



TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Davide Rizzuti

CUSTODE:

Avv. Enrico Proto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI GRECO

CF:GRCGNN57M22D122B

con studio in CROTONE (KR) Via Vittorio Veneto 138

telefono: 096222152

email: ing.giovanngreco@gmail.com

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CUTRO Via Slovenia, frazione Località Scarazze, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, in corso di costruzione, consiste in una villa isolata articolata su due piani con corte di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 581 sub. 1-2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via da denominare Loc. Scarazze, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti. In corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 altro terreno, composto da area esterna, sviluppa una superficie commerciale di **490,00** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	406,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	490,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.969,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.969,80
Data della valutazione:	29/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile in fase di costruzione, in stato di abbandono, non abitabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 ai nn. RP.114 RG.1369 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 96.332,08

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2014 ai nn. RP.129 RG.1550 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 101.329,13

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2015 ai nn. RP.238 RG.2341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00 .

Importo capitale: 77.062,99

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 ai nn. RP.499 RG.610 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/06/1999 a firma di Notaio Capocasale Mario ai nn. 56099 di repertorio, trascritto il 30/06/1999 a Catanzaro ai nn. 12752/9488

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica edilizie e di conseguenza la situazione urbanistica, in forza delle emergenze sanitarie da Covid-19 che hanno comportato chiusure e confinamenti, sono in corso di accertamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato è in corso di costruzione, pertanto non è possibile pronunciare i giudizi di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUTRO VIA SLOVENIA, FRAZIONE LOCALITÀ SCARAZZE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CUTRO Via Slovenia, frazione Località Scarazze, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato, in corso di costruzione, consiste in una villa isolata articolata su due piani con corte di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 581 sub. 1-2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via da denominare Loc. Scarazze, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Costituzione in atti. In corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Prospetto ovest



Prospetto sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Ortofoto 1



Ortofoto 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato consiste in una villa unifamiliare, posta ai margini del centro abitato di Cutro, in un lotto di circa 693 mq all'angolo di un crocevia di via Slovenia; il fabbricato copre una superficie di circa 203 mq, si articola su due piani fuori terra ed è in corso di costruzione; allo stato è stata realizzata la struttura portante costituita da telai in conglomerato cementizio armato gettati in opera, i solai laterocementizi, la copertura a padiglione con le falde protette da tegole di laterizio, le pareti perimetrali in blocchi di laterizi alleggeriti e quelle divisorie del piano terra in laterizi forati, gli intonaci esterni, la recinzione del lotto - realizzata con la base in muratura sormontata da inferriata metallica - e i tre cancelli di accesso al lotto.

La volumetria è articolata in una sorta di elle con tre riseghe.

Dall'ingresso principale si accede in un vestibolo che distribuisce un piccolo vano, l'accesso diretto a un locale molto ampio - di cui fa parte una lavanderia con accesso sull'area del lotto retrostante al fabbricato - e il corridoio della zona notte che smista un bagno e tre camere da letto - una delle aquali con bagno interno.

Manca la scala di collegamento al piano superiore.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta a battente realizzato in acciaio zincato. Due cancelli pedonali sono ad anta singola e uno carrabile è a doppia anta

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media

pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton. Rustiche

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

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

nella media

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 esterna lorda Piano Terra	203,00	x	100 %	=	203,00
Superficie sterna lorda Piano Primo	203,00	x	100 %	=	203,00
Totale:	406,00				406,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da area esterna, sviluppa una superficie commerciale di **490,00 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è stabilire il valore di mercato del bene, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita. Questo scopo si raggiunge tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene. La valutazione deve, in ogni caso, tenere conto delle condizioni socioeconomiche del territorio in cui è ubicato il bene e, soprattutto, dell'esistenza di un mercato del bene.

L'immobile de quo presenta caratteristiche singolari che non consentono di riscontrare nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e caratteristiche; si è, infatti, in presenza di un fabbricato in corso di costruzione, ubicato fuori del centro abitato in una zona priva di elementi di comparazione anche in forza della staticità del mercato immobiliare nell'attuale contingenza critica per motivi economici e di emergenza sanitaria. Pertanto non è possibile applicare

i metodi estimativi per comparazione e si deve ricorrere a metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

Nel caso specifico il metodo per valutare il bene è quello della stima del costo di produzione che si ottiene sommando il costo dell'area, il costo di costruzione, le spese tecniche, gli oneri concessori, gli interessi sul capitale finanziario e l'utile dell'imprenditore. Pertanto, è necessario determinare il valore del terreno di pertinenza e quello dell'edificio, il che rende necessaria l'adozione di criteri di stima diversi: per il terreno si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi della REGIONE AGRARIA N. 6 - PIANA DEL MARCHESATO O DI CROTONE che comprende il comune di Cutro; per il fabbricato in costruzione si ricorre al metodo di stima del costo di costruzione. Gli onorari, le spese tecniche, gli interessi sul capitale finanziario e l'utile dell'imprenditore (raggruppati sotto la voce "spese generali") si calcolano in percentuale sul costo di produzione per la quota già sostenuta.

