



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Davide Rizzuti

CUSTODE:

Avv. Francesca Sorrentino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Maria Lucente

CF:LCNMRA73P56D122V

con studio in CROTONE (KR) VIA S. ALERAMO 47

telefono: 3343890139

email: mariella.lucente@virgilio.it

PEC: maria.lucente@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CIRO' MARINA Via Roma [REDACTED] della superficie commerciale di **144,96** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è ubicato in un edificio a 4 piani fuori terra che risulta esternamente da ristrutturare. Si accede al fabbricato da un cancello che conduce in uno spazio di pertinenza condominiale.

L'appartamento è posto al piano 3° di un edificio a 4 piani fuori terra, senza ascensore.

Esso, in buono stato di conservazione, è composto da un unico vano adibito a soggiorno - cucina, con annessi due piccoli ripostigli. Dal soggiorno si accede in un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto e due bagni.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di condizionamento (nella sola zona notte).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 973 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 323, piano: 3, intestato a [REDACTED]
R [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 27/01/2005 [REDACTED] N. 2190.1/2005)
Coerenze: confina con vano scale e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.900,00
Data della valutazione:	09/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



L'immobile attualmente è occupato dalla signora De Franco Sandra e famiglia

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 30/10/2006 a firma di NOTAIO MARIO CAPOCASALE ai nn.

[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 172.500,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2003 a firma di NOTAIO GUGLIELMINA CILIBERTO ai

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2022 a firma di TRIBUNALE DI CROTONE ai nn. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE 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]

[REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
 per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 30/10/2006), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di NOTAIO GUGLIELMINA CILIBERTO al [REDACTED]

La signora [REDACTED] ha acquistato l'immobile dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile era stato acquistato dai coniugi sigg. [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Giulio Capocasale

Il 23 luglio 1994 la signora [REDACTED] è deceduta, pertanto la sua quota è succeduta al marito e ai figli come sopra descritti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 38 del 5 giugno 1987 N. 38, intestata a [REDACTED], per lavori di SOPRAELEVAZIONE AL 1° - 2° - 3° PIANO IN VIA ROMA, rilasciata il 05/06/1987, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO PARTICOLAREGGIATO vigente, in forza di delibera del 2/8/2005, l'immobile ricade in zona ZONA B2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 17 N.T.A.

Art. 17 – Ambito B2. Indici e i parametri urbanistici:

1. L'ambito B2 è costituito da quartieri di densità edilizia medio-alta corrispondenti all'espansione urbana degli ultimi trenta anni. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con attività di servizio e di commercio.

2. L'ambito B2 viene suddiviso nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5.



- B2 sub 1: resta delimitato dalle vie Togliatti, Fratelli Bandiera, Fiume, lungomare Stefano Pugliese;
- B2 sub 2: resta delimitato dalle vie Togliatti, Roma, della Libertà
- B2 sub 3: resta delimitato dalle vie Lilio, della Repubblica, Omero, Aristotele, Pascoli, Virgilio, Mazzini
- B2 sub 4: resta delimitato dalle vie Garibaldi, Tirone, Capo Alice, strada di piano, via Scolaretto
- B2 sub 5: resta delimitato dalla strada di piano, dalle vie Roma, Stazione, Mandorleto, linea ferrata, via Ungheria, via Pola

Ambito B2 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.

1 I.F.F. indice di fabbricabilità fondiaria 4.50 mc/mq

2 L.M. Lotto minimo d'intervento superficie fondiaria

3 H. altezza del fabbricato 13.80 m

4 S.U.P. Superficie urbanizzazione primaria Parcheggio pubblico Parcheggio privato da P.A.U. 1 mq /10 mc

5 S.U.S. Superficie di urbanizzazione secondaria da P.A.U.

6 C.e. Comparto edificatorio delimitato dalla viabilità di P.A.U.

7 R.C. Rapporto di copertura 0.50 mq/mq

8 D.e. Distanza fra gli edifici H min 10.00 m

9 D.c. Distanza dai confini in aderenza o $\frac{1}{2}$ H min 5.00 m

10 D.s Distanza dal filo stradale allineamento all'esistente sulla viabilità di P.A.U. 11 S.M.I. Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata delimitata dalla viabilità di P.A.U.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti



BENI IN CIRO' MARINA VIA ROMA 232

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIRO' MARINA Via Roma 232, della superficie commerciale di **144,96** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile è ubicato in un edificio a 4 piani fuori terra che risulta esternamente da ristrutturare. Si accede al fabbricato da un cancello che conduce in uno spazio di pertinenza condominiale.

L'appartamento è posto al piano 3° di un edificio a 4 piani fuori terra, senza ascensore.

Esso, in buono stato di conservazione, è composto da un unico vano adibito a soggiorno - cucina, con annessi due piccoli ripostigli. Dal soggiorno si accede in un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto e due bagni.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di condizionamento (nella sola zona notte).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 973 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 323, piano: 3, [REDACTED]

Coerenze: confina con vano scale e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

superstrada distante 200 metri

ferrovia distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in un edificio a 4 piani fuori terra che risulta esternamente da ristrutturare. Si accede al fabbricato da un cancello che conduce in uno spazio di pertinenza condominiale.

L'appartamento è posto al piano 3° di un edificio a 4 piani fuori terra, senza ascensore.

Esso, in buono stato di conservazione, è composto da un unico vano adibito a soggiorno - cucina, con annessi due piccoli ripostigli. Dal soggiorno si accede in un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto e due bagni.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di condizionamento (nella sola zona notte).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. doppio vetro

eccellente 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno massello

eccellente 

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura

eccellente 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

eccellente 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

eccellente 

protezioni infissi esterni: serrande realizzate in PVC

eccellente 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in gres porcellanato

eccellente 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in gres porcellanato

eccellente 

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile

eccellente 

condizionamento: inverter con alimentazione a corrente elettrica conformità: non rilevabile

eccellente 

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

eccellente 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

eccellente 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

eccellente 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero cemento

eccellente 



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

eccellente 

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato

eccellente 

travi: costruite in calcestruzzo armato

eccellente 

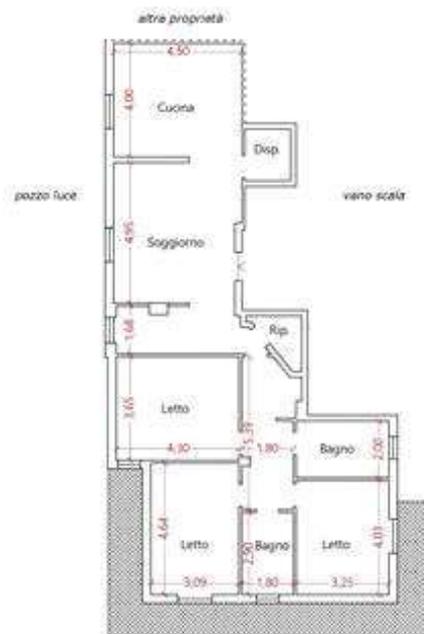


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	137,85	x	100 %	=	137,85
BALCONE	23,70	x	30 %	=	7,11
Totale:	161,55				144,96



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento al piano terra
Indirizzo: via Messina
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento su due piani
Indirizzo: Via Roma
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 199.000,00 pari a 1.421,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

L'osservatorio immobiliare a Cirò Marina (05/10/2022)
Offerta: OFFERTA ESIGUA
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 MESI
Valore minimo: 450,00
Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuol è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.



Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,96 x 650,00 = **94.224,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-224,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.



Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di CIRO' MARINA, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	appartamento	144,96	0,00	94.000,00	94.000,00
				94.000,00 €	94.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.100,00**

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: **€. 79.900,00**

data 09/10/2022

il tecnico incaricato
Arch. Maria Lucente

