



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

. VIRGILIO CASALE NON IN PROPRIO MA CURATORE DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Contro

BENEVENTO IMMACOLATA

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Alfonso Scibona

CUSTODE:

avv. Maria Levato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2024

TECNICO INCARICATO:

PANTALEONE ELIA

CF:LEIPTL67A12D122C

con studio in CROTONE (KR) via A. Magnani 18

email: elia.pan@tiberio.it PEC: pantaleone.elia@ingpec.e



Chiar.mo Giudice Dr. Alfonso Scibona
Giudice del Procedimento n° 67/2023 N.R.G.E.
Tribunale Civile di Crotone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

DOTT. VIRGILIO CASALE FALL. [REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

1.1 - INCARICO

Con provvedimento del 11 Luglio 2024 il Giudice Dott. Alfonso Scibona nominava il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia, tecnico iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Crotone con n°347, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto con il seguente quesito:

- *"Perizia Immobiliare, con quesito STIMA BENI"*

In data 15 Luglio 2024 il sottoscritto CTU provvedeva, per via telematica, al giuramento di rito.

1.2 - CRONOLOGIA DELLE FASI DI INDAGINI

Il sottoscritto CTU iniziava, presso il suo studio, le operazioni peritali prendendo visione di tutta la documentazione presente nei fascicoli depositati telematicamente. Si procedeva ad una visione dettagliata degli elaborati prodotti dal tecnico incaricato arch. [REDACTED], sulla base degli elementi raccolti dalla stessa, veniva effettuato dal sottoscritto la valutazione estimativa delle unità oggetto di perizia.

Ai fini della valutazione in data 23 Agosto 2024, in accordo con la parte esecutata, si procedeva ad effettuare un sopralluogo delle due unità. Scopo del sopralluogo è definire la posizione degli immobili rispetto al centro abitato di Cirò Marina, verificare il contesto abitativo in cui sono collocate le unità, verificare lo stato di manutenzione e di destinazione effettiva dei due compendi. Durante tale fase si è proceduto esclusivamente ad effettuare un rilievo fotografico.

Al sopralluogo erano presenti il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

1.3 - QUESITO

"Perizia Immobiliare, con quesito STIMA BENI"

Le unità oggetto di procedura sono poste in Cirò Marina alla via A. Moro con numero civico rispettivamente n 17, Garage, e n 13 Appartamento. Catastalmente identificate:

- GARAGE - foglio di mappa 21/A Particella 972 sub 1 Categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Classe U, Consistenza 30 mq sup. catastale 35 mq rendita € 46,48 indirizzo catastale: via ALESSANDRO VOLTA Interno A Piano T intestato per 1/1 a Banevento Immacolata;



- APPARTAMENTO - foglio di mappa 21A - particella 972 - sub.3 (catasto fabbricati), categoria: A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe: 2, consistenza: 3 vani, superficie catastale Totale: 82 mq/ Totale escluse aree scoperte: 78 mq, rendita: Euro 127,05, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: 1 intestato a

Come indicato in precedenza, ai fini della valutazione delle due unità immobiliari, sono stati utilizzati tutti i dati raccolti dal tecnico incaricato dati esaustivi ai fini della valutazione richiesta. Le superfici planimetriche, la documentazione catastale e i vari elaborati presenti in fascicolo e prodotti dal CTU sono state utilizzati per stimare i beni.

1.4 – UNITÀ OGGETTO DI STIMA E CRITERI UTILIZZATI

Le unità oggetto di stima sono poste in Cirò Marina alla via A. Moro. Di seguito i due immobili saranno indicati come :

- UNITÀ NEGOZIALE N° 1 - “A” Garage posto alla via A. Moro n° civico 17 identificato catastalmente al foglio di mappa 21/A Particella 972 sub 1;
- UNITÀ NEGOZIALE N° 2 – “B” Appartamento posto alla via A. Moro n° civico 13 identificato catastalmente al foglio di mappa 21/A Particella 972 sub 3.

Ai fini della valutazione delle due unità sono stati utilizzati i dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI - Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/2 - elaborazione del 28-AGO-24” e verificati presso le Agenzie Immobiliari del posto.