Per la valutazione del terreno, come è consuetudine consolidata, considerando la trasformazione da terreno agricolo ad area verde di servizio all'abitazione, si fa riferimento al Valore Agricolo Medio della coltura di valore maggiore fra quelle presenti nella regione agraria di pertinenza; nel nostro caso "Orto Uliveto" ha un VAM di €/Ha 44.748,63, che per la superficie di mq 490 comporta un valore arrotondato del terreno di € 2.200,00.

Il costo di costruzione del manufatto già realizzato si valuta ricorrendo al procedimento misto per elementi funzionali, che procede partendo dalla scomposizione del fabbricato in componenti omogenee per la loro funzione (gli elementi funzionali) e valutando il costo di realizzazione di ognuna delle componenti. Nel caso in esame il costo di ogni elemento funzionale è valutato in quota percentuale sul costo di costruzione totale di tutto il fabbricato; questo si ottiene riferendosi al parametro unitario del metro quadrato di superficie edificata e moltiplicando la superficie totale (mq 406) per il costo di costruzione espresso in €/mq (595,26 €/mq); i costi di costruzione degli elementi funzionali - arrotondati - sono elencati in dettaglio nella tabella riportata in allegato.

Il costo di costruzione degli elementi edilizi del fabbricato realizzati si stima pari a € 58.800,00; a tale valore va attribuito un coefficiente di vetustà che per 23 anni è pari a 0,81; pertanto il costo di costruzione si pone pari a € 47.628,00.

Le spese tecniche ad oggi sostenute si stimano pari a € 6.050,00.

Le spese generali ad oggi sostenute si stimano pari a € 2.910,00.

Pertanto il **costo di produzione del fabbricato in costruzione** (quindi comprensivo del terreno di pertinenza), che costituisce

il valore del bene è di € 58.788,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.788,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Progettazione obsoleta	-8.818,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.969,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.969,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo per valutare il bene è quello della stima del costo di produzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona,

conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Banca dati personale

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	villa singola	406,00	490,00	49.969,80	49.969,80
				49.969,80 €	49.969,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile

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: **€. 49.969,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.969,80**

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato , quartiere Loc. San Giuliano, della superficie commerciale di **163,54** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera laterale di due piani con corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuliano, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.750,00
Data della valutazione:	29/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è detenuta dal debitore esecutato e dai comproprietari che utilizzano l'immobile temporaneamente in estate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 ai nn. RP.114 RG.1369 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 96.332,08

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2014 ai nn. RP.129 RG.1550 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 101.329,13

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2015 ai nn. RP.238 RG.2341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00 .

Importo capitale: 77.062,99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 ai nn. RP.499 RG.610 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 28/09/2020 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal

15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/539

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 944, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un appartamento posto al piano terra e primo, rilasciata il 04/06/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUTRO VIA QATAR, FRAZIONE STECCATO , QUARTIERE LOC. SAN GIULIANO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato , quartiere Loc. San Giuliano, della superficie commerciale di **163,54** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera laterale di due piani con corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 -

3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuliano, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 200 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a schiera ubicato nella frazione Steccato, che è una porzione del territorio del Comune di Cutro compresa fra il litorale ionico e la Strada Statale 106, confinante con il Comune di Isola di Capo Rizzuto, destinata quasi esclusivamente alla residenza stagionale estiva, edificata con seconde case o strutture turistiche. Si raggiunge dalla SS 106 immettendosi su via Filippine e da questa imboccando la traversa via Qatar.

L'edificio a schiera è costituito da quattro ville unifamiliari distribuite su due piani, planimetricamente sfalsate, ognuna dellequali ha una corte esclusiva prospiciente via Qatar e una in comune sul lato opposto; il lotto su cui insiste la schiera ha forma trapezoidale e misura circa mq 1000; la schiera copre una superficie di circa mq 390.

