



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

.....

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Davide Rizzuti

CUSTODE:

avv. Vincenzo Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2022

TECNICO INCARICATO:

PANTALEONE ELIA

.....

.....

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 1

A magazzino a ROCCA DI NETO (KR) via S. Francesco da Paola della superficie catastale di **127,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta alla via S. Francesco di Paola nel Comune di Rocca di Neto (kr), si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. Il magazzino, pur facente parte di un fabbricato a più piani, ha accessi indipendenti. Mediante due accessi indipendenti chiusi esternamente con saracinesca e internamente con vetrate in alluminio, l'immobile è suddiviso in due sub unità indipendenti attualmente destinate in parte a studio e in parte ad abitazione. Una porta collocata posteriormente consente l'accesso ad un giardinetto non di proprietà ma di uso esclusivo dell'immobile. Posta in posizione periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato di Rocca di Neto in area perfettamente urbanizzata ha l'accesso da via S. Francesco Da Paola. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un locale ad uso ufficio con accesso indipendente con detta via tramite una porta in alluminio. Il locale è dotato di bagno con impianti in buono stato di manutenzione intonacato, pitturato e pavimentato con gres porcellanato. Con accesso indipendente sempre su via S. Francesco il magazzino viene utilizzato come abitazione locale di appoggio. E' costituito da una stanza posta nella parte anteriore e di una cucina nella parte posteriore con accesso su di uno spazio non di proprietà ma di uso esclusivo dell'immobile. La sub unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.60 .Identificazione catastale:

- foglioparticellasub. 1 (catasto fabbricati), C/2 (Magazzini e locali di Deposito), classe 1, Consistenza 111 m (sup, cat. 127 m2), rendita € 143,32, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano T su RRII intestati per 4/6, 1/6 a e 1/6 a.....

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 112,15 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 78.505,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.771,77 |
| Data della valutazione: | 08/11/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di comproprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

1. *Iscrizioni:* del – Reg. Par. Reg. Gen.Pubblico ufficiale not. Ciliberto Guglielmina Rep./..... del 07/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. ... del di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/05/2008.

Cancellazione totale eseguita in data (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. *Iscrizioni:* del – Reg. Par. Reg. Gen. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE SEZ. STRONGOLI Repertorio .../..... del 29/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni non pregiudizievoli:

3. Trascrizione del – Reg. Par. Reg. Gen. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep. del ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE ALL'EREDITA'

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. del trascrizione il a CROTONE Reg. Par..... Reg. Gen.a favore di contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di UNEP DI CROTONE Rep. del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore di contro derivante daVERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Trascrizione del pignoramento, stipulata ila firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep.del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore di contro e derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni: Nessuna.

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:

ATTUALE PROPRIETARIO:

.....:

- per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di usucapione del con atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI STRONGOLI/..... trascritto il a Crotone ai nn. R.G..... R.P. derivante daSENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
- per la quota di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da” del con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 celibe – bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da” del con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni - bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' ” da” del con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di usucapione del con atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI STRONGOLI/..... trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

..... per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di usucapione del con atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI STRONGOLI/..... trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio part..... sub. 1 ha Permesso di Costruire in Sanatoria n. del

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in Sanatoria n. del intestato a Il titolo è riferito a tutto il fabbricato identificato al N.C.E.U al foglio n.... part.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio part. sub. 1 ha concessione edilizia in sanatoria n. del

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio part. sub. 1 con categoria catastale C2 (magazzino-deposito) è attualmente destinate in parte a studio e in parte ad abitazione. Non sono state riscontrate presso i vari enti cambi di destinazione d'uso. Allo stato attuale il cambio di destinazione d'uso risulta abusivo

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOcFA per aggiornamento della planimetria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita alla diversa distribuzione interna e cambio di destinazione urbanistica

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: BASSA

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme**.

BENI IN ROCCA DI NETO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a ROCCA DI NETO (KR) via S. Francesco da Paoladella superficie commerciale di

127,00 mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

Piena proprietà di unità posta alla via S. Francesco di Paola nel Comune di Rocca di Neto (kr), si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. Il magazzino, pur facente parte di un fabbricato a più piani, ha accessi indipendenti. Mediante due accessi indipendenti chiusi esternamente con saracinesca e internamente con vetrate in alluminio, l'immobile è suddiviso in due sub unità indipendenti attualmente destinate in parte a studio e in parte ad abitazione. Una porta collocata posteriormente consente l'accesso ad un giardinetto non di proprietà ma di uso esclusivo dell'immobile. Posta in posizione periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato di Rocca di Neto in area perfettamente urbanizzata ha l'accesso da via S. Francesco Da Paola. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un locale ad uso ufficio con accesso indipendente con detta via tramite una porta in alluminio. Il locale è dotato di bagno con impianti in buono stato di manutenzione intonacato, pitturato e pavimentato con gres porcellanato. Con accesso indipendente sempre su via S. Francesco il magazzino viene utilizzato come abitazione locale di appoggio. E' costituito da una stanza posta nella parte anteriore e di una cucina nella parte posteriore con accesso su di uno spazio non di proprietà ma di uso esclusivo dell'immobile. La sub unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.60 .Identificazione catastale:

foglioparticella..... sub. 1 (catasto fabbricati), C/2 (Magazzini e locali di Deposito), classe 1, Consistenza 111 m (sup, cat. 127 m2), rendita € 143,32, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano T su RRII intestati per 4/6, 1/6 a,,,,,, e 1/6 a

