



# TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

Avv. FRANCESCA SORRENTINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Giovannina Curcio**

CF: CRCGNN57P68B857A

con studio in CROTONE (KR) VIA PIO LA TORRE, 9

telefono: 0962908016

email: giovanna\_curcio@hotmail.it

PEC: giovannina.curcio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

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

**appartamento** a CROTONE VIA COTRONEI 11, quartiere POGGIO PUDANO, della superficie commerciale di **224,78** mq per la quota di:

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

Unità abitativa sita in via Cotronei, al n. 11, piano Terra, dotata di accessorio (magazzino), in Crotone, località "Poggio Pudano", confinante con i signori [REDACTED], e anteriormente, in corrispondenza dell'ingresso, con strada interpodereale. Tale immobile, di proprietà dei signori: [REDACTED] è collocato in un fabbricato a due piani: uno fuori terra, l'altro, seminterrato. Quest'ultimo, è di proprietà altrui. La posizione dell'intera costruzione, è alquanto buona, sia dal punto di vista dell'illuminazione che della qualità dell'aria, ma anche per la lontananza dalle fonti di rumori, poichè trovasi, nell'estrema periferia nord-ovest della città, precisamente, in un lotto, appartenente alla zona E/1, del P.R.G.

La struttura portante dell'intero immobile interessato, è costituita in calcestruzzo armato, con solaio inclinato, a falde. Il fabbricato tutto, è preceduto da un ampio cortile, con battuto di cemento, recintato, con posto macchina e, oltre ai magazzini, vi è adiacente, una zona alberata. L'esterno è tinteggiato in color salmone, con intonaco ruvido. L'ingresso principale dell'unità abitativa, è preceduto da una veranda ben curata, ed è costituito da una porta a doppio infisso: la prima, quella esterna, in alluminio bianco, mentre in legno, quella interna. Il manufatto, oggetto della presente valutazione, è posto al piano terra ed ha un'altezza pari a m. 3,50, nella parte più alta e m. 2,80, nella parte media, fino a m.2,40 nella parte più bassa e conclusiva. E' individuato al Catasto del Comune di Crotone al F. n. 43, particella n. 639, con i sub n.8, per l'appartamento e sub 5, per il magazzino. E' costituito da una zona giorno con la seguente distribuzione degli ambienti: soggiorno-salotto, cucina-pranzo, ripostiglio grande, bagno e ripostiglio piccolo e da una zona notte, contenente tre camere da letto, un secondo bagno ed un disimpegno. Una delle camere da letto, ha l'accesso, tramite balcone, alla veranda più grande, così come la sala pranzo, mentre gli altri vani vi si affacciano, tramite finestre, con conseguente luce indiretta e poca illuminazione. La veranda, è molto illuminata ed ha il tetto ad un'unica falda, in legno, con altezza diversa: ovvero, nella parte più alta, misura m. 2,44, mentre in quella più bassa m. 2,00.

Le pareti divisorie, sono costituite da "forati", con intonaco liscio e tinteggiatura. Il salotto-soggiorno, invece presenta, su una sola parete, una tinteggiatura diversa, in quanto "spatolata". La pavimentazione tutta, risulta costituita da piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei bagni. Le zone della cucina, pranzo e ripostiglio, sono rivestite di mattoncini, pitturati in giallo paglino. Per quanto concerne gli infissi esterni, risultano essere in alluminio anodizzato, colore "testa di moro", completi di persiane dello stesso colore e materiale. Gli infissi interni, sono costituiti in legno massello e vetro satinato. L'appartamento, è dotato, come suddetto, di due balconi, con affaccio sul lato nord-est, nella veranda. Gli altri ambienti hanno l'affaccio diretto nelle parti adiacenti, tramite finestre. Tutte le aperture, sono fornite di zanzariere. Per quanto riguarda gli impianti, sono presenti: - quello idrico, fognario ed elettrico. Non è presente quello del gas. Pertanto, viene compensato dall'utilizzo di un bombolone. Il manufatto, è dotato sia di termosifoni che di climatizzatori. La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 163,79, che sommata a quella



dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.16,37), risulta essere complessivamente di mq. 180,16. Quella accessoria, data dalle verande, di mq. complessivi 30,88, e della corte parziale, calcolata al 20% di mq. 13,74, risulta essere di mq. 44,62 nel totale. Il tutto, corrispondente alla superficie complessiva di **mq. 224,78** e commerciale, sempre di mq. 224,78. E' confinante con proprietà Scida, proprietà Moliterni, strada interpoderale e corte comune. All'appartamento, è associato, con sub diverso (5), il magazzino, la cui superficie netta, è pari a mq. 36,00. Tale ambiente, è situato anch'esso al piano terra, frontalmente all'abitazione, a circa 30,00 metri lineari di distanza da essa, ed è ben rifinito. E' rivestito da intonaco liscio bianco, decorato parzialmente a modo di mattoncini in cotto. E' dotato di soppalco e pareti divisorie. La porta di accesso è in alluminio ed è abbastanza ampia. E' confinante con ditta Scida, strada interpoderale e corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Max 3,50 media 3,13, min. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 639 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Cotronei, 11, piano: Terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di quota di piena proprietà ed [REDACTED] [REDACTED], per 1/2 di quota di piena proprietà.  
Coerenze: - Nord-Est con strada interpoderale; - Sud-Est con proprietà [REDACTED] - Sud-Ovest con proprietà [REDACTED] - Nord-Ovest con corte comune e sub 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2000.

**B** **box singolo** a CROTONE VIA COTRONEI 11, quartiere POGGIO PUDANO, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

Il manufatto di cui trattasi, ha come destinazione d'uso quella di magazzino, la cui consistenza è pari a mq. 36,00, calcolata come superficie netta, utile. L'ambiente, risulta suddiviso in due zone principali, più un ripostiglio. In atto, è utilizzato ed arredato quasi come se fosse un mini-appartamento. E' dotato di soppalco ed è pavimentato con piastrelle di ceramica. Ha un'ampia porta d'ingresso vetrata, con supporto in legno, preceduta da una serranda in alluminio. Le pareti, sono tinteggiate. E' collocato in prossimità del cancello d'ingresso principale, sul lato destro, a circa venti metri dal cortile dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 639 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cotronei, 11, piano: Terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà ed [REDACTED] [REDACTED]  
Coerenze: [REDACTED] su confine sud-ovest, strada interpoderale su lato nord-est e corte comune, nella zona anteriore.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1998.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>260,78 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 202.810,90  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.000,00  
Data della valutazione: 22/04/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai debitori.

Il manufatto, oggetto di perizia, dall'acquisto ( 25/10/2005), ad oggi, è sempre stato abitato dai signori [REDACTED] (debitori), insieme alla loro famiglia. La condizione planimetrica relativa sia all'appartamento che al magazzino, nel corso degli anni, però, è variata. Infatti, nella situazione attuale, sono presenti tre camere da letto, invece di due, più un grande ripostiglio adiacente alla cucina. Per quanto concerne il magazzino, da un ambiente unico, rilevabile nella planimetria catastale, vi si ritrovano delle pareti divisorie che determinano due zone diverse, più uno sgabuzzino.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle indagini effettuate, risulta che l'immobile di proprietà dei signori [REDACTED], ha a carico i seguenti gravami.

- **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 19/10/2006, al n. [REDACTED] del registro generale, ed al n. [REDACTED] del registro particolare, di €. 400.000,00, redatta dal Notaio Mario Capocasale, il 18/10/2006, repertorio [REDACTED] a favore della Banca Nazionale del Lavoro - Gruppo BNP PARIBAS-, con sede in Roma, via Altiero Spinelli, 30, con codice fiscale 09339391006, a fronte di un capitale di €. 200.000,00, della durata di anni 30 (trenta), a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 e di [REDACTED] titolare, anch'egli della quota relativa ad 1/2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 6/12/2023, repertorio 1125, trascritto il 23/01/2024 al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare del Tribunale di Crotone, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. cod.fiscale 00651990582, con partita I.V.A. 00920451002, e a carico di [REDACTED] e [REDACTED], sempre per 1/2 ciascuno di piena proprietà..

