Euro <b>181</b>	Valore massimo Euro <b>227</b>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

**Serv**

### Elaborato fotografico



## Beni in Cotronei (Crotone) Via della Carusa, 2 Lotto 002

### 1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

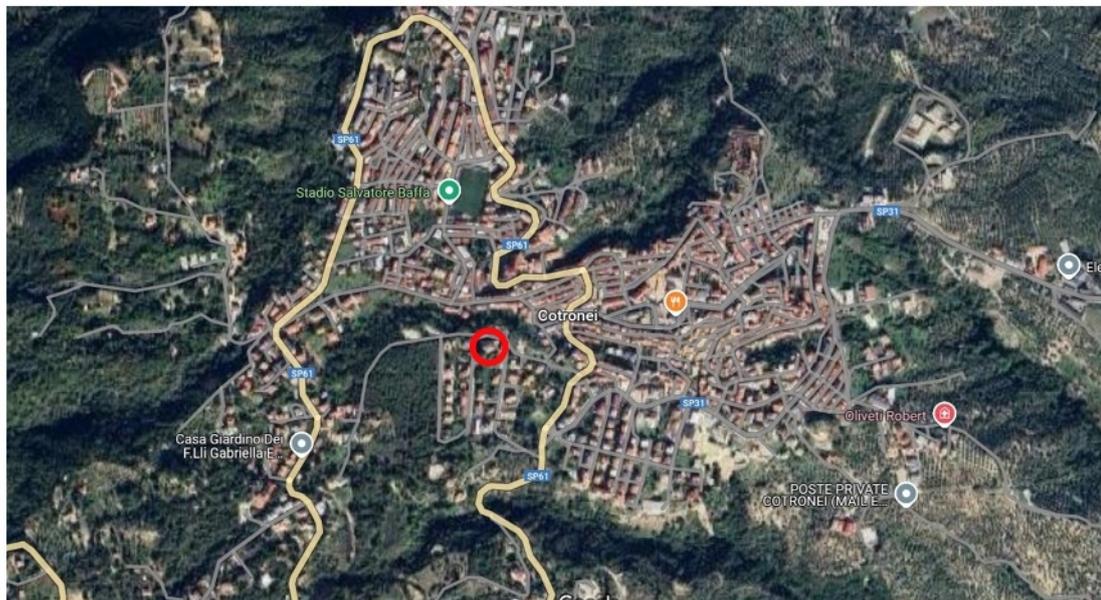
- A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cotronei (KR) Via della Carusa, 2.
- Composto da: appartamento posto al 1° piano con tre camere, un soggiorno, una cucina abitabile e due bagni; sono presenti, altresì, due balconi e una veranda, attualmente chiusa con vetrate non amovibili.
  - Corte (sup. 1.120 mq di mappale 582 + sup. 560 mq di mappale 373) / 3 = mq 560

\* La particella 373 con sup. pari a 560 mq è confinante con la particella 582; non sono presenti confini e viene utilizzata come corte aggiuntiva alla particella 582. E' destinata dallo strumento urbanistico in "Sottozona C5"; pur essendo consentito l'intervento edilizio, il lotto minimo necessita di una superficie minima pari a 1.000 mq, di conseguenza la suddetta particella non può essere edificata. Pertanto appare logico inserirla nello stesso lotto, quindi in aggiunta alla corte del fabbricato realizzato sul mappale 582 (bene comune non censibile sub.1, come riportato a pag. 1 della certificazione notarile). La superficie totale pari a 1.680 mq sarà ripartita tra i sub. 2, 3 e 4 per la quota ideale di 1/3 ciascuno.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] per la nuda proprietà - **foglio 27, mappale 582, subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, 6 vani, superficie 155,00 mq, posto al piano 1°, - rendita: € 433,82, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile.

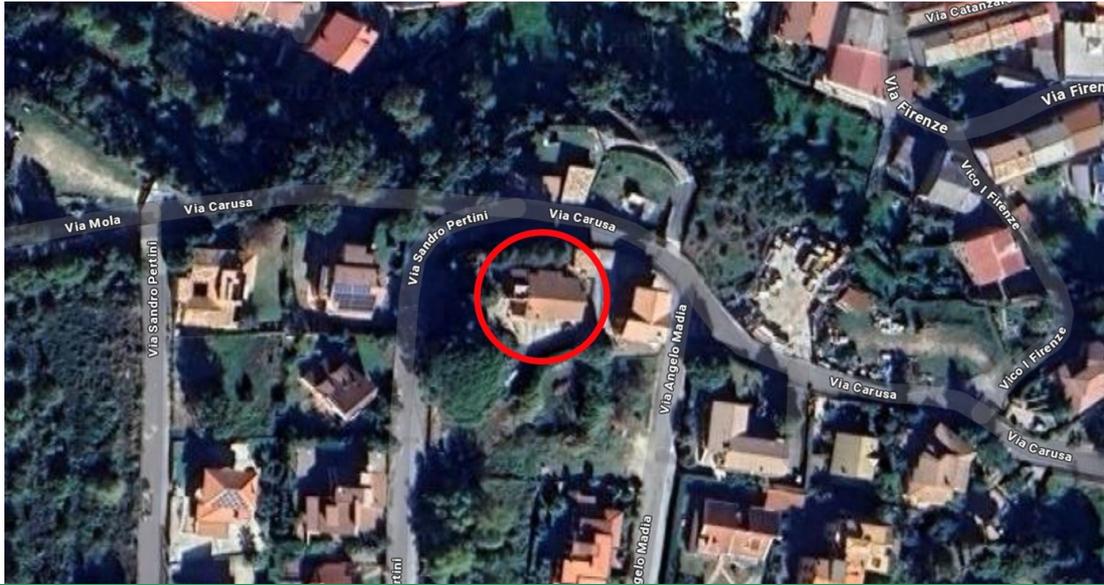
\* In catasto risulta intestato per usufrutto a [REDACTED], entrambi deceduti. Pertanto l'immobile dovrà essere oggetto di voltura.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 - **foglio 27, mappale 373**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 560,00 mq, - reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,43, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile

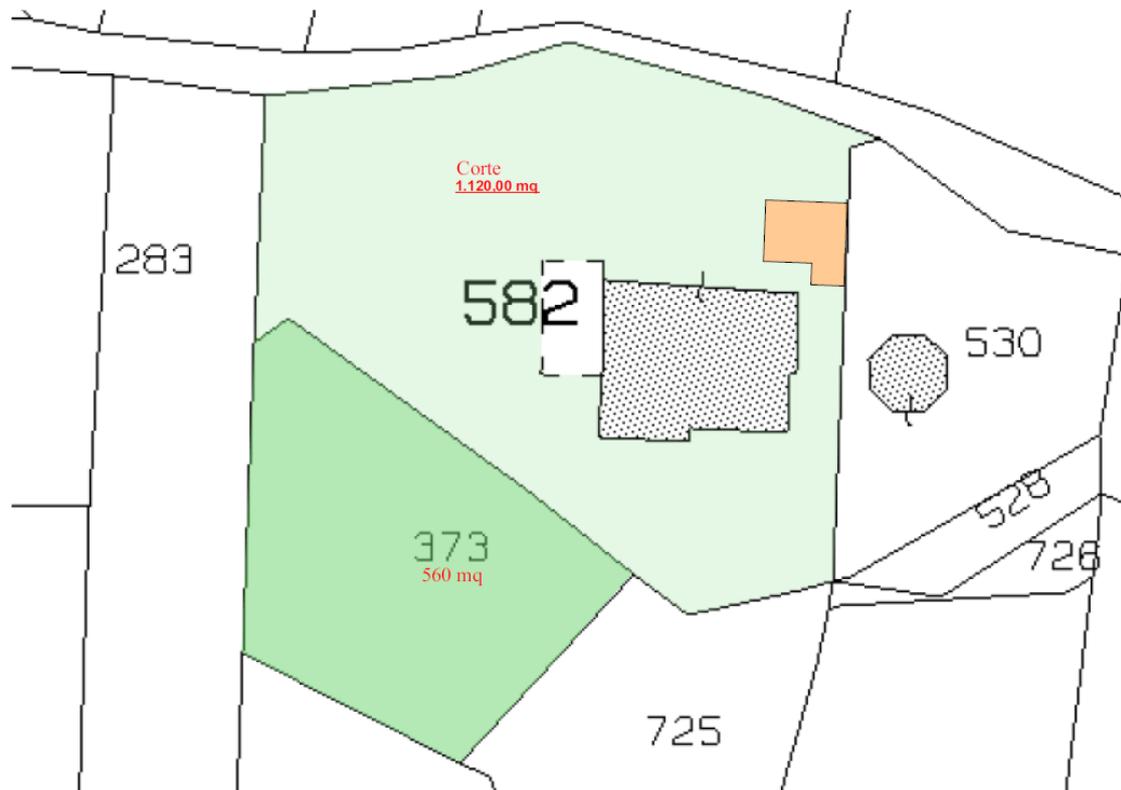


**Inquadramento territoriale**





**Localizzazione del fabbricato**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

spazi verdi (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km):

residenziali  
autobus.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene risulta libero e detenuto 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: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. *Iscrizioni:***

**Ipoteca giudiziale (Attiva)** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di **Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa sede Verona**, contro [REDACTED] di repertorio, iscritta a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/04/2015 ai nn. 199/2016  
 importo ipoteca: € 85.000,00  
 importo capitale: € 62.978,74

**4.2.2. *Pignoramenti:***

**Pignoramento** a favore di **Generali Italia S.p.A.** contro [REDACTED] presso il Tribunale di Crotone in data 20/06/2024, [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/07/2024 ai nn. [REDACTED]

**4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*****4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*****4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:***

Sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura della veranda con vetrate aventi telaio in alluminio non amovibili. Regolarizzabile con ripristino dello stato dei luoghi ante operam  
 Oneri totali: € 1.500,00