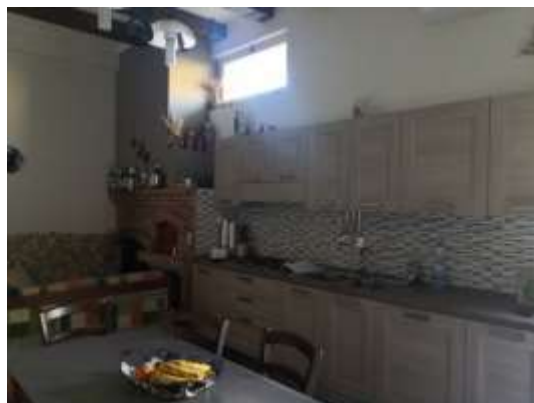
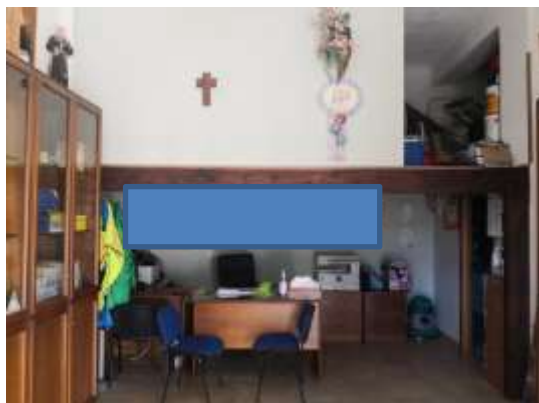
L'intero edificio è composto da 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta a piano terreno dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

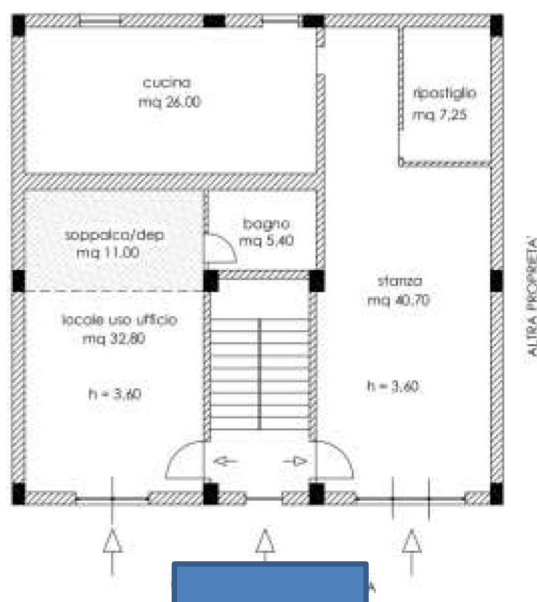
Piena proprietà di unità posta alla via S. Francesco di Paola nel Comune di Rocca di Neto (kr), si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. Il magazzino, pur facente parte di un fabbricato a più piani, ha accessi indipendenti. Mediante due accessi indipendenti chiusi esternamente con saracinesca e internamente con vetrate in alluminio, l'immobile è suddiviso in due sub unità indipendenti attualmente destinate in parte a studio e in parte ad abitazione. Una porta collocata posteriormente consente l'accesso ad un giardinetto non di proprietà ma di uso esclusivo dell'immobile. Posta in posizione periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato di Rocca di Neto in area perfettamente urbanizzata ha l'accesso da via S. Francesco Da Paola. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un locale ad uso ufficio con accesso indipendente con detta via tramite una porta in alluminio. Il locale è dotato di bagno con impianti in buono stato di manutenzione intonacato, pitturato e pavimentato con gres porcellanato. Con accesso indipendente sempre su via S. Francesco il magazzino viene utilizzato come abitazione locale di appoggio. E' costituito da una stanza posta nella parte anteriore e di una cucina nella parte posteriore con accesso su di uno spazio non di proprietà ma di uso esclusivo dell'immobile. La sub unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
| studio | 32,8 | 100% | 32,8 |
| bagno | 5,4 | 100% | 5,4 |
| stanza | 40,7 | 100% | 40,7 |
| ripostiglio | 7,25 | 100% | 7,25 |
| cucina | 26 | 100% | 26 |
| TOTALE | 112,15 | | 112,15 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto

della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

c) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Scelta degli immobili da utilizzare per la comparazione

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca di mercato relativa a compravendite avvenute recentemente ed in passato su immobili aventi caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima.

L'unità oggetto di stima, di proprietà degli esecutati, identificato catastalmente con :

Foglio di mappa n°..... particella n°..... sub n° 1

Ai fini della valutazione sono state analizzate compravendite di immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quella oggetto di stima.