L'edificio ha struttura portante costituita da telai in conglomerato cementizio armato gettati in opera, i solai laterocementizi, la copertura a padiglione con le falde protette da tegole di laterizio, le pareti perimetrali in blocchi di laterizi alleggeriti e quelle divisorie del piano terra in laterizi forati, gli intonaci esterni, la recinzione del lotto - realizzata con la base in muratura sormontata da inferriata metallica - e i tre cancelli di accesso al lotto.

La volumetria è articolata in una sorta di C con il lato lungo continuo orientato a est, prospiciente via Qatar e le ali orientate a ovest, che sul retro formano la corte comune.

L'unità immobiliare è la villetta di estremità orientata a sud; al piano terra ha due ingressi contrapposti, protetti da porticati, che immettono in un vano destinato a cucina soggiorno, è presente anche un bagno e una scala interna che porta al primo piano dove sono state realizzate tre camere da letto e un bagno; due delle camere da letto affacciano ciascuna su una veranda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura battente	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle ceramiche	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi interni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non esibita	nella media	

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
Piano terra	69,80	x	100 %	=	69,80
Piano primo	67,80	x	100 %	=	67,80
portici e verande	23,46	x	30 %	=	7,04
corte esclusiva	117,00	x	10 %	=	11,70
corte comune in ragione di 1/5	72,00	x	10 %	=	7,20
Totale:	350,06				163,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è stabilire il valore di mercato del bene, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

La determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita dell'appartamento si ottiene comparando il bene da stimare con altri beni simili, riferendosi ad un parametro unitario di paragone (metro quadrato di Superficie commerciale [Sc]), tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene.

Le condizioni particolari in cui si presenta l'immobile da stimare e il particolare momento congiunturale, non consentono il reperimento di un campione significativo rigorosamente formato da beni omogenei; pertanto per determinare il valore richiesto (Valore di stima [Vstima]) si ricorre al procedimento pluriparametrico per punti di merito: il valore medio di fabbricati analoghi [Vm] si moltiplica per un coefficiente di merito [CM] che sintetizzi tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche delle costruzioni, attraverso la somma algebrica dei punti percentuali positivi e negativi assegnati a ogni caratteristica.

Il valore dell'appartamento [Vapp] sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore di stima.

La superficie commerciale, arrotondata al mq, si ottiene – secondo le indicazioni del DPR 23 marzo 1998, n. 138 che istituisce le modalità di omogeneizzazione delle superfici di vani, accessori e pertinenze a destinazione diversa - sommando la superficie lorda dei vani principali del fabbricato e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con la superficie lorda dei balconi, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

Il valore medio di fabbricati analoghi situati nella stessa zona omogenea si ricava dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: CROTONE

Comune: Cutro

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA LOCALITA STECCATO DI CUTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Desinazione: Residenziale

Rilevazione: 2 Sem-2019

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato: Min 750 (€/mq) Max 1000 (€/mq)

Ne discende che il Valore Medio è di 875 €/mq.

Il Coefficiente di merito, ottenuto impiegando la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzie delle Entrate, è pari a $C_m = -25,2$; tale coefficiente rispecchia fedelmente le caratteristiche estrinseche e intrinseche descritte in precedenza.

Pertanto il Valore di Stima si pone pari a

$V_{stima} = V_m \times C_m = 875 \text{ €/mq} \times 0,748 = 654,50 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale è di mq 163,54 ($S_c = 163,54 \text{ mq}$); ne discende un valore arrotondato all'unità dell'appartamento pari a

$V_{app} = V_{stima} \times S_c = 654,50 \text{ €/mq} \times 163,50 \text{ mq} = 107.000,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **107.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento pluriparametrico per punti di merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cutro, osservatori del mercato immobiliare Agenzie delle Entrate, ed inoltre: Banca dati personale

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
	villetta a				
A	schiera laterale	163,54	0,00	107.000,00	26.750,00
				107.000,00 €	26.750,00 €

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: €. 26.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.750,00

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano, della superficie commerciale di **140,51** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera laterale di due piani con corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.825,00
Data della valutazione:	29/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è detenuta dal debitore esecutato e dai comproprietari che utilizzano l'immobile temporaneamente in estate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 ai nn. RP.114 RG.1369 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 96.332,08

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2014 ai nn. RP.129 RG.1550 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 101.329,13

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2015 ai nn. RP.238 RG.2341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00 .

