

MICHELE GRIMALDI

Via G. Palatucci, 41
88900 - CROTONE (KR)
Partita IVA: 02617110792
Codice fiscale: GRMMHL82B12D122X
Telefono: 3203528717
Cellulare: 3203528717
e-mail: geometra.grimaldi@libero.it
PEC: michele.grimaldi@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Crotona

procedura n. 58/2023

Promotore: GROGU SPV s.r.l.
Debitore: Dati Oscurati e Dati Oscurati

Custode: Dott. Rabia Valentina

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
<i>LOTTO 1</i>	<i>2</i>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 SOPRALLUOGHI	2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	2
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	4
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	4
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	5
<i>LOTTO 2</i>	<i>6</i>
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	6
3.14 SOPRALLUOGHI	6
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	6
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	7
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	8
3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	8
3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO	9
4. ALLEGATI	9

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 12 ottobre 2023, il sottoscritto **Geometra Michele Grimaldi**, con studio in Crotona (KR), Via G. Palatucci n. 41, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Crotona al n. 282, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cutro (KR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Zona di ubicazione dell'edificio

Periferica

Stato di conservazione e manutenzione

Discreto

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Cutro (KR), Via San Vittore n. 29, piano 1, censito al foglio 9B, particella 1669 sub. 3, cat. A/3, rendita € 272,69.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Appartamento sito in Cutro (KR), Via San Vittore n. 29, piano 1° (2° fuori terra), con accesso dall'unica porta presente al piano. E' composto da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere e bagno.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. All'interno, in alcuni punti, si sono riscontrate macchie di umidità derivanti da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Quest'ultima, infatti, è costituita da una terrazza praticabile impermeabilizzata con guaina bituminosa ma non pavimentata.

Tali infiltrazioni, allo stato, non rappresentano un imminente pericolo o un rischio per la conservazione dell'unità immobiliare. Al fine di preservare l'immobile dalle infiltrazioni, è necessario intervenire sulla terrazza di copertura ed effettuare interventi di impermeabilizzazione in alcuni punti dove la guaina è sconnessa, staccata o non presente. Con tali interventi si risolverebbe, inoltre, il problema delle infiltrazioni di acqua presenti nel vano scala del fabbricato.

Le spese, per gli interventi sulla terrazza di copertura, possono essere quantificati, in linea di massima, in € 2.000,00 circa.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 130,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 7,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.800,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 23 novembre 2023.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di San Polo D'Enza (RE) in data 7 ottobre 2009, repertorio 45252/12929 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 28 giugno 2010 al n. 3993/923 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca riguarda anche l'immobile identificato con il subalterno n. 2

Convenzione matrimoniale Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio DATI OSCURATI di Reggio nell'Emilia (RE) in data 2 luglio 2012, repertorio 48893/29110 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12 luglio 2012 al n. 3742/3156 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Costituzione di fondo patrimoniale.

L'ipoteca riguarda anche l'immobile identificato con il subalterno n. 2 ed altra unità immobiliare.

Pignoramento a firma di Tribunale di Crotona in data 27 luglio 2023, repertorio 701 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 13 settembre 2023 al n. 6494/5189 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento riguarda anche l'immobile identificato con il subalterno n. 2

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Certificazione notarile ventennale (allegato C.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 224/2003 del 23 dicembre 2003 (domanda in data 3 novembre 2003, prot. 1164), intestatario DATI OSCURATI. La concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata per l'intero fabbricato. (allegato A.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- estratto di mappa (allegato B.1)

- estratto di mappa con identificazione. Dalla visura storica della particella ai terreni, si evince che la particella n. 933 ha generato la particella n. 1661. La stessa, sull'estratto di mappa, identifica esattamente il fabbricato oggetto della presente procedura.

Per mero errore materiale, in fase di dichiarazione nel NCEU, è stata attribuita la particella n. 1669 che identifica un fabbricato ubicato in altra zona. (allegato B.2)

Visure catastali:

- visura catastale (allegato B.3)

- visura storica - terreno. Dalla visura storica della particella ai terreni, si evince che la particella n. 933 ha generato la particella n. 1661. La stessa, sull'estratto di mappa, identifica esattamente il fabbricato oggetto della presente procedura.