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2006 a firma di Notaio Mario Capocasale ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il 19/10/2006 a Crotona ai nn. [REDACTED], iscritta il 19/10/2006 a Crotona ai nn. [REDACTED], a favore di B.N.L., contro [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 400.000,00.

Importo capitale: €. 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni per concessione mutuo

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, redatto il 06/12/2023 a firma di Tribunale di Crotona ai nn. 1125 di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Crotona ai nn. [REDACTED] R.p., a favore di B.N.L., contro [REDACTED]

*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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile pignorato, nella sua collocazione urbanistica, non risulta soggetto ad alcun vincolo storico e/o paesaggistico. Inoltre, non presenta alcuna condizione ablativa da parte della pubblica amministrazione. E', invece, subordinato a vincolo ambientale, poiché il territorio tutto, della provincia crotonese, è a rischio sismico. Per lo stesso immobile, non è presente alcuna sanzione, né da parte del Comune né da altri Enti proposti. La zona urbanistica sulla quale insiste il fabbricato, è relativa a quella del P.R.G., vigente prima del 2003, e veniva identificata come : "zona agricola E/1", come riportato dalla Concessione edilizia in sanatoria. E' da evidenziare che nella stessa zona, insistono edifici di nuova costruzione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il fabbricato, sito in via Cotronei, al n.11, in Crotona, di piena proprietà dei signori : [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2, e [REDACTED] cod. [REDACTED], per 1/2 (entrambe le quote in regime di comunione dei beni), individuato in catasto al foglio n.43, particella 639, con i sub 8 e 5, è pervenuto agli stessi, tramite atto di compravendita, stipulato il [REDACTED] dal notaio Riccardo Proto, in Crotona, dai signori : [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni, e [REDACTED] sempre per 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

Il manufatto di cui sopra, era pervenuto alla signora [REDACTED] il 7/07/1999 per la quota 1000/1000, in regime di comunione dei beni, tramite atto di compravendita [REDACTED] redatto dal notaio Aldo [REDACTED]



Cerrelli, in Crotone, dalla signora [REDACTED] titolare della quota 6/18, di piena proprietà bene personale, [REDACTED] quota 2/18, [REDACTED] per 2/18 di proprietà, in separazione legale dei beni, e [REDACTED], sempre per 2/18, in regime di separazione dei beni. L'immobile apparteneva al loro congiunto [REDACTED] con c.f. [REDACTED], proprietario 1000/1000, fino 7/09/1998.

La signora [REDACTED] ne è stata proprietaria con quota 1000/1000, in regime di comunione dei beni, dal 7/07/1999 al 25/10/2005, data di acquisto da parte dei signori [REDACTED]

L'immobile, è risultato essere in corso di costruzione dal 7/09/1998 fino al 10/02/2000, in quest'ultima data, si evince la dichiarazione in Catasto dell'avvenuto ampliamento ed ultimazione dello stesso.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 25/10/2005), con atto stipulato il [REDACTED] firma di notaio Riccardo Proto ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Crotone ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 25/10/2005), con atto stipulato il [REDACTED] firma di notaio Riccardo Proto ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Crotone ai nn. [REDACTED] R.g. e [REDACTED] R.p.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. [REDACTED], intestata a [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED], per lavori di Esecuzione di un fabbricato ad un piano fuori terra, più seminterrato, in località Poggio Pudano, Crotone., presentata il [REDACTED] di protocollo, rilasciata il [REDACTED]

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E/1 - zona agricola.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

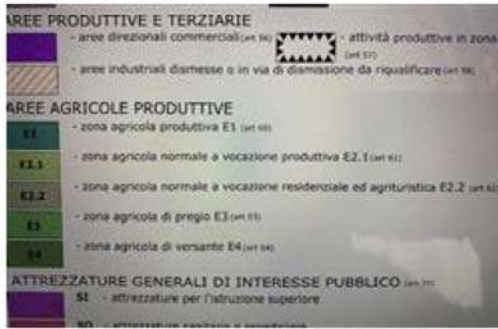
Nell'atto di pignoramento, si intende la particella catastale come trovasi, nella documentazione, ad oggi, che non corrisponde all'attuale situazione planimetrica.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Legge 28/02/1985, art.31)

L'immobile risulta **conforme**.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetriche catastali (appartamento e box), non corrispondono alla situazione attuale.