**4.3.2. *Conformità catastale: risultano ancora usufruttuari***

[REDACTED] pertanto è necessario effettuare la voltura

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per la quota 1/1 dal 07/06/2010 ad oggi in forza denuncia di successione nr. [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Crotone in data 19/05/2011 e trascritta a Crotone in data 28/07/2011 ai numeri [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 3.**  
 \* L'immobile dovrà essere oggetto di voltura a seguito del decesso degli usufruttuari signori [REDACTED]

[REDACTED] d oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Aldo Cerrelli in data 24/07/198 [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 16/08/1986 ai nn. [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 373**



**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà dal 17/02/2000 al 07/06/2010 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Riccardo Proto in data 17/02/2000 ai n. [REDACTED] repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 10/03/2000 ai nn. [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 3**

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 17/02/2000 – relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 3**

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 fino al 24/07/1986 – relativamente a: **foglio 27, mappale 373**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 24/02/1984 con il n. 101/1984 per “ampliamento e sopraelevazione di due piani” - relativamente all’immobile censito al foglio 27, mappale 582, subalterno 3

Descrizione <b>appartamento/corte</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cotronei (KR) Via della Carusa, 2.

- Composto da: appartamento posto al 1° piano con tre camere, un soggiorno, una cucina abitabile e due bagni; sono presenti, altresì, due balconi e una veranda, attualmente chiusa con vetrate non amovibili.
- Corte (sup. 1.120 mq di mappale 582 + sup. 560 mq di mappale 373) / 3 = mq 560

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale in vigore, approvato con D.P.G.R. n. 965 del 30/06/1985, gli immobili censiti al foglio 27, part. 582, sub. 2 e foglio 27, part. 373 ricadono in “Sottozona C5”. (Vedere Allegati – documentazione urbanistica). L’immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale sociale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
balconi	Sup. reale lorda	19,00	0,3	5,70
veranda	Sup. reale lorda	40,00	0,30	12,00
corte	Sup. reale lorda	144,00	0,10	14,40
corte	Sup. reale lorda	416	0,02	8,32
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>763,00</b>		<b>184,42</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall’osservatorio del mercato immobiliare. Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Comune di Cotronei, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

**8.3. Valutazione corpi****A. Magazzino/autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	144,00	€ 550,00	€ 79.200,00
balconi	5,70	€ 550,00	€ 3.135,00
veranda	12,00	€ 550,00	€ 6.600,00
corte	22,72	€ 550,00	€ 12.496,00
	<b>184,42</b>		<b>€ 101.431,00</b>

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 101.431,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 101.431,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	Appartamento/corte	184,42	€ 101.431,00	<b>€ 101.431,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

**€ 15.215,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....

**€ 84.716,00**

**cifra tonda € 84.700,00**

← ↻ <https://www.1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> 🔍 ☆ 📄

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

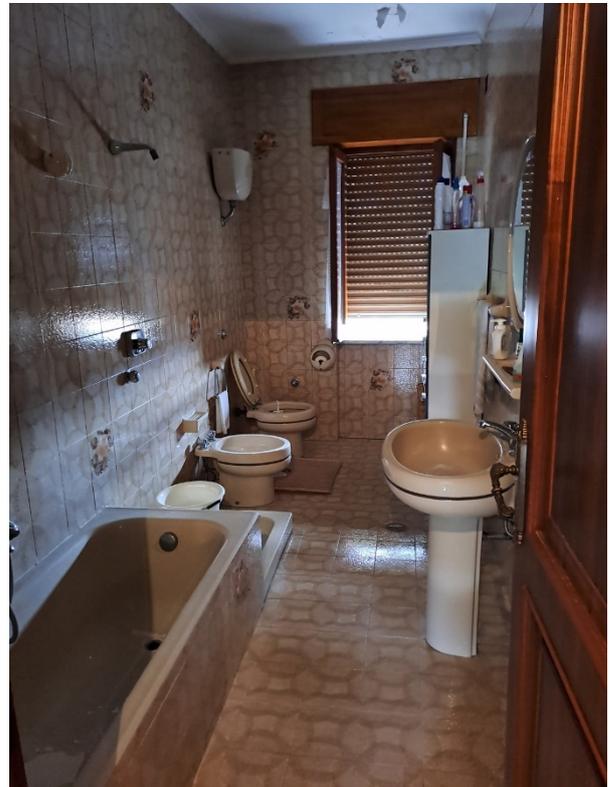
**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: CROTONE  
 Comune: COTRONEI  
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	590	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	440	520	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	520	740	L	1,7	2,3	L



