



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Antonio ALBENZIO

CUSTODE:

dott.ssa Concetta PIPERIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Francesco Campana

CF: CMPFNC84S07B774D

con studio in CIRO' MARINA (KR) via G. Parini 42

telefono: 3482291998

email: fc.campana@gmail.com

PEC: francesco.campana@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CROTONE Via Discesa Bastione Castello 43, della superficie commerciale di 72,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di che trattasi si trova al piano primo di un fabbricato a tre piani f.t., di consistenza stimata in circa 83 mq, una superficie calpestabile di circa 72 mq ed un'altezza libera h. di 3,00 m; confina sui lati Nord ed Sud con pubblica via Discesa Bastione Castello e traversa XI Messina, sul lato Est e Ovest con altre unità immobiliari di diversa ditta.

L'entrata del vano scala è rappresentata da porta blindata con parti finestrate a vetro, all'interno dello stesso come da sopralluogo menzionato, risulta presente una pertinenza, che sarà oggetto di investigazione ai punti più avanti, dotata di porta metallica e di consistenza di circa 11 mq, utilizzata dagli esecutati come deposito merce dotata altresì di finestra di esigue dimensioni che affaccia su via Traversa XI Messina, all'atto del sopralluogo la presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso.

L'entrata dell'appartamento è rappresentata da porta in metallo blindata di colore chiaro, l'immobile pignorato si presenta in discreto stato di conservazione anche al suo interno, sono presenti evidenti tracce di umidità ed efflorescenze; lo stesso si compone di un ampio soggiorno/living di n. 1 servizi igienici, un angolo cottura con piccolo balcone annesso, due camere da letto di cui una con piccolo balcone sul lato Nord, mentre all'interno dell'altra camera da letto risulta presente un'apertura finestrata sul lato Sud.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore sia per la parte giorno che per la parte notte; risulta installata, altresì, caldaia a Metano posta all'esterno (balcone lato via Discesa Bastione) per la produzione di ACS. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dei vari interruttori del caso, termina con l'installazione dei vari impianti TV e citofono, sufficienti nei vari locali. L'immobile è dotato di adeguato impianto idrico sanitario e gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: DISCESA BASTIONE DEL CASTELLO n. 46 Piano CROTONE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 **deposito artigianale.** Si è rilevato, ancora, la presenza di una pertinenza nel vano scala di fianco al portone di ingresso rifinita al grezzo, dotata di porta metallica e finestra che affaccia su via traversa XI Messina di consistenza di circa 11 mq, utilizzata dagli esecutati come deposito merce, la stessa non risulta agli atti catastali e di conseguenza non risulta "sanata" presso agli Enti competenti; negli atti notarili di compravendita del bene, quest'ultima risulta meramente descrittiva.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data della valutazione:	03/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Stato di Occupazione

L'immobile oggetto di valutazione si compone di: – Piano primo – 1 -; si rappresenta sin da subito che, come riferito dalla dott.ssa Concetta Piperis custode dell'immobile, attualmente la residenza degli esecutati risulta presso l'immobile oggetto di pignoramento come da certificato storico di residenza agli atti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI CONTRO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

- IPOTECA VOLONTARIA Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con atto notarile pubblico a firma notaio Riccardo Proto in Crotone Rep. 92139 del 27.02.1997, per un valore capitale pari a lire 65'000'000 oltre interessi e per anni 20 – Reg. Gen 4411 – Reg. Part. 370 e Presentazione 98 del 07.03.1997; con annotazione n. 2586 e comunicazione n. 229 del 20.08.2007 si comunica l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12.04.2007 – cancellazione totale eseguita in data 24.08.2007 – art. 13 comma 8 D.L. 7/2007 – art. 40 D.lgs. 385/93;
- IPOTECA VOLONTARIA Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con atto notarile pubblico a firma notaio Carlo Perri in Crotone Rep. 11362/3547 del 04.07.2007, per un valore capitale pari a euro 130'000,00 oltre interessi e per anni 20 – Reg. Gen 4411 – Reg. Part. 1136 e Presentazione 4 del 06.07.2007;

TRASCRIZIONI CONTRO

- NOTA DI TRASCRIZIONE - Verbale Pignoramento Immobili * Atto Esecutivo o Cautelare

Reg. Gen. n. 3687 del 25.05.2023 a favore di ditta Aqui SPV SrL. con sede in via V. Alfieri - Conegliano -TV- già identificata in premessa e contro Sig.ri [REDACTED].