Importo capitale: 77.062,99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 ai nn. RP.499 RG.610 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 28/09/2020 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal

15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/539

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stato possibile reperire il titolo abilitativo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile reperire il titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici amministrativi: €4.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUTRO VIA QATAR, FRAZIONE STECCATO, QUARTIERE C.DA SAN GIULIANO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano, della superficie commerciale di **140,51** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera laterale di due piani con corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 200

nella media

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:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a schiera ubicato nella frazione Steccato, che è una porzione del territorio del Comune di Cutro compresa fra il litorale ionico e la Strada Statale 106, confinante con il Comune di Isola di Capo Rizzuto, destinata quasi esclusivamente alla residenza

stagionale estiva, edificata con seconde case o strutture turistiche. Si raggiunge dalla SS 106 immettendosi su via Filippine e da questa imboccando la traversa via Qatar.


L'edificio a schiera è costituito da quattro ville unifamiliari distribuite su due piani, planimetricamente sfalsate, ognuna dellequali ha una corte esclusiva prospiciente via Qatar e una in comune sul lato opposto; il lotto su cui insiste la schiera ha forma trapezoidale e misura circa mq 1000; la schiera copre una superficie di circa mq 390.


L'edificio ha struttura portante costituita da telai in conglomerato cementizio armato gettati in opera, i solai laterocementizi, la copertura a padiglione con le falde protette da tegole di laterizio, le pareti perimetrali in blocchi di laterizi alleggeriti e quelle divisorie del piano terra in laterizi forati, gli intonaci esterni, la recinzione del lotto - realizzata con la base in muratura sormontata da inferriata metallica - e i tre cancelli di accesso al lotto.

La volumetria è articolata in una sorta di C con il lato lungo continuo orientato a est, prospiciente via Qatar e le ali orientate a ovest, che sul retro formano la corte comune.

L'unità immobiliare è la villetta intermedia confinante con quella di estremità orientata a sud; al piano terra ha due ingressi contrapposti, protetti da porticati, che immettono in un vano destinato a cucina soggiorno, è presente anche un bagno, un ripostiglio e una scala interna che porta al primo piano dove sono state realizzate tre camere da letto e un bagno; le camere da letto affacciano su verande.


Delle Componenti Edilizie:


cancello: pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura battente nella media 


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 


infissi interni: battente realizzati in legno nella media 


manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media 


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle ceramiche nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio nella media 

protezioni infissi interni: persiane realizzate in alluminio nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non esibita nella media 

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
Piano terra	54,70	x	100 %	=	54,70

Piano primo	64,40	x	100 %	=	64,40
Verande e portici	31,15	x	30 %	=	9,35
Corte esclusiva	48,60	x	10 %	=	4,86
Corte comune in ragione di 1/5	72,00	x	10 %	=	7,20
Totale:	270,85				140,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è stabilire il valore di mercato del bene, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

La determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita dell'appartamento si ottiene comparando il bene da stimare con altri beni simili, riferendosi ad un parametro unitario di paragone (metro quadrato di Superficie commerciale [Sc]), tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene.

Le condizioni particolari in cui si presenta l'immobile da stimare e il particolare momento congiunturale, non consentono il reperimento di un campione significativo rigorosamente formato da beni omogenei; pertanto per determinare il valore richiesto (Valore di stima [Vstima]) si ricorre al procedimento pluriparametrico per punti di merito: il valore medio di fabbricati analoghi [Vm] si moltiplica per un coefficiente di merito [CM] che sintetizzi tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche delle costruzioni, attraverso la somma algebrica dei punti percentuali positivi e negativi assegnati a ogni caratteristica.

Il valore dell'appartamento [Vapp] sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore di stima.

La superficie commerciale, arrotondata al mq, si ottiene – secondo le indicazioni del DPR 23 marzo 1998, n. 138 che istituisce le modalità di omogeneizzazione delle superfici di vani, accessori e pertinenze a destinazione diversa - sommando la superficie lorda dei vani principali del fabbricato e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con la superficie lorda dei balconi, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

Il valore medio di fabbricati analoghi situati nella stessa zona omogenea si ricava dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: CROTONE

Comune: Cutro

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA LOCALITA STECCATO DI CUTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Desinazione: Residenziale

Rilevazione: 2 Sem-2019

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato: Min 750 (€/mq) Max 1000 (€/mq)

Ne discende che il Valore Medio è di 875 €/mq.