Elaborato fotografico





## Beni in Cotronei (Crotone) Via della Carusa, 2 Lotto 003

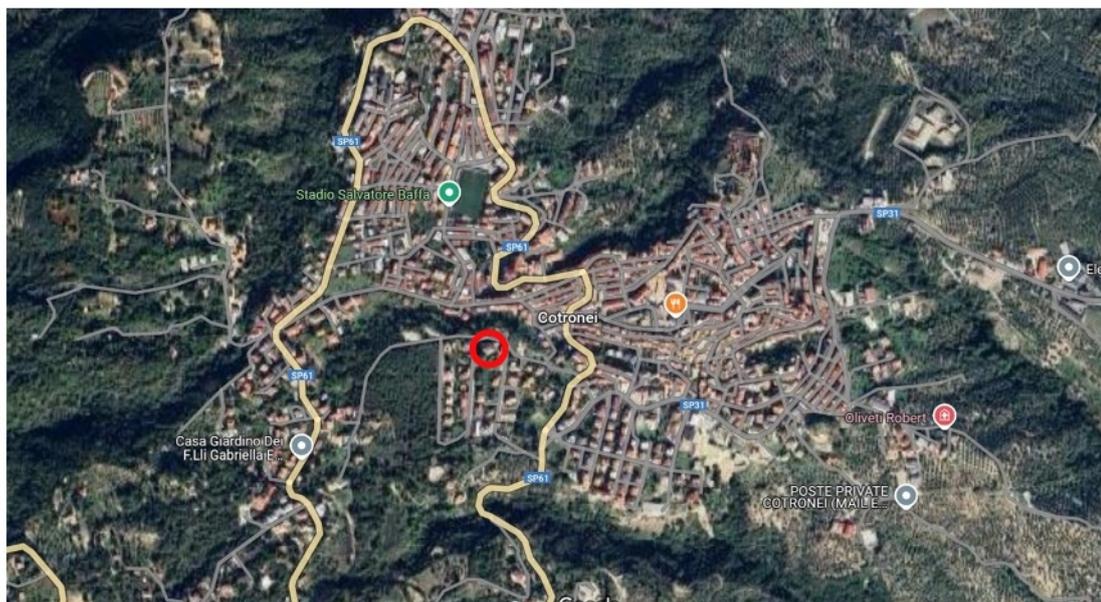
### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cotronei (KR) Via della Carusa, 2.
- Composto da: appartamento posto al 2° piano con tre camere, un soggiorno, una cucina abitabile e due bagni; sono presenti, altresì, due balconi e una veranda, attualmente chiusa con vetrate non amovibili.
  - Corte (sup. 1.120 mq di mappale 582 + sup. 560 mq di mappale 373) / 3 = mq 560

\* La particella 373 con sup. pari a 560 mq è confinante con la particella 582; non sono presenti confini e viene utilizzata come corte aggiuntiva alla particella 582. E' destinata dallo strumento urbanistico in "Sottozona C5"; pur essendo consentito l'intervento edilizio, il lotto minimo necessita di una superficie minima pari a 1.000 mq, di conseguenza la suddetta particella non può essere edificata. Pertanto appare logico inserirla nello stesso lotto, quindi in aggiunta alla corte del fabbricato realizzato sul mappale 582 (bene comune non censibile sub.1, come riportato a pag. 1 della certificazione notarile). La superficie totale pari a 1.680 mq sarà ripartita tra i sub. 2, 3 e 4 per la quota ideale di 1/3 ciascuno.

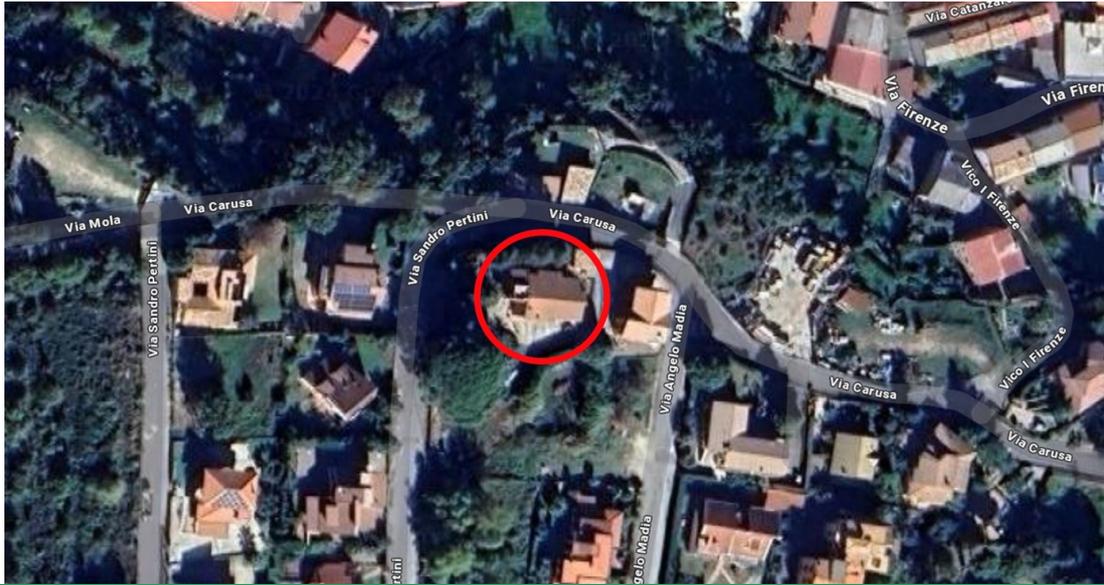
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 - **foglio 27, mappale 582, subalterno 4**, categoria ///, classe /, / vani, superficie 155,00 mq, posto al piano 2°, - rendita: € //, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 - **foglio 27, mappale 373**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 560,00 mq, - reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,43, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile

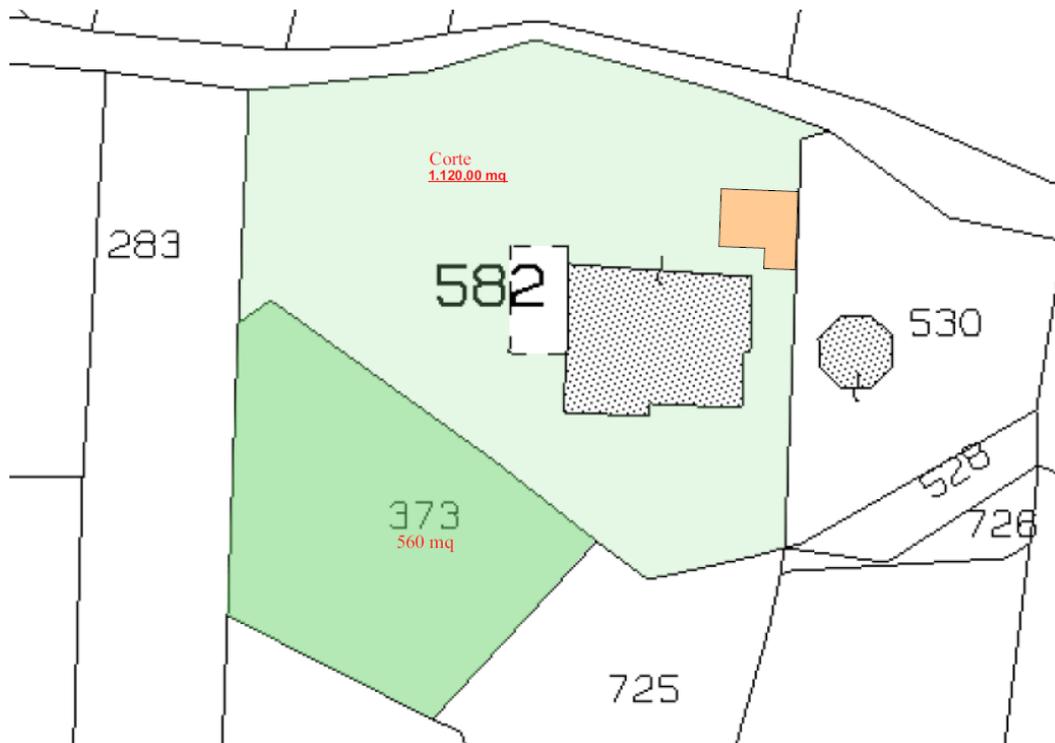


**Inquadramento territoriale**





**Localizzazione del fabbricato**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è abitato dal debitore unitamente alla moglie e alla figlia di minore età.



**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: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca giudiziale (Attiva)** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di **Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa sede Verona**, contro [REDACTED] di repertorio, iscritta a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/04/2015 ai [REDACTED]  
 importo ipoteca: € 85.000,00  
 importo capitale: € 62.978,74

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento** a favore di **Generali Italia S.p.A.** [REDACTED] presso il Tribunale di Crotone in data 20/06/2024, n. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/07/2024 ai nn. [REDACTED]

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura della veranda con vetrate aventi telaio in alluminio non amovibili. Regolarizzabile con ripristino dello stato dei luoghi ante operam  
 Oneri totali: € 1.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:** Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile necessita di aggiornamento catastale tramite DOCFA per indicare la categoria  
 Aggiornamento catastale: € 350,00  
 Oneri totali: € 350,00**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 17/02/2000 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Riccardo Proto in data 17/02/2000 ai n. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 10/03/2000 ai nn. [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 2**

[REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Aldo Cerrelli in data 24/07/1986 n. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 16/08/1986 ai nn. [REDACTED] relativamente a: **foglio 27, mappale 373**

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 17/02/2000 – relativamente a: **foglio 27, mappale 582, subalterno 3**



proprietaria per la quota di 1/1 fino al  
24/07/1986 – relativamente a: **foglio 27, mappale 373**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 24/02/1984 con il n. 101/1984 per “ampliamento e sopraelevazione di due piani” - relativamente all’immobile censito al foglio 27, mappale 582, subalterno 3

### Descrizione **appartamento/corte** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cotronei (KR) Via della Carusa, 2.