Valutazione

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie calpestabile. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, in base alle caratteristiche costruttive grado di rifinitura, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie calpestabile comparata calcolata, tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti, dell'andamento del mercato immobiliare preso in considerazione di strutture aventi caratteristiche di "locali magazzino ben rifiniti da utilizzare per attività", è pari a:

- € 700,00/mq superficie calpestabile

le superfici a servizio dell'unità sono state valutate in percentuale e tramite indici comparativi rispetto al valore sopra indicato. Mediante tali percentuali sono state determinate le superfici comparate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE E CATANZARO, ufficio tecnico di ROCCA DI NETO agenzie: CROTONE, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,15 x 700,00 = **78.505,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.505,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.505,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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:

| 183,35ID consistenza | descrizione | accessori | re intero | re diritto |
|-------------------------|-------------|-----------|-------------------|------------------|
| | | 0,00 | 78.505,00 | 78.505,00 |
| | | | €78.505,00 | 74.490,00 |

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: **€. 3.925,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.079,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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:

Riduzione valore del **10 %** **€. 7.307,98**

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: **€. 65.771,77**

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 2

A appartamento a STRONGOLI (KR) fraz. STRONGOLI MARINA viale FILOTTETE n.
Piano T della superficie catastale di **114,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un'area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 .Identificazione catastale:

- foglio particella sub. 3 (catasto fabbricati), A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, Consistenza 5,5 - 114 mq (sup, cat. escluse aree scoperte 104 m2), rendita € 284,05, indirizzo catastale: VIALE FILOTTETE Piano T su RRII intestati per 4/6 1/6 a e 1/6 a

9. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza catastale unità principali: | 114,00 m² |
| Consistenza comparata complessiva accessori: | 148,98 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 67.041,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 26.816,40 |

10. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di comproprietario

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Demolizione delle unità

Altre limitazioni d'uso: Demolizione delle unità

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

7. *Iscrizioni:* del – Reg. Par. Reg. Gen. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE SEZ. STRONGOLI Repertorio/..... del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni non pregiudizievoli:

8. Trascrizione del – Reg. Par.Reg. Gen.Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep.del ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE ALL'EREDITA'

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

9. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen.a favore di contro derivante daVERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di UNEP DI CROTONE Rep. del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore dicontro derivante daVERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep.del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore di contro derivante daVERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

12. 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 |

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

.....:

- per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di un atto di compravendita dell'intero lotto foglio ... particella sup. 220 mq su cui è stata realizzato l'intero stabile. Atto redatto in data dal not. CERRELLI ALDO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. trascritto il - RP RG.....
- per la quota di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 celibe – bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da..... del con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni - bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di un atto di compravendita dell'intero lotto foglio ... particella sup. 220 mq su cui è stata realizzato l'intero stabile. Atto redatto in data dal not. CERRELLI ALDO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. trascritto il - RP RG

14. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio part. sub. fa parte di un fabbricato realizzato abusivamente. Il fabbricato è stato realizzato in parte sulla particella di terreno identificata al foglio part. di proprietà di ed in parte sulla particella foglio part. di proprietà DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è risultato completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetto a vicolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO

RAMO MARINA MERCANTILE

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n ... del ; n ... del; e due Ordinanze di demolizione – n.; n..... del

15. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato risulta completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetta a vincolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE, è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n ... del ; n .. del; e due Ordinanze di demolizione – n. n. ... del

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio ... part.sub. 3 con categoria catastale A3 (abitazione di tipo economica) è attualmente oggetto di due Ordinanze di demolizione

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

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio ... part.sub. 3 con categoria catastale A3 (abitazione di tipo economica) è attualmente oggetto di due Ordinanze di demolizione

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: ALTA

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme.**

BENI IN STRONGOLI FRAZ. STRONGOLI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STRONGOLI (KR) fraz. STRONGOLI MARINA viale FILOTTETE n. ... Piano T della superficie catastale di **114,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un'area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 .Identificazione catastale:

- foglio .. particella ... sub. 3 (catasto fabbricati), A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, Consistenza 5,5 vani superficie cat. 104 mq (sup, cat. 114 m2), rendita € 284,05, indirizzo catastale: VIALE FILOTTETE Piano T su RRII intestati per 4/6, 1/6 a e 1/6 a

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra e uno seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta a piano terreno dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

ottima

luminosità:

ottima

panoramicità:

ottima

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

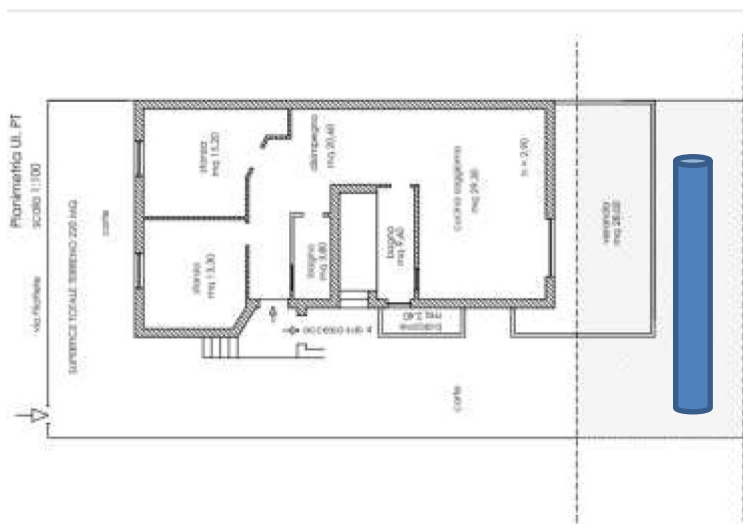
L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un'area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

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 |
|----------------------|-------------|--------|-------------|
| superficie catastale | 114 | 100% | 114 |
| corte | 95 | 33% | 31,35 |
| altre aree | 11 | 33% | 3,63 |
| TOTALE | 220 | | 148,98 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

1. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatisi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

d) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

e) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

f) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,

L'unità oggetto di stima, di proprietà degli esecutati, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°particella n° ... sub n° 3

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, fa parte di un:

“fabbricato risultato completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetto a vincolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE, è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n del ; n ... del; e due Ordinanze di demolizione – n.; n.”