[REDACTED], entrambi residenti in Crotone, Pubblico Ufficiale con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Crotone reg part. 2673 presentazione n. 7;

- NOTA DI TRASCRIZIONE - Verbale Pignoramento Immobili * Atto Esecutivo o Cautelare Reg. Gen. n. 6506 del 14.09.2023 a favore di ditta Aqui SPV SrL. con sede in via V. Alfieri - Conegliano -TV- già identificata in premessa e contro Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], entrambi residenti in Crotone, Pubblico Ufficiale con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Crotone reg part. 5200 presentazione n. 2.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 25/05/2023 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

abitazione, stipulata il 14/09/2023 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/07/1997 .

Importo ipoteca: 65'000'000 milioni di lire.

Durata ipoteca: anni 20.

Estinta

ipoteca **volontaria** attiva.

Importo ipoteca: 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2007), con atto stipulato il 04/07/2007 a firma di Carlo Perri ai nn. 11/361 di repertorio, trascritto il 06/07/2007 a Crotone ai nn. 11361/3546

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/08/1986), con atto stipulato il 20/08/1986 a firma di Riccardo Proto ai nn. 53443 di repertorio, registrato il 26/08/1986 a Crotone ai nn. 13700/11577, trascritto il 26/08/1986 a Crotone ai nn. 13700/11577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Denuncia Successione (dal 23/01/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1997 fino al 13/04/2007), con atto stipulato il 27/02/1997 a firma di Riccardo Proto, registrato il 07/03/1997 a Crotone ai nn. 5262/4611, trascritto il 07/03/1997 a Crotone ai nn. 5262/4611

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto da Consolidare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 53 Norme Tecniche Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- L'immobile risulta carente di documentazione comprovante il permesso a costruire, la parte di collaudo statico delle opere in c.a., e le dichiarazioni di conformità degli impianti civili e tecnologici; di fatto in absi edificato ante 01.09.1967;
- L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni suscettibili di pratica edilizia in sanatoria e successiva presentazione delle planimetrie aggiornate presso il NCEU del comune di Crotone;
- L'immobile presenta una nuova apertura finestrata nella parte di zona giorno che seppur di esigue dimensioni è suscettibile di pratica edilizia in sanatoria in quanto vengono modificati i

prospetti esterni del fabbricato;

- L'immobile presenta come da atto notarile, una pertinenza al vano scala non registrata agli atti catastali, la stessa risulta definita da muratura, porta metallica e parete finestrata con affaccio su Traversa XI Messina, usato come deposito dagli esecutati, lo stesso andrà accatastato come già specificato in precedenza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CROTONE VIA DISCESA BASTIONE CASTELLO 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROTONE Via Discesa Bastione Castello 43, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di che trattasi si trova al piano primo di un fabbricato a tre piani f.t., di consistenza stimata in circa 83 mq, una superficie calpestabile di circa 72 mq ed un'altezza libera h. di 3,00 m; confina sui lati Nord ed Sud con pubblica via Discesa Bastione Castello e traversa XI Messina, sul lato Est e Ovest con altre unità immobiliari di diversa ditta.

L'entrata del vano scala è rappresentata da porta blindata con parti finestrate a vetro, all'interno dello stesso come da sopralluogo menzionato, risulta presente una pertinenza, che sarà oggetto di investigazione ai punti più avanti, dotata di porta metallica e di consistenza di circa 11 mq, utilizzata dagli esecutati come deposito merce dotata altresì di finestra di esigue dimensioni che affaccia su via Traversa XI Messina, all'atto del sopralluogo la presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello

stesso.

L'entrata dell'appartamento è rappresentata da porta in metallo blindata di colore chiaro, l'immobile pignorato si presenta in discreto stato di conservazione anche al suo interno, sono presenti evidenti tracce di umidità ed efflorescenze; lo stesso si compone di un ampio soggiorno/living di n. 1 servizi igienici, un angolo cottura con piccolo balcone annesso, due camere da letto di cui una con piccolo balcone sul lato Nord, mentre all'interno dell'altra camera da letto risulta presente un'apertura finestrata sul lato Sud.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore sia per la parte giorno che per la parte notte; risulta installata, altresì, caldaia a Metano posta all'esterno (balcone lato via Discesa Bastione) per la produzione di ACS. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dei vari interruttori del caso, termina con l'installazione dei vari impianti TV e citofono, sufficienti nei vari locali. L'immobile è dotato di adeguato impianto idrico sanitario e gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: DISCESA BASTIONE DEL CASTELLO n. 46 Piano CROTONE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Carlo V di Crotone.