- Composto da: appartamento posto al 1° piano con tre camere, un soggiorno, una cucina abitabile e due bagni; sono presenti, altresì, due balconi e una veranda, attualmente chiusa con vetrate non amovibili.
- Corte (sup. 1.120 mq di mappale 582 + sup. 560 mq di mappale 373) / 3 = mq 560

### Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale in vigore, approvato con D.P.G.R. n. 965 del 30/06/1985, gli immobili censiti al foglio 27, part. 582, sub. 2 e foglio 27, part. 373 ricadono in “Sottozona C5”. (Vedere Allegati – documentazione urbanistica). L’immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale sociale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
balconi	Sup. reale lorda	19,00	0,3	5,70
veranda	Sup. reale lorda	40,00	0,30	12,00
corte	Sup. reale lorda	144,00	0,10	14,40
corte	Sup. reale lorda	416	0,02	8,32
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>763,00</b>		<b>184,42</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall’osservatorio del mercato immobiliare. Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Comune di Cotronei, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Magazzino/autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	144,00	€ 550,00	€ 79.200,00
balconi	5,70	€ 550,00	€ 3.135,00
veranda	12,00	€ 550,00	€ 6.600,00
corte	22,72	€ 550,00	€ 12.496,00
	<b>184,42</b>		<b>€ 101.431,00</b>

**- Valore corpo:**

**€ 101.431,00**

- Valore accessori:

**€ 0,00**

- Valore complessivo intero:

**€ 101.431,00**



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/corte	184,42	€ 101.431,00	€ 101.431,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 15.215,00

€ 1.850,00

Nessuno

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....

€ 84.366,00

**cifra tonda € 84.400,00**

← ↻ 🔒 <https://www.1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> 🗨️

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

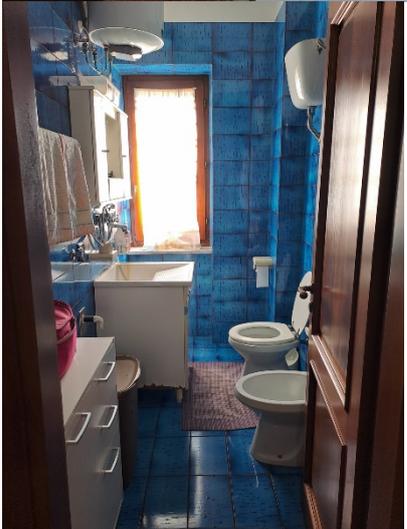
## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE  
 Comune: COTRONEI  
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	590	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	440	520	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	520	740	L	1,7	2,3	L

**Elaborato fotografico**



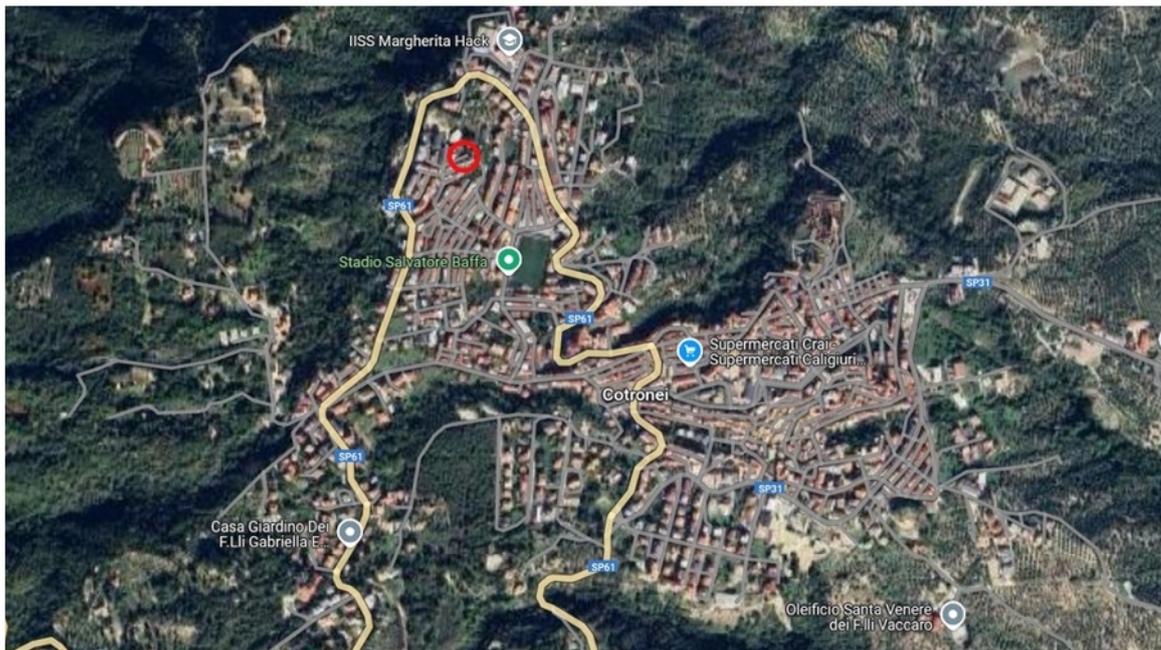
## Beni in Cotronei (Crotone) Vico X Fragalà snc Lotto 004

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in costruzione sito in Cotronei (KR) Vico X Fragalà snc.