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, alla non conformità urbanistica, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato – abitazione + corte in comune

Si precisa che nel caso in cui venissero fatte rispettare le ordinanze di demolizioni i costi di demolizione saranno a totale carico della parte acquirente che rimane obbligato con la vendita

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Strongoli “Fascia/zona Suburbana/fascia litoranea”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 148,98 x 500,00 = **74.490,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.490,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.490,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | abitazione+corte comune | 148,98 | 0,00 | 74.490,00 | 74.490,00 |
| | | | | 74.490,00 | 74.490,00 |

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione: | €. 7.449,00 |
| 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: | €. 67.041,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **60%** per le difformità urbanistiche riscontrate per 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:

“ nel caso in cui venissero fatte rispettare le ordinanze di demolizioni i costi di demolizione saranno a totale carico della parte acquirente che rimane obbligato con la vendita ”

| | |
|--|--------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| <u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u> | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 26.816,4 |

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 3

A appartamento a STRONGOLI (KR) fraz. STRONGOLI MARINA viale FILOTTETE n. ...
Piano 1 della superficie catastale di **144,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un'area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio particella sub. 4 (catasto fabbricati), A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, Consistenza 6,0 vani - 152 mq (sup, cat. Escluse aree scoperte 144 m2), rendita € 309,87 indirizzo catastale: VIALE FILOTTETE Piano T-1 su RRII intestati per 4/6 1/6 a e 1/6 a

16. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza catastale unità principali: | 152,00 m² |
| Consistenza comparata complessiva accessori: | 183,35 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.507,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.003,00 |

17. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza titolo legale

18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Demolizione delle unità

Altre limitazioni d'uso: Demolizione delle unità

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

12. *Iscrizioni:* del – Reg. Par.... Reg. Gen. ... Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE SEZ. STRONGOLI Repertorio ./..... del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni non pregiudizievoli:

13. Trascrizione del – Reg. Par.Reg. Gen. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep. del ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE ALL'EREDITA'

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

14. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen..... a favore di contro..... derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
15. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di UNEP DI CROTONE Rep. ... del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore di contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
16. Trascrizione del pignoramento, stipulata il a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep.del trascrizione il a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen.a favore di contro, e derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

19. 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 |

20. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

.....

- per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di un atto di compravendita dell'intero lotto foglio..... particella sup. 220 mq su cui è stata realizzato l'intero stabile. Atto redatto in data dal not. Sede CROTONE (KR) Repertorio n. trascritto il - RP RG
- per la quota di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del .../.../... con atto rep. ... TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il .../.../... a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ... ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 celibe – bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del .../.../... con atto rep. ... TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il .../.../... a Crotone ai nn. R.G. ... R.P. derivante da ... ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni - bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del .../.../... con atto rep. ... TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il .../.../... a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ... ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... e1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di un atto di compravendita dell'intero lotto foglio ... particella sup. 220 mq su cui è stata realizzato l'intero stabile. Atto redatto in data .../.../... dal not. Sede CROTONE (KR) Repertorio n. trascritto il- RP.....3 RG

21. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio .. part. sub. . fa parte di un fabbricato realizzato abusivamente. Il fabbricato è stato realizzato in parte sulla particella di terreno identificata al foglio... part. ... di proprietà di ed in parte sulla particella foglio ... part. ... di proprietà DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è risultato completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetto a vicolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n .. del ; n .. del.....; e due Ordinanze di demolizione – n. n.

22. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato risulta completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetta a vincolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE, è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n .. del ; n 4 del; e due Ordinanze di demolizione – n.; n. del

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio ... part. sub... con categoria catastale A3 (abitazione di tipo economica) è attualmente oggetto di due Ordinanze di demolizione

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

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio ... part. sub. con categoria catastale A3 (abitazione di tipo economica) è attualmente oggetto di due Ordinanze di demolizione

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: ALTA

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme.**

BENI IN STRONGOLI FRAZ. STRONGOLI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STRONGOLI (KR) fraz. STRONGOLI MARINA viale FILOTTETE n..... Piano T-1 della superficie catastale di **144,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un'area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.00 .Identificazione catastale:

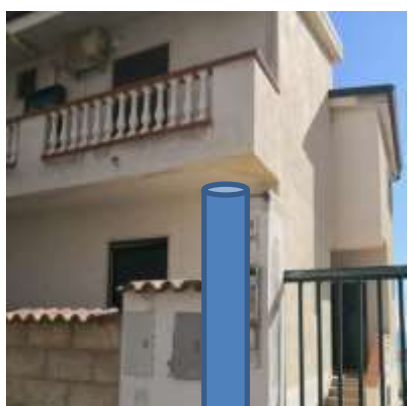
- foglio ... particella sub. ... (catasto fabbricati), A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, Consistenza 6,0 vani - 152 mq (sup, cat. Escluse aree scoperte 144 m2), rendita € 309,87 indirizzo catastale: VIALE FILOTTETE Piano T-1 su RRII intestati per 4/6 , 1/6 a e 1/6 a

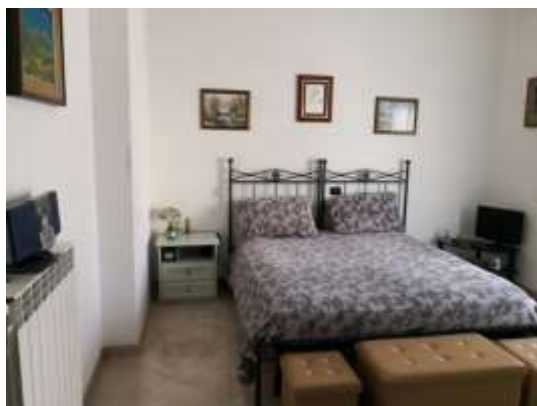
L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra e uno seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta a piano primo dell'edificio con accesso al piano terreno.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

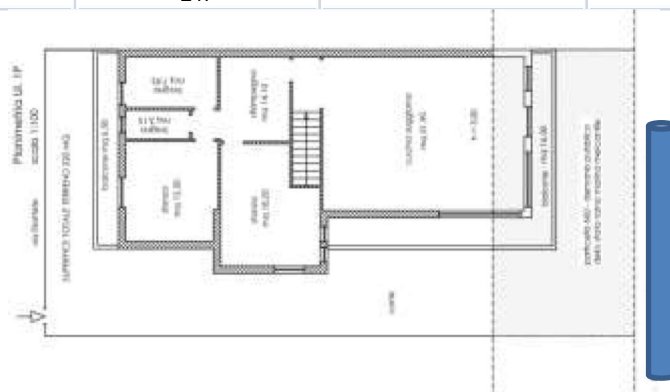
L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

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 |
|----------------------|-------------|--------|-------------|
| superficie catastale | 152 | 100% | 152 |
| corte | 95 | 33% | 31,35 |
| altre aree | 0 | 33% | 0 |
| TOTALE | 247 | | 183,35 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

2. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più

probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

g) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

h) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

i) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,

L'unità oggetto di stima, di proprietà degli esecutati, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°... particella n°sub n°...

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, fa parte di un:

“fabbricato risultato completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetto a vincolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE, è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n ... del ; n ... del; e due Ordinanze di demolizione – n.; n. ... del”

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, alla non conformità urbanistica, il sottoscritto

Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato – abitazione + corte in comune

Si precisa che nel caso in cui venissero fatte rispettare le ordinanze di demolizioni i costi di demolizione saranno a totale carico della parte acquirente che rimane obbligato con la vendita

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Strongoli “*Fascia/zona Suburbana/fascia litoranea*”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 183,35 x 500,00 = **91.675,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.675,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.675,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | abitazione+corte comune | | 0,00cons. | 91.675,00valo | 91.675,00valo |
| | | | | 91.675,00 | 91.675,00 |

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€ 9.167,50**

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: **€ 82.507,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **60%** per le difformità urbanistiche riscontrate per 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:

“ nel caso in cui venissero fatte rispettare le ordinanze di demolizioni i costi di demolizione saranno a totale carico della parte acquirente che rimane obbligato con la vendita”

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: **€. 33.003,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 4

A appartamento a STRONGOLI (KR) fraz. STRONGOLI MARINA viale FILOTTETE n. ...
Piano 1 della superficie catastale di **118,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-

cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina tre stanze da letto un bagno due ripostigli e una veranda coperta prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio ... particella ... sub. ... (catasto fabbricati), C/2 (Magazzino deposito), classe 1, Consistenza 118, mq sup, cat. 132 m2, rendita € 103,60 indirizzo catastale: VIALE FILOTTE Piano S1 su RRII intestati per 4/6, 1/6 a e 1/6 a

23. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza catastale unità principali: | 152,00 m² |
| Consistenza comparata complessiva accessori: | 183,35 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.507,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.003,00 |

24. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dain qualità di comproprietario

25. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Demolizione delle unità

Altre limitazioni d'uso: Demolizione delle unità

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

17. *Iscrizioni:* del .../.../..... – Reg. Par. Reg. Gen. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE SEZ. STRONGOLI Repertorio .../..... del .../... IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni non pregiudizievoli:

18. Trascrizione del .../.../... – Reg. Par. Reg. Gen..... Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep.... del .../.../... ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE ALL'EREDITA'

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

19. Trascrizione del.../.../.... pignoramento, stipulata il .../.../.... a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. del .../.../.....trascrizione il... /.../.... a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore dicontro derivante da ... VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
20. Trascrizione del .../.../.... pignoramento, stipulata il .../.../.... a firma di UNEP DI CROTONE Rep. ... del .../.../.... trascrizione il .../.../.... a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore di contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
21. Trascrizione del .../.../.... pignoramento, stipulata il .../.../.... a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep..... del .../.../.... trascrizione il .../.../....a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. a favore di contro, e derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