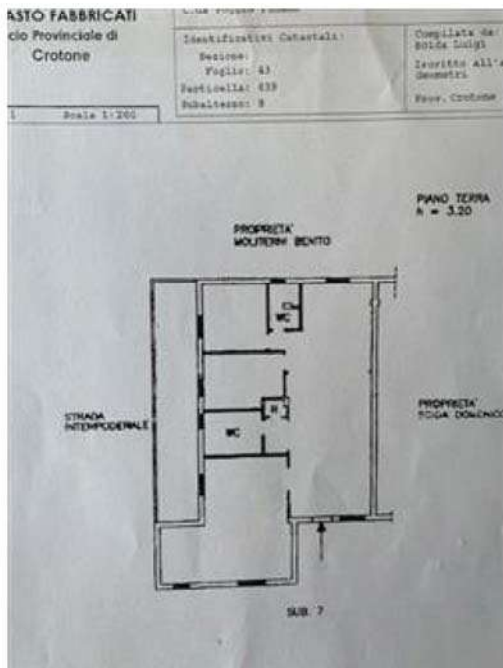
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione planimetrie attuali.: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg.

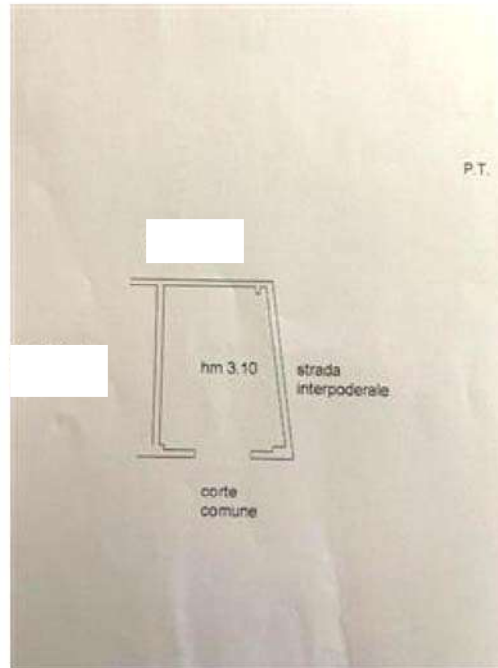


Planimetria catastale abitazione, presentata in data 27/09/2004.



Stralcio planimetrico particella n.639, foglio n.43.





Magazzino.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CROTONE VIA COTRONEI 11, QUARTIERE POGGIO PUDANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CROTONE VIA COTRONEI 11, quartiere POGGIO PUDANO, della superficie commerciale di **224,78** mq per la quota di:

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

Unità abitativa sita in via Cotronei, al n. 11, piano Terra, dotata di accessorio (magazzino), in Crotone, località "Poggio Pudano", confinante con i signori [REDACTED], e anteriormente, in corrispondenza dell'ingresso, con strada interpodereale. Tale immobile, di proprietà dei signori : [REDACTED] è collocato in un fabbricato a due piani : uno fuori terra, l'altro, seminterrato. Quest'ultimo, è di proprietà altrui. La posizione dell'intera costruzione, è alquanto buona, sia dal punto di vista dell'illuminazione che della qualità dell'aria, ma anche per la lontananza dalle fonti di rumori, poichè trovasi, nell'estrema periferia nord-ovest della città, precisamente, in un lotto, appartenente alla zona E/1 , del P.R.G.

La struttura portante dell'intero immobile interessato, è costituita in calcestruzzo armato, con solaio