Per mero errore materiale, in fase di dichiarazione nel NCEU, è stata attribuita la particella n. 1669 che identifica

un fabbricato ubicato in altra zona. (allegato B.4)
Planimetrie:
- planimetria catastale (allegato B.5)
- planimetria catastale con stato dei luoghi (allegato B.6)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Variazione catastale per "modifica identificativo". Con tale variazione l'immobile viene censito correttamente sulla particella n. 1661: € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Crotone in data 28 dicembre 1978, repertorio 28911, registrato a Crotone in data 17 gennaio 1979 al n. 231, vol. 99 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 25 gennaio 1979 al n. 1663/1487. Con il presente atto i coniugi DATI OSCURATI acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno, il terreno sul quale insiste l'immobile. Nell'atto, il terreno, è identificato con la particella n. 933 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Cutro che, a seguito di tipo mappale, assume la particella n. 1661.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: CUTRO (KR)
Indirizzo: Via San Vittore n. 29
Dati catastali: Fg. 9B, num. 1669, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Appartamento	130,00	100%	130,00
Balconi	20,00	35%	7,00
Superficie commerciale totale, m²			137,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 465,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 570,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 517,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 750,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 34.358,94
Valore OMI:	€ 65.568,75
Valore medio di mercato:	€ 61.681,51 = € 517,50 x 0,87 x m ² 137,00
Valore stimato:	€ 89.392,50 = € 750,00 x 0,87 x m ² 137,00
Valore stimato arrotondato:	€ 89.000,00

VALORE STIMATO € 89.000,00 <i>(euro ottantanovemila/00)</i>

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 200,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 88.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.760,00

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 71.040,00

LOTTO 2

Zona di ubicazione dell'edificio

Periferica

Stato di conservazione e manutenzione

Discreto

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Magazzino sito in Comune di Cutro (KR), Via San Vittore n. 29-31, piano T, censito al foglio 9B, particella 1669 sub. 2, cat. C/2, rendita € 111,55.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Magazzino sito in Cutro (KR), Via San Vittore n. 29-31, piano terra (1° fuori terra), con duplice accesso dal vano scala (androne) e con accesso dalla medesima via.

Allo stato, l'immobile si presenta suddiviso in due zone: una destinata a magazzino ed una destinata ad abitazione. In quest'ultima sono state realizzate alcune divisioni in muratura al fine di suddividere gli ambienti. E' composta da soggiorno - cucina, camera, bagno e ripostiglio.

Le due zone sono comunicanti tra loro mediante una porta.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile si presente in discreto stato di manutenzione.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 125,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 39.300,00

3.14 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 23 novembre 2023.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di San Polo D'Enza (RE) in data 7 ottobre 2009, repertorio 45252/12929 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone in data 28 giugno 2010 al n. 3993/923 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca riguarda anche l'immobile identificato con il subalterno n. 3

Convenzione matrimoniale Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio DATI OSCURATI di Reggio nell'Emilia (RE) in data 2 luglio 2012, repertorio 48893/29110 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12 luglio 2012 al n. 3742/3156 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Costituzione di fondo patrimoniale.

L'ipoteca riguarda anche l'immobile identificato con il subalterno n. 3 ed altra unità immobiliare.

Pignoramento a firma di Tribunale di Crotona in data 27 luglio 2023, repertorio 701 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 13 settembre 2023 al n. 6494/5189 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento riguarda anche l'immobile identificato con il subalterno n. 3

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Certificazione notarile ventennale (allegato C.2)

3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 224/2003 del 23 dicembre 2003 (domanda in data 3 novembre 2003, prot. 1164), intestatario DATI OSCURATI. La concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata per l'intero fabbricato.

Nella concessione edilizia in sanatoria il piano terra ha destinazione "magazzino" mentre, allo stato attuale, una porzione di esso è stato adibito ad abitazione. (allegato A.2)

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- estratto di mappa (allegato B.7)

- estratto di mappa con identificazione. Dalla visura storica della particella ai terreni, si evince che la particella n. 933 ha generato la particella n. 1661. La stessa, sull'estratto di mappa, identifica esattamente il fabbricato oggetto della presente procedura.