- Composto da: tre livelli, piano terra, piano primo e piano sottotetto allo stato rustico (F/3). L'area di sedime del fabbricato occupa tutta la particella di 200 mq.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] **foglio 13, mappale 1083**, qualità Uliveto, classe 4, superficie 2 are, - reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,36, - registrata all'UTE con la scheda visura per immobile.



**Inquadramento territoriale**



**Localizzazione del fabbricato**



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene risulta libero e detenuto 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: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. *Iscrizioni:***

**Ipoteca giudiziale (Attiva)** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di **Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa sede Verona**, contro [REDACTED] di repertorio, iscritta a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/04/2015 ai nn. [REDACTED]  
 importo ipoteca: € 85.000,00  
 importo capitale: € 62.978,74

**4.2.2. *Pignoramenti:***

**Pignoramento** a favore di **Generali Italia S.p.A.** [REDACTED] presso il Tribunale di Crotone in data 20/06/2024, n. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 22/07/2024 ai nn. [REDACTED]

**4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*****4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*****4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 17/02/2000 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Riccardo Proto in data 17/02/2000 ai nn. [REDACTED] di repertorio e trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 10/03/2000 ai nn. [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 fino al 17/02/2000



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 23/11/1983 per la sopraelevazione di un fabbricato esistente e per la realizzazione di un sottotetto

Descrizione **fabbricato in costruzione** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in costruzione sito in Cotronei (KR) Vico X Fragalà snc.

- Composto da: tre livelli, piano terra, piano primo e piano sottotetto allo stato rustico (F/3). L'area di sedime del fabbricato occupa tutta la particella di 200 mq.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale in vigore, approvato con D.P.G.R. n. 965 del 30/06/1985, l'immobile ricade in "Sottozona B1". (Vedere Allegati – documentazione urbanistica). L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale sociale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
Piano primo	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
Sottotetto	Sup. reale lorda	200,00	0,50	100,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>600,00</b>		<b>500,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Trattandosi di un fabbricato n costruzione si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il valore di costo di produzione medio come quello più rispondente al caso. Da indagini effettuate il costo complessivo della parte di fabbricato realizzato, trattandosi di grezzo allo stato iniziale per tutti i piani dell'edificio, è da considerarsi pari al 30% circa del costo dell'immobile finito

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, ufficio tecnico di Comune di Cotronei, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

**8.3. Valutazione corpi****A. Fabbricato in costruzione**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Paino terra	200,00	€ 200,00	€ 40.000,00
Piano terra	200,00	€ 200,00	€ 40.000,00
Sottotetto	100,00	€ 200,00	€ 40.000,00
	<b>500,00</b>		<b>€ 120.000,00</b>

<b>- Valore corpo:</b>	<b>€ 120.000,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	<b>€ 120.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in costruzione	500,00	€ 120.000,00	<b>€ 120.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

**€ 18.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuno**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....

**€ 102.000,00**

**Elaborato fotografico**



**Beni in Cotronei (Crotone)****Stima immobili abusivi****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO****FABBRICATO AD UN PIANO FUORI TERRA ADIBITO AD UFFICIO:**

Posto sul mappale 582

**Critério di Stima**

L'immobile è stato costruito senza alcun titolo abilitativo e non sanabile. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Per la stima dell'immobile in questione, essendo completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato (con il criterio analitico e sintetico), che con il valore d'uso; quest'ultimo sarà il prezzo base d'asta.

**Stima Valore di Mercato**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: la superficie, la localizzazione rispetto al centro urbano, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e i fattori esterni ambientali.

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

**a. Procedimento di stima analitico**

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Valore locativo "Destinazione terziaria":

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: COTRONEI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	550	670	L	2,8	3,5	L

Adottando un valore locativo medio si avrà:

$3,15 \text{ €/mq} \times 32 \text{ mq} = \text{€ } 100,80$  (valore locativo mensile) – in cifra tonda € 100

Canone lordo annuo = € 1.200

Da tale cifra vengono detratte le spese di gestione immobiliare pari al 30%, quindi il reddito annuo netto corrisponde a € 840

Saggio di capitalizzazione = 3%

**V1 = € 840 : 0,03 = € 28.000**



**b. Procedimento di stima sintetico**

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI "Uffici":

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: COTRONEI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	550	670	L	2,8	3,5	L

Adottando un prezzo unitario medio pari 610 €/mq si avrà:

$$V2 = 32 \text{ mq} \times 610 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.520 - \text{in cifra tonda € } 19.500$$

Operando un media tra i due valori si avrà:

$$(V1 + V2) : 2 = (\text{€ } 28.000 + \text{€ } 19.500) : 2 = \text{Valore di mercato € } 23.750$$

In conclusione il più probabile **valore di mercato dell'immobile** è pari a **€ 23.750****Stima Valore d'uso**

Determinato il reddito annuo netto utilizzando la stima in base al valore di mercato, si può procedere a calcolare il valore d'uso, che costituirà il prezzo base d'asta.

**Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".**

**Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.**

Per un immobile completamente abusivo e non sanabile le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

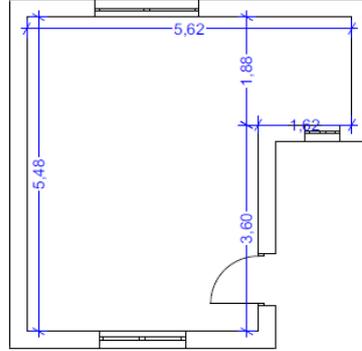
n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

$$Af = \text{€ } 840 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{€ } 13.720$$

**In conclusione il valore d'uso dell'immobile è pari a € 13.720 – in cifra tonda € 13.700**





Piano terra  
superficie lorda 32 mq



**Beni in Cotronei (Crotone)****Stima immobili abusivi****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO****MAGAZZINO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL MAPPALE 582****Criterio di Stima**

L'immobile è stato costruito senza alcun titolo abilitativo e non sanabile. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Per la stima dell'immobile in questione, essendo completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato (con il criterio analitico e sintetico), che con il valore d'uso; quest'ultimo sarà il prezzo base d'asta.

**Stima Valore di Mercato**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: la superficie, la localizzazione rispetto al centro urbano, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e i fattori esterni ambientali.

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

**a. Procedimento di stima analitico**

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Valore locativo "Destinazione magazzini":

The screenshot shows the 'Stima Online' interface on the Borsino Immobiliare website. The navigation bar includes 'HOME', 'SOFTWARE VALUTAZIONE', 'API DATI IMMOBILIARI', 'CALCOLATORI IMMOBILIARI', 'GUIDE IMMOBILIARI', and 'OPERATORI IMMOBILIARI'. The main section is titled 'Stima Online' and features a dropdown menu for 'Seleziona la tipologia da valutare...' and a 'procedi' button. Below this, there are sections for 'Quotazioni Immobiliari di Zona' and 'Esperti di Zona'. The 'Quotazioni Immobiliari di Zona' section includes categories like 'Quotazioni Abitazioni & Ville', 'Quotazioni Uffici & Negozi', 'Quotazioni Box & Posti auto', and 'Quotazioni Locali & Capannoni'. A 'Magazzini' section is highlighted, showing a table of values:

Magazzini			Valuta subito questo immobile
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 0,62	Euro 0,77	Euro 0,93	

On the right, there is a 'Servizi Immobiliari' section with a call to action: 'Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi' and an 'INFORMAZIONI' button.

Adottando un valore locativo medio si avrà:

0,77 €/mq x 44 mq = € 34 (valore locativo mensile)

Canone lordo annuo = € 408 – in cifra tonda € 410

Da tale cifra vengono detratte le spese di gestione immobiliare pari al 30%, quindi il reddito annuo netto corrisponde a € 287

Saggio di capitalizzazione = 3%

V1 = € 287 : 0,03 = € 9.566 in cifra tonda € 9.600



**b. Procedimento di stima sintetico**

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari”:

The screenshot shows the 'Stima Online' tool on the Borsino Immobiliare website. The interface includes a navigation menu, a search bar for property type and contract type, and a 'procedi' button. Below, there are sections for 'Quotazioni Immobiliari di Zona' and 'Esperti di Zona'. A 'Magazzini' section displays a table with the following data:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 134	Euro 181	Euro 227	Valuta questo immobile

Adottando un prezzo unitario medio pari 181 €/mq si avrà:

$$V2 = 44 \text{ mq} \times 181 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.964,00 - \text{in cifra tonda € } 8.000$$

Operando un media tra i due valori si avrà:

$$(V1 + V2) : 2 = (\text{€ } 9.600 + \text{€ } 8.000) : 2 = \text{Valore di mercato € } 8.800$$

In conclusione il più probabile **valore di mercato dell'immobile** è pari a **€ 8.800**

**Stima Valore d'uso**

Determinato il reddito annuo netto utilizzando la stima in base al valore di mercato, si può procedere a calcolare il valore d'uso, che costituirà il prezzo base d'asta.

**Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".**

**Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.**

Per un immobile completamente abusivo e non sanabile le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

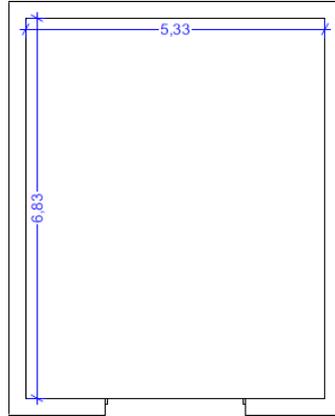
n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

$$Af = \text{€ } 287 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{€ } 4.688$$

In conclusione il **valore d'uso dell'immobile** è pari a **€ 4.688 – in cifra tonda € 4.700**





Piano terra  
superficie lorda 44 mq