26. 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 |

27. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....:

- per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di un atto di compravendita dell'intero lotto foglio .. particella ... sup. 220 mq su cui è stata realizzato l'intero stabile. Atto redatto in data ../././... dal not. CERRELLI ALDO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. trascritto il - RP RG
- per la quota di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del ../././... con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il ../././... a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 celibe – bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del ../././... con atto rep. TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il ../././... a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ... ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

..... per la quota di proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni - bene personale, in forza di atto di ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE EREDITA' da del ../././... con atto rep. ... TRIBUNALE DI CROTONE trascritto il ../././... a Crotone ai nn. R.G. R.P. derivante da ... ACCETTAZIONE ALL'EREDITA

PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... e 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di un atto di compravendita dell'intero lotto foglio ... particella sup. 220 mq su cui è stata realizzato l'intero stabile. Atto redatto in data ../././... dal not. CERRELLI ALDO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. trascritto il - RP RG

28. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio ... part. ... sub. .. fa parte di un fabbricato realizzato abusivamente. Il fabbricato è stato realizzato in parte sulla particella di terreno identificata al foglio .. part. ... di proprietà di ed in parte sulla particella foglio .. part. ... di proprietà DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è risultato completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area

soggetto a vicolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO
RAMO MARINA MERCANTILE

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n ... del ; n 4 del; e due Ordinanze di demolizione – n. n. .. del

29. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato risulta completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetta a vincolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE, è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n ... del; n.... del; e due Ordinanze di demolizione – n.; n. .. del

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio .. part. ... sub. .. con categoria catastale A3 (abitazione di tipo economica) è attualmente oggetto di due Ordinanze di demolizione

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

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio .. part. ... sub..... con categoria catastale A3 (abitazione di tipo economica) è attualmente oggetto di due Ordinanze di demolizione

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: ALTA

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme.**

BENI IN STRONGOLI FRAZ. STRONGOLI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STRONGOLI (KR) fraz. STRONGOLI MARINA viale FILOTTETE n. Piano S1 della superficie catastale di **135,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà.....
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e una veranda prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.75 .Identificazione catastale:

- foglio ... particella ... sub. ... (catasto fabbricati), C/2 (Magazzino deposito), classe 1, Consistenza 118, mq sup, cat. 132 m2, rendita € 103,60 indirizzo catastale: VIALE FILOTTETE Piano S1 su RRII intestati per 4/6, 1/6 ai e 1/6 a

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra e uno seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta a piano primo dell'edificio con accesso al piano terreno.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

ottima

luminosità:

ottima

panoramicità:

ottima

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

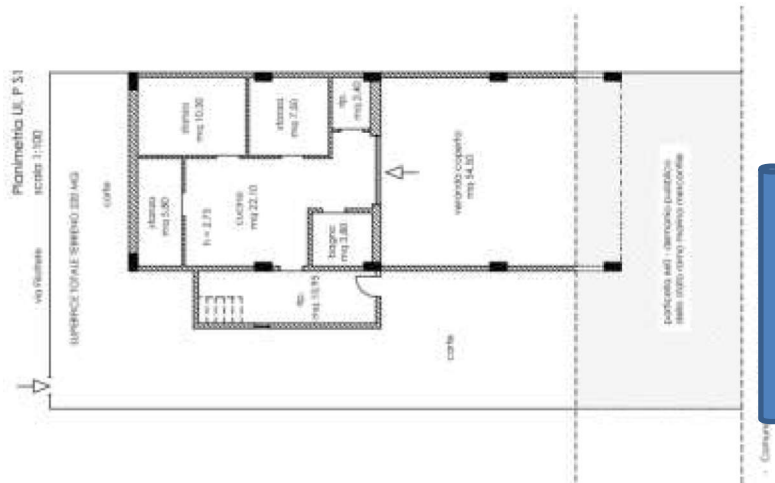
L'unità, posta nel Comune di Strongoli (kr) frazione Strongoli Marina viale Filottete, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente su corte comune. L'intero stabile si trova all'interno di un'area recintata con accesso, tramite cancello carrabile, direttamente da viale Filottete. Posta in Strongoli Marina frazione del Comune di Strongoli a ridosso della SS 106, l'unità immobiliare si trova in zona periferica (area litoranea) rispetto al nucleo abitato della frazione in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina tre stanze da letto un bagno due ripostigli e una veranda coperta prospiciente l'area a corte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

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 |
|----------------------|-------------|--------|-------------|
| superficie catastale | 135 | 100% | 135 |
| corte | 95 | 33% | 31,35 |
| altre aree | 0 | 33% | 0 |
| TOTALE | 230 | | 166,35 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

3. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

j) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

k) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

l) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,

L'unità oggetto di stima, di proprietà degli esecutati, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°... particella n° ... sub n° ...