inclinato, a falde. Il fabbricato tutto, è preceduto da un ampio cortile, con battuto di cemento, recintato, con posto macchina e, oltre ai magazzini, vi è adiacente, una zona alberata. L'esterno è tinteggiato in color salmone, con intonaco ruvido. L'ingresso principale dell'unità abitativa, è preceduto da una veranda ben curata, ed è costituito da una porta a doppio infisso: la prima, quella esterna, in alluminio bianco, mentre in legno, quella interna. Il manufatto, oggetto della presente valutazione, è posto al piano terra ed ha un'altezza pari a m. 3,50, nella parte più alta e m. 2,80, nella parte media, fino a m.2,40 nella parte più bassa e conclusiva. E' individuato al Catasto del Comune di Crotone al F. n. 43, particella n. 639, con i sub n.8, per l'appartamento e sub 5, per il magazzino. E' costituito da una zona giorno con la seguente distribuzione degli ambienti : soggiorno-salotto, cucina-pranzo, ripostiglio grande, bagno e ripostiglio piccolo e da una zona notte, contenente tre camere da letto, un secondo bagno ed un disimpegno. Una delle camere da letto, ha l'accesso, tramite balcone, alla veranda più grande, così come la sala pranzo, mentre gli altri vani vi si affacciano, tramite finestre, con conseguente luce indiretta e poca illuminazione. La veranda, è molto illuminata ed ha il tetto ad un'unica falda, in legno, con altezza diversa : ovvero, nella parte più alta, misura m. 2,44, mentre in quella più bassa m. 2,00.

Le pareti divisorie, sono costituite da "forati", con intonaco liscio e tinteggiatura. Il salotto-soggiorno, invece presenta, su una sola parete, una tinteggiatura diversa, in quanto "spatolata". La pavimentazione tutta, risulta costituita da piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei bagni. Le zone della cucina, pranzo e ripostiglio, sono rivestite di mattoncini, pitturati in giallo paglino. Per quanto concerne gli infissi esterni, risultano essere in alluminio anodizzato, colore "testa di moro", completi di persiane dello stesso colore e materiale. Gli infissi interni, sono costituiti in legno massello e vetro satinato. L'appartamento, è dotato, come suddetto, di due balconi, con affaccio sul lato nord-est, nella veranda. Gli altri ambienti hanno l' affaccio diretto nelle parti adiacenti, tramite finestre. Tutte le aperture, sono fornite di zanzariere. Per quanto riguarda gli impianti, sono presenti: - quello idrico, fognario ed elettrico. Non è presente quello del gas. Pertanto, viene compensato dall'utilizzo di un bombolone. Il manufatto, è dotato sia di termosifoni che di climatizzatori. La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 163,79, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.16,37), risulta essere complessivamente di mq. 180,16. Quella accessoria, data dalle verande, di mq. complessivi 30,88, e della corte parziale, calcolata al 20% di mq. 13,74, risulta essere di mq. 44,62 nel totale. Il tutto, corrispondente alla superficie complessiva di **mq. 224,78** e commerciale, sempre di mq. 224,78. E' confinante con proprietà [REDACTED] strada interpodereale e corte comune. All'appartamento, è associato, con sub diverso (5), il magazzino, la cui superficie netta, è pari a mq. 36,00. Tale ambiente, è situato anch'esso al piano terra, frontalmente all'abitazione, a circa 30,00 metri lineari di distanza da essa, ed è ben rifinito. E' rivestito da intonaco liscio bianco, decorato parzialmente a modo di mattoncini in cotto. E' dotato di soppalco e pareti divisorie. La porta di accesso è in alluminio ed è abbastanza ampia. E' confinante con ditta [REDACTED] strada interpodereale e corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Max 3,50 media 3,13, min. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 639 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Cotronei, 11, piano: Terra, intestato a [REDACTED] per 1/2 di quota di piena proprietà ed [REDACTED] per 1/2 di quota di piena proprietà.  
Coerenze: - Nord-Est con strada interpodereale; - Sud-Est con proprietà [REDACTED]; - Sud-Ovest con proprietà [REDACTED]; - Nord-Ovest con corte comune e sub 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2000.





*Immobile con corte comune, visti dall'alto.*



*Veduta lato sud-est.*



*Ingresso alla corte comune.*





*Facciata parziale con corte propria.*



*Veranda grande.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE CENTRO, LE CASTELLA, CUTRO). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il manufatto, è stato realizzato in zona agricola, pertanto, nelle adiacenze, non vi sono particolari attrazioni dal punto di vista storico o paesaggistico. Frontalmente, vi è solo una semplice collinetta, rivestita da radi alberi ad alto fusto., .



Ingresso all'abitazione.