Per mero errore materiale, in fase di dichiarazione nel NCEU, è stata attribuita la particella n. 1669 che identifica un fabbricato ubicato in altra zona. (allegato B.8)

Visure catastali:

- visura catastale (allegato B.9)

- visura storica - terreno. Dalla visura storica della particella ai terreni, si evince che la particella n. 933 ha generato la particella n. 1661. La stessa, sull'estratto di mappa, identifica esattamente il fabbricato oggetto della presente procedura.

Per mero errore materiale, in fase di dichiarazione nel NCEU, è stata attribuita la particella n. 1669 che identifica un fabbricato ubicato in altra zona. (allegato B.10)

Planimetrie:

- planimetria catastale (allegato B.11)

- planimetria catastale con stato dei luoghi. Sulla planimetria catastale è stato riportato lo stato dei luoghi con le relative destinazioni. (allegato B.12)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Regolarizzazione delle sole divisioni interne ma non della destinazione d'uso. Tali divisioni possono essere regolarizzate con la presentazione di una CILA tardiva presso il Comune di Cutro.: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Stato di fatto: Magazzino - Abitazione

Stato autorizzato: Magazzino

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Variazione catastale per "modifica identificativo". Con tale variazione l'immobile viene censito correttamente sulla particella n. 1661: € 200,00

-Presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione di spazi interni: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Crotone in data 28 dicembre 1978, repertorio 28911, registrato a Crotone in data 17 gennaio 1979 al n. 231, vol. 99 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 25 gennaio 1979 al n. 1663/1487. Con il presente atto i coniugi DATI OSCURATI acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno, il terreno sul quale insiste l'immobile. Nell'atto, il terreno, è identificato con la particella n. 933 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Cutro che, a seguito di tipo mappale, assume la particella n. 1661.

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: CUTRO (KR)
Indirizzo: Via San Vittore n. 29-31
Dati catastali: Fg. 9B, num. 1669, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
--------------------------------	------------------	-------	------------------------

Magazzino	125,00	100%	125,00
Superficie commerciale totale, m²			125,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,95

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 350,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 14.055,30
Valore stimato: € 41.562,50 = € 350,00 x 0,95 x m² 125,00
Valore stimato arrotondato: € 42.000,00

VALORE STIMATO € 42.000,00 <i>(euro quarantaduemila/00)</i>

3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile è comodamente divisibile in due porzioni in quanto provvisto di più accessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.700,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 39.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.860,00

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 31.440,00

4. ALLEGATI

A.1 - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 224/2003 del 23 dicembre 2003 (domanda in data 3 novembre 2003, prot. 1164)

A.2 - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 224/2003 del 23 dicembre 2003 (domanda in data 3 novembre

2003, prot. 1164)

- B.1** - estratto di mappa
- B.2** - estratto di mappa con identificazione
- B.3** - visura catastale
- B.4** - visura storica - terreno
- B.5** - planimetria catastale
- B.6** - planimetria catastale con stato dei luoghi
- B.7** - estratto di mappa
- B.8** - estratto di mappa con identificazione
- B.9** - visura catastale
- B.10** - visura storica - terreno
- B.11** - planimetria catastale
- B.12** - planimetria catastale con stato dei luoghi
- C.1** - Certificazione notarile ventennale
- C.2** - Certificazione notarile ventennale
- D.1** - Prospetto
- D.2** - Ingresso
- D.3** - Soggiorno
- D.4** - Cucina
- D.5** - Disimpegno
- D.6** - Camera
- D.7** - Camera
- D.8** - Camera
- D.9** - Camera
- D.10** - Camera
- D.11** - Camera
- D.12** - Bagno
- D.13** - Bagno
- D.14** - Balcone
- D.15** - Vano scala
- D.16** - Copertura fabbricato
- D.17** - Prospetto
- D.18** - Androne - vano scala
- D.19** - Magazzino
- D.20** - Magazzino
- D.21** - Magazzino
- D.22** - Ingresso zona abitazione
- D.23** - soggiorno - cucina
- D.24** - Disimpegno
- D.25** - Camera
- D.26** - Bagno
- D.27** - Ripostiglio
- D.28** - Terrazzo