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, fa parte di un:

“fabbricato risultato completamente abusivo non condonabile perché realizzato su di un'area soggetto a vincolo paesaggistico e su area di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE, è oggetto di due Ordinanze di sospensione dei lavori – n ... del ; n .. del e due Ordinanze di demolizione – n. .. n. del”

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, alla non conformità urbanistica, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato – abitazione + corte in comune

Si precisa che nel caso in cui venissero fatte rispettare le ordinanze di demolizioni i costi di demolizione saranno a totale carico della parte acquirente che rimane obbligato con la vendita

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Strongoli “Fascia/zona Suburbana/fascia litoranea”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 166,35 x 500,00 = **83.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.175,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.175,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | abitazione+corte comune | 166,35 | 0,00 | 83.175,00 | 83.175,00 |
| | | | | 83.175,00 | 83.175,00 |

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione: | €. 8.317,50 |
| 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: | €. 74.857,50 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **60%** per le difformità urbanistiche riscontrate per 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:

“ nel caso in cui venissero fatte rispettare le ordinanze di demolizioni i costi di demolizione saranno a totale carico della parte acquirente che rimane obbligato ”

| | |
|---|-----------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| <u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u> | <u>€. 0,00</u> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.943,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

UNITA' NEGOZIALE 2 - LOTTO 5

A appartamento a ROCCA DI NETO (KR) via BOTTE n. Piano T-1 della superficie catastale - particella ... sub .. S.C 38 mq;

- particella ... sub ... S.C. 38 mq;
per la quota di:

- 1/2 di piena proprietàin regime di comunione dei beni
- 1/2 di piena proprietàin regime di comunione dei beni

L'unità, posta nel Comune di Rocca di Neto (kr) alla via Botte, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente. L'intero stabile ha accesso diretto su via Botte tramite una scaletta in comune con altra proprietà confinante. Posta in via Botte, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è composto da due piani, distinti catastalmente, collegati con una scala interna in cemento armato. Costituito da un ingresso soggiorno da una stanze da letto posta al primo piano, due bagni e una balconcino con affaccio su via botte. L'unità e volumetricamente collegata con un'altra unità non oggetto di esecuzione all'interno del quale è allocata la cucina. L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito da particelle oggetto di esecuzione e particelle non oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Una separazione nelle varie unità comporterebbe una modifica degli impianti oltre che una separazione mediante muro divisorio delle particelle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media di 3.00. Composta da due sub unità catastali viene identificata con :

- foglio ... particella ... sub. ... (catasto fabbricati), A/4 (Abitazione di tipo rurale), classe 2, Consistenza 2,5 vani sup, cat. m2 38 (escluso aree scoperte 37 m2), rendita lire 370 (€ 0,19) indirizzo catastale: via BOTTE Piano T:
- foglio .. particella ... sub. ... (catasto fabbricati), A/4 (Abitazione di tipo rurale), classe 2, Consistenza 1,5 vani sup, cat. m2 38 (escluso aree scoperte 37 m2), rendita lire 222 (€ 0,11) indirizzo catastale: via BOTTE Piano 1 :

30. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza comparata complessiva accessori: | 57,82 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 26.019,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 18.213,30 |

31. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dain qualità di comproprietario

32. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

22. Trascrizione del .././ pignoramento, stipulata il .././..... a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. ... del .././..... trascrizione il .././..... a CROTONE Reg. Par. ... Reg. Gen. a favore dicontro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

23. Trascrizione del .././... pignoramento, stipulata il .././..... a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep. ... del .././..... trascrizione il .././..... a CROTONE Reg. Par. Reg. Gen. ... a favore di..... contro, e derivante da ... VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

33. 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 |

34. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

- per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Non è stato possibile rilevare la provenienza dell'immobile in capo all'esecutato.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Non è stato possibile rilevare la provenienza dell'immobile in capo all'esecutato.

35. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Per la particella oggetto di esecuzione identificata al foglio ... part. ... sub. ... e sub .. non risultano pratiche autorizzative quali permessi, concessioni autorizzazioni
In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*

SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la particella oggetto di esecuzione identificata al foglio .. part. ... sub. ... e sub ... non risultano pratiche autorizzative quali permessi, concessioni autorizzazioni

36. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato non risultano pratiche autorizzative
In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti:

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

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: BASSA

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme**.

BENI IN ROCCA DI NETO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROCCA DI NETO (KR) via BOTTE n.... Piano T-1 della superficie catastale totale di 76,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietàin regime di comunione dei beni
- 1/2 di piena proprietàin regime di comunione dei beni

L'unità, posta nel Comune di Rocca di Neto (kr) alla via Botte, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente. L'intero stabile ha accesso diretto su via Botte tramite una scaletta in comune con altra proprietà confinante. Posta in via Botte, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è composto da due piani, distinti catastalmente, collegati con una scala interna in cemento armato. Costituito da un ingresso soggiorno da una stanze da letto posta al primo piano, due bagni e una balconcino con affaccio su via botte. L'unità è volumetricamente collegata con un'altra unità non oggetto di esecuzione all'interno del quale è allocata la cucina. L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito da particelle oggetto di esecuzione e particelle non oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Una separazione nelle varie unità comporterebbe una modifica degli impianti oltre che una separazione mediante muro divisorio delle particelle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media di 3.00. Composta da due sub unità catastali viene identificata con :