I dati di riferimento per l’unità “Appartamento” sono quelli riportati per le “abitazioni di tipo civile” con stato di manutenzione “normale” poste nella fascia “B” in zona “B1”.

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/2 - elaborazione del 28-AGO-24																
Area_territoriale	Regione	Prov	Comune_ISTAT	Comune_catastale	Sez	Comune_amm	Comune_descrizione	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Stato_preval	Comp_r_min	Comp_r_max
SUD	CALABRIA	KR	18101008	T2BH		C726	CIRO` MARINA	B	B1	KR00000155	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	400	600

La valutazione ha tenuto conto dello stato di manutenzione delle unità, della situazione degli impianti presenti non autonomi nonché delle difformità rilevate.



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 672023

UNITA' NEGOZIALE 1

■ Garage in Ciò Marina (KR) via A. Volta n. 17 - pt della consistenza catastale di 30 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

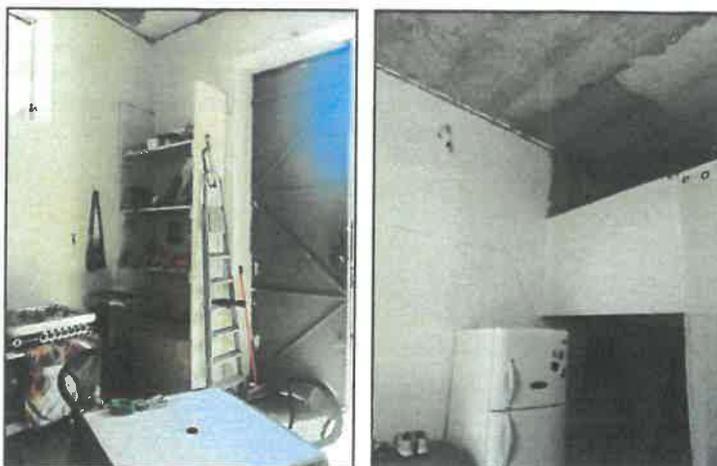
L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via A. Volta n. 17 si presenta in discrete condizione di manutenzione. L'immobile fa parte di un fabbricato a più piani con accesso direttamente da via A. Volta. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona semicentrale rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta in discrete condizioni di manutenzione tranne per gli elementi esterni (balconi) in precarie condizioni e segni di deterioramento degli intonaci. L'unità "magazzino/box" si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in cemento liscio dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e porta di ingresso in ferro. Il magazzino/box viene attualmente adibito a deposito e parcheggio veicoli. All'interno del magazzino è posto un soppalco destinato a deposito di superficie utile di circa 12.50 mq e altezza utile di 1.70 m. La presenza di tale soppalco non viene riportata sulla planimetria catastale, non è identificato catastalmente in alcun modo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna variabile di 3.90 e di 2.10 in corrispondenza del soppalco. Identificazione catastale:

- foglio di mappa 21/A Particella 972 sub 1 Categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Classe U, Consistenza 30 mq sup. catastale 35 mq rendita € 46,48 indirizzo catastale: via ALESSANDRO VOLTA Interno A Piano T intestato per 1/1 a

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



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in un'area residenziale semi centrale rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	30,00 m²
Consistenza equivalente complessiva:	30,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.627,50

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalla documentazione allegata al fascicolo e depositata dal CTU arch. [REDACTED] l'immobile è di proprietà della "sig.ra [REDACTED] la proprietà derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/11/2022, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE, Sede CROTONE (KR), Repertorio n.836 – SENTENZA PER DIVISIONE (passaggi intermediari da esaminare), Trascrizione n.2800.1/2023 Reparto PI di CROTONE in atti dal 30/05/2023". L'unità "immobiliare n.1 (fgl.21A, p.lla 972, sub.1) è stato possibile accertare che la stessa risulta occupata/ utilizzata dagli ex coniugi [REDACTED] (debitrice eseguita) in quanto pertinenza dell'appartamento di cui al sub.3 e sub.4 che costituisce la loro abitazione principale/ prima casa"