Il Coefficiente di merito, ottenuto impiegando la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzie delle Entrate, è pari a $C_m = -26,4$; tale coefficiente rispecchia fedelmente le caratteristiche estrinseche e intrinseche descritte in precedenza.

Pertanto il Valore di Stima si pone pari a

$$V_{stima} = V_m \times C_m = 875 \text{ €/mq} \times 0,736 = 644,00 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale è di mq 140,50 ($S_c = 140,50 \text{ mq}$); ne discende un valore arrotondato all'unità dell'appartamento pari a

$$V_{app} = V_{stima} \times S_c = 644,00 \text{ €/mq} \times 140,50 \text{ mq} = 90.500,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento pluriparametrico per punti di merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Banca dati personale

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	villetta a schiera centrale	140,51	0,00	90.500,00	22.625,00
				90.500,00 €	22.625,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.825,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.825,00**

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano, della superficie commerciale di **131,25** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera centrale di due piani con corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.131,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.131,25
Data della valutazione:	29/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è detenuta dal debitore esecutato e dai comproprietari che utilizzano l'immobile temporaneamente in estate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 ai nn. RP.114 RG.1369 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 96.332,08

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2014 ai nn. RP.129 RG.1550 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 101.329,13

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2015 ai nn. RP.238 RG.2341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00 .

Importo capitale: 77.062,99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 ai nn. RP.499 RG.610 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal

15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/539

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 28/09/2020 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 942, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un appartamento posto al piano terra e primo, rilasciata il 04/06/2004 con il n. 942 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUTRO VIA QATAR, FRAZIONE STECCATO, QUARTIERE C.DA SAN GIULIANO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano, della superficie commerciale di **131,25** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera centrale di due piani con corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 200 m

nella media 

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:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a schiera ubicato nella frazione Steccato, che è una porzione del territorio del Comune di Cutro compresa fra il litorale ionico e la Strada Statale 106, confinante con il Comune di Isola di Capo Rizzuto, destinata quasi esclusivamente alla residenza stagionale estiva, edificata con seconde case o strutture turistiche. Si raggiunge dalla SS 106 immettendosi su via Filippine e da questa imboccando la traversa via Qatar.

L'edificio a schiera è costituito da quattro ville unifamiliari distribuite su due piani, planimetricamente sfalsate, ognuna delle quali ha una corte esclusiva prospiciente via Qatar e una in comune sul lato opposto; il lotto su cui insiste la schiera ha forma trapezoidale e misura circa mq 1000; la schiera copre una superficie di circa mq 390.

L'edificio ha struttura portante costituita da telai in conglomerato cementizio armato gettati in opera, i solai laterocementizi, la copertura a padiglione con le falde protette da tegole di laterizio, le pareti perimetrali in blocchi di laterizi alleggeriti e quelle divisorie del piano terra in laterizi forati, gli intonaci esterni, la recinzione del lotto - realizzata con la base in muratura sormontata da inferriata metallica - e i tre cancelli di accesso al lotto.

La volumetria è articolata in una sorta di C con il lato lungo continuo orientato a est, prospiciente via Qatar e le ali orientate a ovest, che sul retro formano la corte comune.

L'unità immobiliare è la villetta centrale; al piano terra ha due ingressi contrapposti, protetti da porticati, che immettono in un vano destinato a cucina soggiorno, è presente anche un bagno e una scala interna che porta al primo piano dove sono state realizzate tre camere da letto e un bagno; due delle camere da letto affacciano su una veranda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura battente	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle ceramiche	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi interni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non esibita	nella media	

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
Piano terra	55,90	x	100 %	=	55,90
Piano primo	58,40	x	100 %	=	58,40
Verande e portici	19,50	x	30 %	=	5,85
Corte esclusiva	39,00	x	10 %	=	3,90
Corte comune in ragione di 1/5	72,00	x	10 %	=	7,20
Totale:	244,80				131,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è stabilire il valore di mercato del bene, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

La determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita dell'appartamento si ottiene comparando il bene da stimare con altri beni simili, riferendosi ad un parametro unitario di paragone (metro quadrato di Superficie commerciale [Sc]), tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene.

Le condizioni particolari in cui si presenta l'immobile da stimare e il particolare momento congiunturale, non consentono il reperimento di un campione significativo rigorosamente formato da beni omogenei; pertanto per determinare il valore richiesto (Valore di stima [Vstima]) si ricorre al procedimento pluriparametrico per punti di merito: il valore medio di fabbricati analoghi [Vm] si moltiplica per un coefficiente di merito [CM] che sintetizza tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche delle costruzioni, attraverso la somma algebrica dei punti percentuali positivi e negativi assegnati a ogni caratteristica.