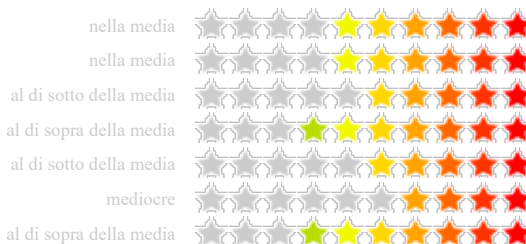
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km
superstrada distante 5 km
autobus distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di che trattasi si trova al piano primo di un fabbricato a tre piani f.t., di consistenza stimata in circa 83 mq, una superficie calpestabile di circa 72 mq ed un'altezza libera h. di 3,00 m; confina sui lati Nord ed Sud con pubblica via Discesa Bastione Castello e traversa XI Messina, sul lato Est e Ovest con altre unità immobiliari di diversa ditta.

L'entrata del vano scala è rappresentata da porta blindata con parti finestrate a vetro, all'interno dello stesso come da sopralluogo menzionato, risulta presente una pertinenza, che sarà oggetto di investigazione ai punti più avanti, dotata di porta metallica e di consistenza di circa 11 mq, utilizzata

dagli esecutati come deposito merce dotata altresì di finestra di esigue dimensioni che affaccia su via Traversa XI Messina, all'atto del sopralluogo la presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso.

L'entrata dell'appartamento è rappresentata da porta in metallo blindata di colore chiaro, l'immobile pignorato si presenta in discreto stato di conservazione anche al suo interno, sono presenti evidenti tracce di umidità ed efflorescenze; lo stesso si compone di un ampio soggiorno/living di n. 1 servizi igienici, un angolo cottura con piccolo balcone annesso, due camere da letto di cui una con piccolo balcone sul lato Nord, mentre all'interno dell'altra camera da letto risulta presente un'apertura finestrata sul lato Sud.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore sia per la parte giorno che per la parte notte; risulta installata, altresì, caldaia a Metano posta all'esterno (balcone lato via Discesa Bastione) per la produzione di ACS. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dei vari interruttori del caso, termina con l'installazione dei vari impianti TV e citofono, sufficienti nei vari locali. L'immobile è dotato di adeguato impianto idrico sanitario e gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

Dati identificativi: Comune di Crotona (D122) -(KR)-

Foglio 38 Particella 45 Subalterno 6

Partita: 1014703

Rendita: euro 185.92

Categoria A/3a, Classe 1, Consistenza 4 vani e totale escluse aree scoperte 83 m²

Indirizzo: via Discesa Bastione Castello n. 43 Piano 1, corrispondente ad abitazione di tipo economico in testa agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Per quanto riguarda l'esterno del fabbricato, lato Nord-Ovest su via Discesa Bastione Castello si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate principali sono tinteggiate di colore chiaro e presentano tracce di umidità e macchie di condensa derivanti anche dai motori dei condizionatori installati a parete, sulla parete antistante invece alla via Traversa XI Messina si notano alcuni fenomeni di efflorescenze dovute essenzialmente a umidità di risalita e la realizzazione di una finestra di esigue dimensioni che sarà oggetto di investigazione ai punti successivi della presente.

Vista le caratteristiche dell'involucro edilizio, degli impianti di cui si compone, dell'assenza di impianti alimentati con energia ricavata da fonti rinnovabili si presume per l'immobile allo stato di fatto rilevato una classe energetica non superiore alla "F".

Come meglio può evincersi più avanti al punto R.9 della presente perizia di stima; l'immobile pignorato fin qui descritto presenta alcune difformità (abusi edilizi); pertanto, nella stima del bene dovrà essere tenuto in considerazione un deprezzamento dovuto ai maggiori oneri che il futuro acquirente dovrà affrontare per rendere correttamente fruibile il bene acquisito.