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio 21A part. n.972 sub. 1 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato, secondo quanto riportato dal "Responsabile dell'Area Urbanistica Ing. [REDACTED] data 02.01.2024 prof. 126 " documento già presente in fascicolo e rilevato dal tecnico incaricato arch. [REDACTED] mediante "Autorizzazione edilizia" n. 222 del 11/04/1974 in testa al Sig. [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra alla via A. Volta"

Nella documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico, fatto rilevare nella sua perizia dal tecnico incaricato arch. [REDACTED] non vengono inviati gli elaborati progettuali ed eventualmente le varie autorizzazioni quali il deposito presso il Genio Civile.

Si fa presente che la pratica di "Autorizzazione edilizia" risale al 1974, che con molta probabilità la documentazione cartacea è risultata non presente negli archivi. Detto ciò, nel caso di una eventuale regolarizzazione della pratica edilizia già presente, l'aggiudicatario potrà regolarizzare l'unità in virtù



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

PRATICHE EDILIZIE:

"Autorizzazione edilizia" n. 222 del 11/04/1974 in testa al Sig. [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra alla via A. Volta"

SITUAZIONE URBANISTICA:

All'interno del magazzino è presente un soppalco non riportato nella planimetria catastale. Realizzato in elementi in ferro e legno la sua regolarizzazione comporterebbe un aggravio di costi superiori al valore dell'unità oggetto di perizia. Nella stima si è considerato un costo di ripristino dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e eventualmente regolarizzazione urbanistica dell'unità pari a 1.500,00 euro. La demolizione non comporterà nessuna variazione Catastale.

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e lo stato di fatto l'unità non risulta conforme dal punto di vista catastale. La presenza di un soppalco all'interno dell'unità non viene riportata nella planimetria catastale presente in archivio.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta **non conforme**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità non risulta conforme.

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta **non conforme**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta **non conforme**

6. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via A. Volta n. 17 si presenta in discreta condizione di manutenzione. L'immobile fa parte di un fabbricato a più piani con accesso direttamente da via A. Volta. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona semicentrale centrale rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta in discrete condizioni



di manutenzione tranne per gli elementi esterni (balconi) in precarie condizioni e segni di deterioramento degli intonaci. L'unità "magazzino/box" si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in cemento liscio dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e porta di ingresso in ferro. Il magazzino/box viene attualmente adibito a deposito e parcheggio veicoli. All'interno del magazzino è posto un soppalco destinato a deposito di superficie utile di circa 12.50 mq e altezza utile di 1.70 m. La presenza di tale soppalco non viene riportata sulla planimetria catastale, non è identificato catastalmente in alcun modo.

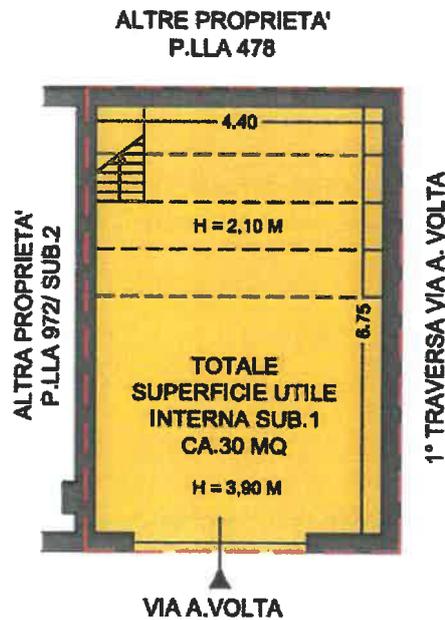
CONSISTENZA:

Dalla documentazione prodotta dal tecnico incaricato arch. [REDACTED] e presente in fascicolo, viene riportate di seguito il rilievo planimetrico dell'unità. Le superfici utilizzate nella valutazione sono le stesse rilevate in planimetria.