Il valore dell'appartamento [Vapp] sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore di stima.

La superficie commerciale, arrotondata al mq, si ottiene – secondo le indicazioni del DPR 23 marzo 1998, n. 138 che istituisce le modalità di omogeneizzazione delle superfici di vani, accessori e pertinenze a destinazione diversa - sommando la superficie lorda dei vani principali del fabbricato e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con la superficie lorda dei balconi, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

Il valore medio di fabbricati analoghi situati nella stessa zona omogenea si ricava dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: CROTONE

Comune: Cutro

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA LOCALITA STECCATO DI CUTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Desinazione: Residenziale

Rilevazione: 2 Sem-2019

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato: Min 750 (€/mq) Max 1000 (€/mq)

Ne discende che il Valore Medio è di 875 €/mq.

Il Coefficiente di merito, ottenuto impiegando la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzie delle Entrate, è pari a $C_m = -26,4$; tale coefficiente rispecchia fedelmente le caratteristiche estrinseche e intrinseche descritte in precedenza.

Pertanto il Valore di Stima si pone pari a

$V_{stima} = V_m \times C_m = 875 \text{ €/mq} \times 0,736 = 644,00 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale è di mq 131,25 ($Sc = 131,25 \text{ mq}$); ne discende un valore arrotondato all'unità dell'appartamento pari a

$V_{app} = V_{stima} \times Sc = 644,00 \text{ €/mq} \times 131,25 \text{ mq} = 84.525,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

84.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.525,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.131,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cutro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Banca dati personale

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	villetta a schiera centrale	131,25	0,00	84.525,00	21.131,25
				84.525,00 €	21.131,25 €

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: **€. 21.131,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.131,25**

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera centrale di due piani con corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.625,00
Data della valutazione:	29/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è detenuta dal debitore esecutato e dai comproprietari che utilizzano l'immobile temporaneamente in estate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 ai nn. RP.114 RG.1369 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 96.332,08

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2014 ai nn. RP.129 RG.1550 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 101.329,13

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2015 ai nn. RP.238 RG.2341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00 .

Importo capitale: 77.062,99

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 ai nn. RP.499 RG.610 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 28/09/2020 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/539

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 493, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un appartamento posto al piano terra e primo, rilasciata il 04/06/2004 con il n. 943 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUTRO VIA QATAR, FRAZIONE STECCATO, QUARTIERE C.DA SAN GIULIANO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera centrale di due piani con corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5

vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a ***
 DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 200 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a schiera ubicato nella frazione Steccato, che è una porzione del territorio del Comune di Cutro compresa fra il litorale ionico e la Strada Statale 106, confinante con il Comune di Isola di Capo Rizzuto, destinata quasi esclusivamente alla residenza stagionale estiva, edificata con seconde case o strutture turistiche. Si raggiunge dalla SS 106

immettendosi su via Filippine e da questa imboccando la traversa via Qatar.


L'edificio a schiera è costituito da quattro ville unifamiliari distribuite su due piani, planimetricamente sfalsate, ognuna dellequali ha una corte esclusiva prospiciente via Qatar e una in comune sul lato opposto; il lotto su cui insiste la schiera ha forma trapezoidale e misura circa mq 1000; la schiera copre una superficie di circa mq 390.


L'edificio ha struttura portante costituita da telai in conglomerato cementizio armato gettati in opera, i solai laterocementizi, la copertura a padiglione con le falde protette da tegole di laterizio, le pareti perimetrali in blocchi di laterizi alleggeriti e quelle divisorie del piano terra in laterizi forati, gli intonaci esterni, la recinzione del lotto - realizzata con la base in muratura sormontata da inferriata metallica - e i tre cancelli di accesso al lotto.

La volumetria è articolata in una sorta di C con il lato lungo continuo orientato a est, prospiciente via Qatar e le ali orientate a ovest, che sul retro formano la corte comune.

L'unità immobiliare è la villetta intermedia confinante con quella di estremità orientata a nord; al piano terra ha due ingressi contrapposti, protetti da porticati, che immettono in un vano destinato a cucina soggiorno, è presente anche un bagno, un ripostiglio e una scala interna che porta al primo piano dove sono state realizzate tre camere da letto e un bagno; le camere da letto affacciano su verande.