Per quanto concerne la disposizione geografica dell'immobile si fa notare che lo stesso sui lati Nord ed Ovest gode di una splendida vista verso la vicina costa e verso mare; in particolare si nota la vicinanza con il porticciolo e molo foraneo di Crotona, il vicino Castello Carlo V, il vicino centro storico e le attività economiche più importanti quali supermercati, farmacie che aumentano di certo il valore di appetibilità dell'immobile di che trattasi. Le strade di accesso all'immobile risultano di larghezza adeguata e con la possibilità nelle immediate vicinanze di parcheggi e piste ciclabili.

CLASSE ENERGETICA:

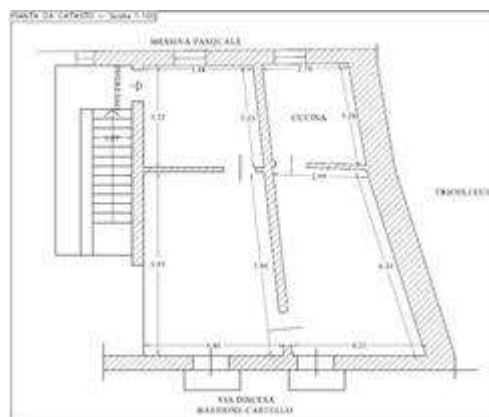
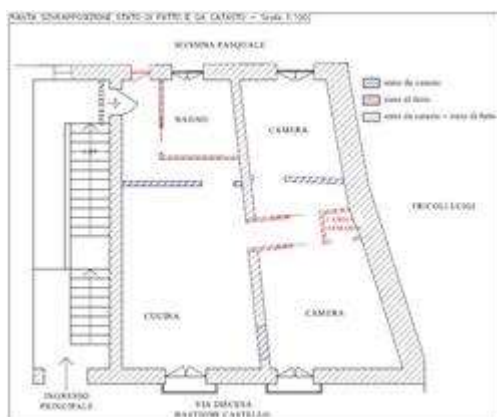


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento posto al primo piano	83,00	x	86,7469879518072 %	=	72,00
Totale:	83,00				72,00

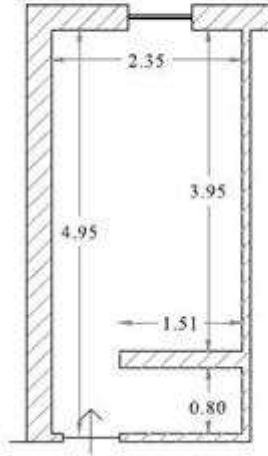


ACCESSORI:

deposito artigianale. Si è rilevato, ancora, la presenza di una pertinenza nel vano scala di fianco al portone di ingresso rifinita al grezzo, dotata di porta metallica e finestra che affaccia su via traversa XI Messina di consistenza di circa 11 mq, utilizzata dagli esecutari come deposito merce, la stessa non risulta agli atti catastali e di conseguenza non risulta “sanata” presso agli Enti competenti; negli atti notarili di compravendita del bene, quest’ultima risulta meramente descrittiva.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box ad uso deposito da parte degli esecutari	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

PIANTA VANO SCALA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 23/2011

Descrizione: Appartamento con giardino, 1

Indirizzo: via Nobile, via Vespucci, Urgnano, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 640.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/04/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 23/2011

Descrizione: Tre box., 1 ex 13

Indirizzo: Via Beltrami CAP 21018 Sesto Calende, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 640.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/04/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 23/2011

Descrizione: Cinque cantine., 11 ex 67

Indirizzo: Via Stati Uniti CAP 88900 Crotone, KR

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 2.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 640.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 23/2011

Descrizione: Appartamento con giardino e cantina, 2

Indirizzo: via Nobile, via Vespucci, Ugnano, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 250.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 250.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 640.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/04/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 23/2011

Descrizione: Appartamento., 2 ex 14

Indirizzo: Via del Sale CAP 26100 Cremona, CR

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 640.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 23/2011

Descrizione: Appartamento con giardino e cantina, 3

Indirizzo: via Nobile, via Vespucci, Ugrnano, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 141.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 640.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/11/2023

Descrizione: Monolocale in vendita in Crotona - via Discesa bastione Castello

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.600,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Descrizione: Terratetto in prossimità del castello Carlo V di Crotona