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	superficie equivalente
Garage	30,00	1,00	30,00
TOTALE	30,00		30,00



7. VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

1. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

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

Parametri di stima

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

a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

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

b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

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

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

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

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°21A Particella 972 sub 1

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

" posta nel Comune di Cìò Marina (kr) via A. Volta n.17..... fa parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra...l'unità immobiliare si trova in zona semi centrale rispetto al nucleo abitato del Comune.. L'unità "Garage" risulta in discrete condizioni di manutenzione.

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

- € 350,00/mq superficie commerciale

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" e indagini su Agenzie Immobiliari del posto

Per il Comune di Cìò Marina "zona semi centrale B1"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 30,00 x 350,00 = 10.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	garage	30,00	0,00	10.500,00€	10.500,00€
				10.500,00€	10.500,00€



Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€.	525,00
Spese di regolarizzazione dell'unità (punto 4):	€.	1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	8.475,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	847,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	€.	<u>0,00</u>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	7.627,50

data 30.08.2024

il tecnico incaricato
PANTALEONE ELIA

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2023

UNITA' NEGOZIALE 2

B appartamento a Cirò Marina (KR) via A. Volta n. 13 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **82,00** mq (escluse aree scoperte 78 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via A. Volta n. 13, fa parte di un fabbricato a più piani con accesso con accesso da vano scala. L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da via A. Volta. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona semicentrale centrale rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta in discrete condizioni di manutenzione tranne per gli elementi esterni (balconi) in precarie condizioni e segni di deterioramento degli intonaci.

L'immobile è costituito da un corridoio di ingresso una cucina un bagno ed un soggiorno attualmente adibito a stanza da letto e due balconi.

L'unità "appartamento" si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in piastrelle dotato di impianto elettrico, idrico, fognario. Attualmente l'unità non ha impianto elettrico ed idrico autonomo. Le porte interne come gli infissi sono in legno.

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

- foglio di mappa 21A - particella 972 - sub.3 (catasto fabbricati), categoria: A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe: 2, consistenza: 3 vani, superficie catastale Totale: 82 mq/ Totale escluse aree scoperte: 78 mq, rendita: Euro 127,05, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: 1 intestato a:

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale semi centrale rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	80,18 m ²
Consistenza equivalente complessiva:	72,14 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.216,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.495,03



3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalla documentazione allegata al fascicolo e depositata dal CTU arch. [REDACTED] immobile è di proprietà della "sig.ra [REDACTED] la proprietà derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/11/2022, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE, Sede CROTONE (KR), Repertorio n.836 – SENTENZA PER DIVISIONE (passaggi intermediari da esaminare), Trascrizione n.2800.1/2023 Reparto PI di CROTONE in atti dal 30/05/2023". L'unità "immobiliare n.2 (fgl.21A, p.lla 972, sub.3) è stato possibile accertare che la stessa risulta occupata/ utilizzata dagli ex coniugi [REDACTED] (debitrice eseguita) in quanto pertinenza dell'appartamento di cui al sub.3 e sub.4 che costituisce la loro abitazione principale/ prima casa"

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio 21A part. n.972 sub. 3 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato, secondo quanto riportato dal "Responsabile dell'Area Urbanistica Ing. [REDACTED] data 02.01.2024 prot. 126 " documento già presente in fascicolo e rilevato dal tecnico incaricato arch. [REDACTED] mediante "Autorizzazione edilizia" n. 222 del 11/04/1974 in testa al Sig. [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra alla via A. Volta"

Nella documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico, fatto rilevare nella sua perizia dal tecnico incaricato arch. [REDACTED] non vengono inviati gli elaborati progettuali ed eventualmente le varie autorizzazioni quali il deposito presso il Genio Civile.

Si fa presente che la pratica di "Autorizzazione edilizia" risale al 1974, che con molta probabilità la documentazione cartacea è risultata non presente negli archivi. Detto ciò, nel caso di una eventuale regolarizzazione della pratica edilizia già presente, l'aggiudicatario potrà regolarizzare l'unità in virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"

PRATICHE EDILIZIE:

"Autorizzazione edilizia" n. 222 del 11/04/1974 in testa al Sig. [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra alla via A. Volta"

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra la planimetria Catastale, dalle planimetrie di Rilievo non sono state rilevate difformità. Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò marina non sono presenti gli elaborati grafici necessari per un confronto con la situazione attuale.