Delle Componenti Edilizie:


cancello: pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura battente nella media 


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 


infissi interni: battente realizzati in legno nella media 


manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media 


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle ceramiche nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio nella media 

protezioni infissi interni: persiane realizzate in alluminio nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non esibita nella media 

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è

stabilire il valore di mercato del bene, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

La determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita dell'appartamento si ottiene comparando il bene da stimare con altri beni simili, riferendosi ad un parametro unitario di paragone (metro quadrato di Superficie commerciale [Sc]), tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene.

Le condizioni particolari in cui si presenta l'immobile da stimare e il particolare momento congiunturale, non consentono il reperimento di un campione significativo rigorosamente formato da beni omogenei; pertanto per determinare il valore richiesto (Valore di stima [Vstima]) si ricorre al procedimento pluriparametrico per punti di merito: il valore medio di fabbricati analoghi [Vm] si moltiplica per un coefficiente di merito [CM] che sintetizzi tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche delle costruzioni, attraverso la somma algebrica dei punti percentuali positivi e negativi assegnati a ogni caratteristica.

Il valore dell'appartamento [Vapp] sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore di stima.

La superficie commerciale, arrotondata al mq, si ottiene – secondo le indicazioni del DPR 23 marzo 1998, n. 138 che istituisce le modalità di omogeneizzazione delle superfici di vani, accessori e pertinenze a destinazione diversa - sommando la superficie lorda dei vani principali del fabbricato e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con la superficie lorda dei balconi, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

Il valore medio di fabbricati analoghi situati nella stessa zona omogenea si ricava dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: CROTONE

Comune: Cutro

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA LOCALITA STECCATO DI CUTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Desinazione: Residenziale

Rilevazione: 2 Sem-2019

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato: Min 750 (€/mq) Max 1000 (€/mq)

Ne discende che il Valore Medio è di 875 €/mq.

Il Coefficiente di merito, ottenuto impiegando la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzie delle Entrate, è pari a $C_m = -26,4$; tale coefficiente rispecchia fedelmente le caratteristiche estrinseche e intrinseche descritte in precedenza.

Pertanto il Valore di Stima si pone pari a

$V_{stima} = V_m \times C_m = 875 \text{ €/mq} \times 0,736 = 644,00 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale è di mq 140,50 ($S_c = 140,50 \text{ mq}$); ne discende un valore arrotondato all'unità dell'appartamento pari a

$V_{app} = V_{stima} \times S_c = 644,00 \text{ €/mq} \times 140,50 \text{ mq} = 90.500,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento pluriparametrico per punti di merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cutro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Banca dati personale

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	villetta a schiera centrale	0,00	0,00	90.500,00	22.625,00
				90.500,00 €	22.625,00 €

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: **€ 22.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.625,00**

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano, della superficie commerciale di **165,17** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera laterale di due piani con corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: C.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.025,00
Data della valutazione:	29/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è detenuta dal debitore esecutato e dai comproprietari che utilizzano l'immobile temporaneamente in estate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 ai nn. RP.114 RG.1369 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 96.332,08

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2014 ai nn. RP.129 RG.1550 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 101.329,13

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2015 ai nn. RP.238 RG.2341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000,00 .

Importo capitale: 77.062,99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 ai nn. RP.499 RG.610 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/1992 ai nn. 51251 di repertorio, trascritto il 20/11/1992 a Catanzaro ai nn. 26411/22635

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal

15/11/2011), registrato il 19/07/2012 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/539

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2011), registrato il 28/09/2020 a Crotone ai nn. 605 vol.9990, trascritto il 05/12/2012 a Crotone ai nn. 6659/5393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 946, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un appartamento posto al piano terra e primo, rilasciata il 29/09/2020 con il n. 946 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUTRO VIA QATAR, FRAZIONE STECCATO, QUARTIERE C.DA SAN GIULIANO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CUTRO Via Qatar, frazione Steccato, quartiere C.da San Giuliano, della superficie commerciale di **165,17** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera laterale di due piani con corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,90 / 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1856 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: C.da San Giuliano, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 200 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a schiera ubicato nella frazione Steccato, che è una

porzione del territorio del Comune di Cutro compresa fra il litorale ionico e la Strada Statale 106, confinante con il Comune di Isola di Capo Rizzuto, destinata quasi esclusivamente alla residenza stagionale estiva, edificata con seconde case o strutture turistiche. Si raggiunge dalla SS 106 immettendosi su via Filippine e da questa imboccando la traversa via Qatar.