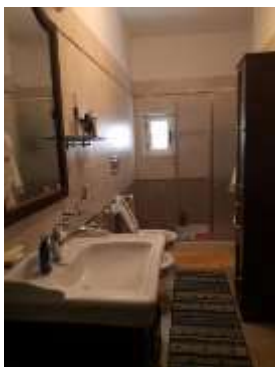
- foglio .. particella ... sub.... (catasto fabbricati), A/4 (Abitazione di tipo rurale), classe 2, Consistenza 2,5 vani sup, cat. m2 38 (escluso aree scoperte 37 m2), rendita lire 370 (€ 0,19) indirizzo catastale: via BOTTE Piano T:
- foglio ... particella ... sub. ... (catasto fabbricati), A/4 (Abitazione di tipo rurale), classe 2, Consistenza 1,5 vani sup, cat. m2 38 (escluso aree scoperte 37 m2), rendita lire 222 (€ 0,11) indirizzo catastale: via BOTTE Piano 1 :

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra e uno seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composta da due sub unità identificate con sub 3 e sub 4 solo catastalmente distinte. Poste al PT e 1P dell'edificio hanno accesso indipendente su via Botte



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | nella media | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | nella media | |
| stato di manutenzione generale: | nella media | |
| servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità, posta nel Comune di Rocca di Neto (kr) alla via Botte, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso indipendente. L'intero stabile ha accesso diretto su via Botte tramite una scaletta in comune con altra proprietà confinante. Posta in via Botte, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è composto da due piani, distinti catastalmente, collegati con una scala interna in cemento armato. Costituito da un ingresso soggiorno da una stanze da letto posta al primo piano, due bagni e una balconcino con affaccio su via botte. L'unità è volumetricamente collegata con un'altra unità non oggetto di esecuzione all'interno del quale è allocata la cucina. L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

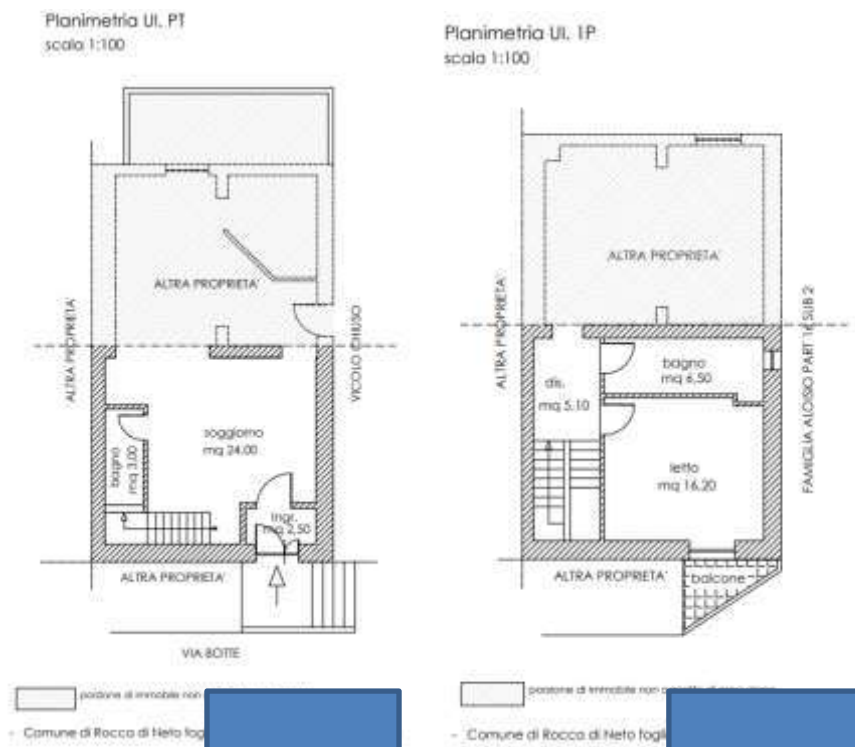
L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito da particelle oggetto di esecuzione e particelle non oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Una separazione nelle varie unità comporterebbe una modifica degli impianti oltre che una separazione mediante muro divisorio delle particelle.

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 |
|--------------------|-------------|--------|--------------|
| ingresso soggiorno | 26,5 | 100% | 26,5 |
| bagno | 3 | 100% | 3 |
| disimpegno 1 piano | 5,1 | 100% | 5,1 |
| bagno | 6,5 | 100% | 6,5 |
| letto | 16,2 | 100% | 16,2 |
| balcone | 2,6 | 20% | 0,52 |
| Totale | 59,9 | | 57,82 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

4. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

m) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

n) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicenza;
- l'altezza dal piano stradale.

o) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima, L'unità oggetto di stima, di proprietà degli esecutati, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n° ... particella n° ... sub n° .. e ..

- Valutazione

Dell'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, non risultano siano state depositate pratiche autorizzative. Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati è risultato catastalmente no conforma.

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, alla non conformità urbanistica, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI"

Per il Comune di Strongoli "*Fascia/zona Suburbana/fascia litoranea*"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie comparata: | 57,82 | x | 500,00 | = | 28.910,00 |
|------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **28.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **28.910,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | abitazione | 57,82 | 0,00 | 28.910,00 | 28.910,00 |
| | | | | 28.910,00 | 28.910,00 |

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: €. **2.891,00**

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: €. **26.019,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **30 %** per le difformità urbanistiche/catastali riscontrate, per 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:

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: €. **18.213,30**