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



CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**L'immobile risulta: **conforme eventualmente regolarizzabile****CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità risulta conforme.

CRITICITÀ: BASSAL'immobile risulta **conforme****CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: BASSA**L'immobile risulta **conforme eventualmente regolarizzabile**.**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme****6. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****Premessa**

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via A. Volta n. 17 si presenta in discrete condizione di manutenzione. L'immobile fa parte di un fabbricato a più piani con accesso direttamente da via A, Volta. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona semicentrale centrale rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta in discrete condizioni di manutenzione tranne per gli elementi esterni (balconi) in precarie condizioni e segni di deterioramento degli intonaci. L'immobile è costituito da un corridoio di ingresso una cucina un bagno ed un soggiorno attualmente adibito a stanza da letto e due balconi.

L'unità "appartamento" si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in piastrelle dotato di impianto elettrico, idrico, fognario. Attualmente l'unità non ha impianto elettrico ed idrico autonomo. Le porte interne come gli infissi sono in legno. L'unità è priva di portoncino di ingresso.

CONSISTENZA:

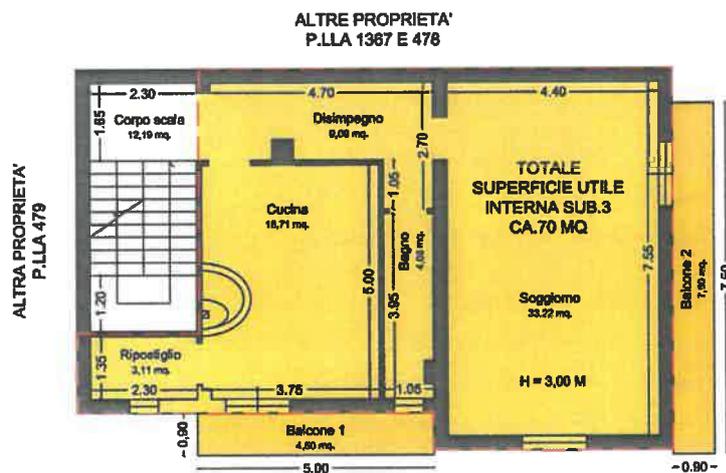
Dalla documentazione prodotta dal tecnico incaricato arch. [REDACTED] e presente in fascicolo, viene riportate di seguite il rilievo planimetrico dell'unità. Le superfici utilizzate nella valutazione sono le stesse riportate nella planimetria

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	superficie equivalente
disimpegno	9,09	1,00	9,09
cucina	18,71	1,00	18,71
ripostiglio	3,11	1,00	3,11
Soggiorno/letto	33,22	1,00	33,22
bagno	4,05	1,00	4,05
balcone	7,50	0,33	2,48
balcone	4,50	0,33	1,49
TOTALE	80,18		72,14



7. VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

1. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

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

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui



l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

d) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

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

e) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

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

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

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

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

L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°21A Particella 972 sub 3

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

" posta nel Comune di Cìò Marina (kr) via A. Volta n.17..... fa parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra...l'unità immobiliare si trova in zona semi centrale rispetto al nucleo abitato del Comune.. L'unità "Garage" risulta in discrete condizioni di manutenzione.

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini di mercato effettuate, sulla base delle quotazioni immobiliari, ai rilievi e misurazioni eseguite, in base alle caratteristiche dell'unità, tenuto conto della necessità di separare gli impianti, tenuto conto dell'assenza di un portoncino di ingresso il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 450,00/mq superficie commerciale

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" e indagini su Agenzie Immobiliari del posto

Per il Comune di Cìrò Marina "zona semi centrale BI"



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 72,14 x 450,00 = 32.463,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.463,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.463,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	72,14	0,00	32.463,00	32.463,00
				32.463,00 €	32.463,00 €

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione: € 3.246,30

Spese di una eventuale regolarizzazione dell'unità (punto 4): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.216,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.721,67

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: € 24.495,03**

data 30.08.2024

il tecnico incaricato
PANTALEONE ELIA