L'edificio a schiera è costituito da quattro ville unifamiliari distribuite su due piani, planimetricamente sfalsate, ognuna delle quali ha una corte esclusiva prospiciente via Qatar e una in comune sul lato opposto; il lotto su cui insiste la schiera ha forma trapezoidale e misura circa mq 1000; la schiera copre una superficie di circa mq 390.

L'edificio ha struttura portante costituita da telai in conglomerato cementizio armato gettati in opera, i solai laterocementizi, la copertura a padiglione con le falde protette da tegole di laterizio, le pareti perimetrali in blocchi di laterizi alleggeriti e quelle divisorie del piano terra in laterizi forati, gli intonaci esterni, la recinzione del lotto - realizzata con la base in muratura sormontata da inferriata metallica - e i tre cancelli di accesso al lotto.

La volumetria è articolata in una sorta di C con il lato lungo continuo orientato a est, prospiciente via Qatar e le ali orientate a ovest, che sul retro formano la corte comune.

L'unità immobiliare è la villetta di estremità orientata a nord; al piano terra ha due ingressi contrapposti, protetti da porticati, che immettono in un vano destinato a cucina soggiorno, è presente anche un bagno e una scala interna che porta al primo piano dove sono state realizzate tre camere da letto e un bagno; due delle camere da letto affacciano ciascuna su una veranda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura battente	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle ceramiche	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi interni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non esibita	nella media	

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
-------------	-------------	--------	-------------

Piano terra	69,80	x	100 %	=	69,80
Piano primo	67,80	x	100 %	=	67,80
Verande e portici	38,56	x	30 %	=	11,57
Corte esclusiva	88,00	x	10 %	=	8,80
Corte comune in ragione di 1/5	72,00	x	10 %	=	7,20
Totale:	336,16				165,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è stabilire il valore di mercato del bene, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

La determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita dell'appartamento si ottiene comparando il bene da stimare con altri beni simili, riferendosi ad un parametro unitario di paragone (metro quadrato di Superficie commerciale [Sc]), tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene.

Le condizioni particolari in cui si presenta l'immobile da stimare e il particolare momento congiunturale, non consentono il reperimento di un campione significativo rigorosamente formato da beni omogenei; pertanto per determinare il valore richiesto (Valore di stima [Vstima]) si ricorre al procedimento pluriparametrico per punti di merito: il valore medio di fabbricati analoghi [Vm] si moltiplica per un coefficiente di merito [CM] che sintetizzi tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche delle costruzioni, attraverso la somma algebrica dei punti percentuali positivi e negativi assegnati a ogni caratteristica.

Il valore dell'appartamento [Vapp] sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore di stima.

La superficie commerciale, arrotondata al mq, si ottiene – secondo le indicazioni del DPR 23 marzo 1998, n. 138 che istituisce le modalità di omogeneizzazione delle superfici di vani, accessori e pertinenze a destinazione diversa - sommando la superficie lorda dei vani principali del fabbricato e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con la superficie lorda dei balconi, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

Il valore medio di fabbricati analoghi situati nella stessa zona omogenea si ricava dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: CROTONE

Comune: Cutro

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA LOCALITA STECCATO DI CUTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Desinazione: Residenziale

Rilevazione: 2 Sem-2019

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato: Min 750 (€/mq) Max 1000 (€/mq)

Ne discende che il Valore Medio è di 875 €/mq.

Il Coefficiente di merito, ottenuto impiegando la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata

dall'Agenzie delle Entrate, è pari a $C_m = -25,2$; tale coefficiente rispecchia fedelmente le caratteristiche estrinseche e intrinseche descritte in precedenza.

Pertanto il Valore di Stima si pone pari a

$$V_{stima} = V_m \times C_m = 875 \text{ €/mq} \times 0,748 = 654,50 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale è di mq 165,20 ($S_c = 165,20$ mq); ne discende un valore arrotondato all'unità dell'appartamento pari a

$$V_{app} = V_{stima} \times S_c = 654,50 \text{ €/mq} \times 165,20 \text{ mq} = 108.100,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **108.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.025,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cutro, osservatori del mercato immobiliare Agenzie delle Entrate, ed inoltre: Banca dati personale

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	villetta a				
	schiera	165,17	0,00	108.100,00	27.025,00
	laterale				
				108.100,00 €	27.025,00 €

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: **€. 27.025,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.025,00**

data 29/09/2020

il tecnico incaricato
GIOVANNI GRECO