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 670,73 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Trilocale in vendita in via Discesa Bastione Castello

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.473,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/11/2023)

Domanda: RESIDENZIALE IN ZONA CROTONE - VIA DISCESA BASTIONE CASTELLO

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 980,00

EB (15/11/2023)

Domanda: TERRATETTO UNIFAMILIARE IN ZONA CASTELLO DI CROTONE

Offerta: 110.000,00 EURO

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 MESI

Valore minimo: 95.000,00

Valore massimo: 110.000,00

WEB (24/11/2023)

Domanda: TRILOCALE IN VENDITA IN VIA DISCESA BASTIONE CASTELLO - 95 MQ

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4 MESI

Valore minimo: 125.000,00

Valore massimo: 140.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'attenta analisi dei prezzi relativi agli immobili con caratteristiche simili posti in vendita da alcune agenzie immobiliari crotonesi e siti nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato, si trova un valore di mercato (€/mq) in leggero rialzo rispetto ai massimali proposti dall'OMI oscillante tra **950 e 1150 €/mq**.

Determinazione del bene

In ottica di lavorazioni interne da eseguirsi, a corredo della documentazione fotografica agli atti, l'immobile pignorato necessita di alcuni interventi edilizi di manutenzione straordinaria; in particolare si rende necessario in primis, investigare le cause di alcune macchie di umidità ed efflorescenze saline rilevate nella zona giorno ed all'interno del servizio igienico.

Per quanto concerne la zona del servizio igienico risulta un rigonfiamento dell'intonaco del soffitto con distacco delle superfici tinteggiate, mentre nella zona giorno sono evidenti le tracce di umidità di colore scuro, fenomeni di esfoliazione ed efflorescenze saline, tali fenomeni possono essere riconducibili a danni da infiltrazione risolti ed in parte a cause di scarsa aerazione dei locali, nonché alla formazione di ponti termici e successive problematiche di umidità in corrispondenza degli infissi.

Atteso che la zona residenziale ove risulta ubicato l'immobile in questione presenta notevoli carattere di pregio storico-artistico e la vicinanza al porto ed alle maggiori attrazioni turistiche della città comportano un maggiore grado di appetibilità nella futura vendita; in considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ottima posizione geografica, delle caratteristiche dell'immobile, del suo involucro e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia il seguente valore che risulta stimato in:

1000,00 €/mq (mille, zero euro per metro quadro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,00	x	1.000,00	=	72.000,00
Valore superficie accessori:	11,00	x	1.000,00	=	11.000,00
					83.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE/CATANZARO, ufficio tecnico di CROTONE, agenzie: CROTONE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	11,00	83.000,00	83.000,00
				83.000,00 €	83.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile risulta pignorato per intero, in testa agli esecutati ed in egual misura pari a 1/2 della quota ciascuno.

Determinazione del bene

In ottica di lavorazioni interne da eseguirsi, a corredo della documentazione fotografica agli atti, l'immobile pignorato necessita di alcuni interventi edilizi di manutenzione straordinaria; in particolare si rende necessario in primis, investigare le cause di alcune macchie di umidità ed efflorescenze saline rilevate nella zona giorno ed all'interno del servizio igienico.

Per quanto concerne la zona del servizio igienico risulta un rigonfiamento dell'intonaco del soffitto con distacco delle superfici tinteggiate, mentre nella zona giorno sono evidenti le tracce di umidità di colore scuro, fenomeni di esfoliazione ed efflorescenze saline, tali fenomeni possono essere riconducibili a danni da infiltrazione risolti ed in parte a cause di scarsa aerazione dei locali, nonché alla formazione di ponti termici e successive problematiche di umidità in

corrispondenza degli infissi.

Atteso che la zona residenziale ove risulta ubicato l'immobile in questione presenta notevole carattere di pregio storico-artistico e la vicinanza al porto ed alle maggiori attrazioni turistiche della città comportano un maggiore grado di appetibilità nella futura vendita; in considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ottima posizione geografica, delle caratteristiche dell'immobile, del suo involucro e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia il seguente valore che risulta stimato in:

1000,00 €/mq (mille, zero euro per metro quadro)	
Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 830,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.170,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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:	€. 771,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 398,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00

data 03/12/2023

il tecnico incaricato
Francesco Campana