Porta collocata nella veranda, ma di accesso all'appartamento.

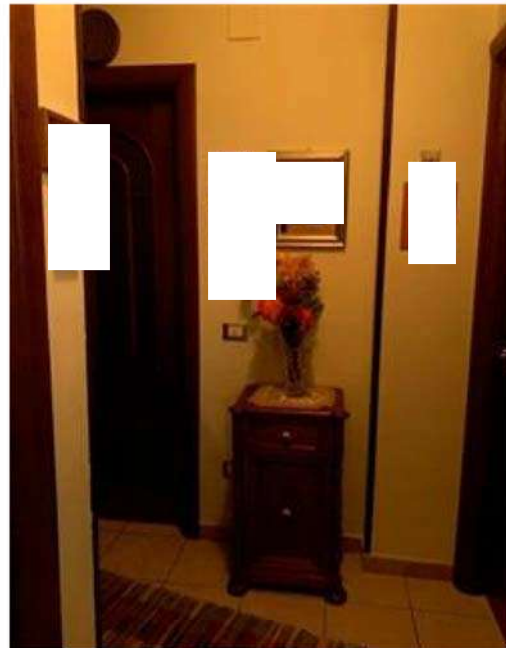
Facciata anteriore parziale.



Soggiorno-salotto.



Soggiorno-salotto.



Disimpegno zona notte.

COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



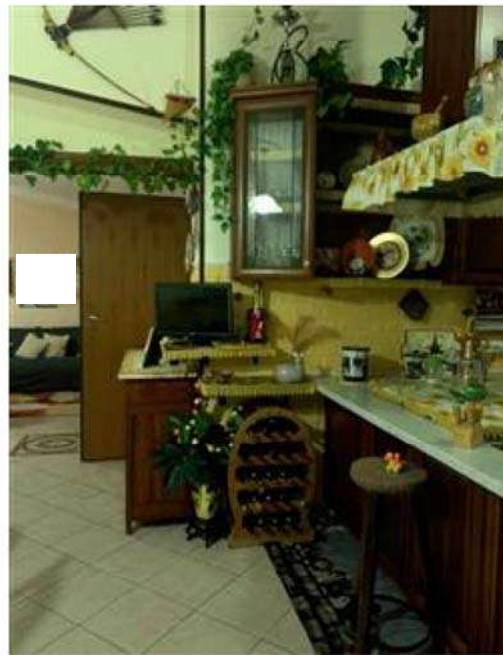
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, oggetto di perizia, ubicato in via Cotronei, al n.11, al piano terra, è preceduto da cancello con apertura automatizzata, ampia corte comune e corte propria. La corte comune è pavimentata con solo battuto di cemento. In essa si affacciano due magazzini e due abitazioni. Una di queste, corredata di magazzino è di proprietà degli esecutati, gli altri manufatti, appartengono alla ditta [REDACTED].



Zona Pranzo.

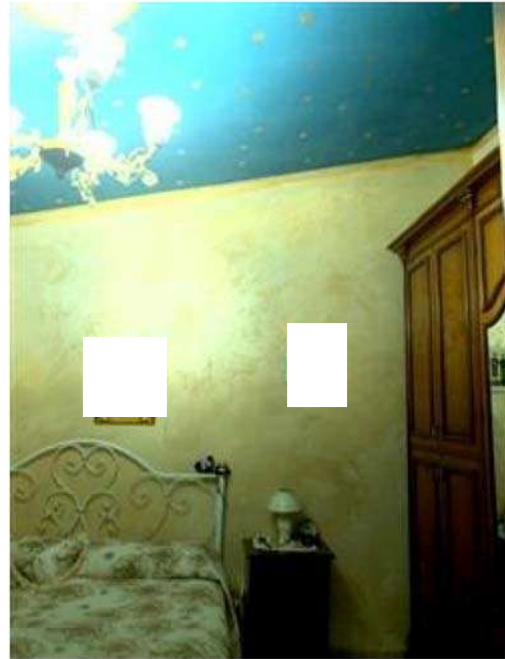


Cucina





Bagno grande.



Letto.



Bagno piccolo (zona notte).



Letto.

CONSISTENZA:

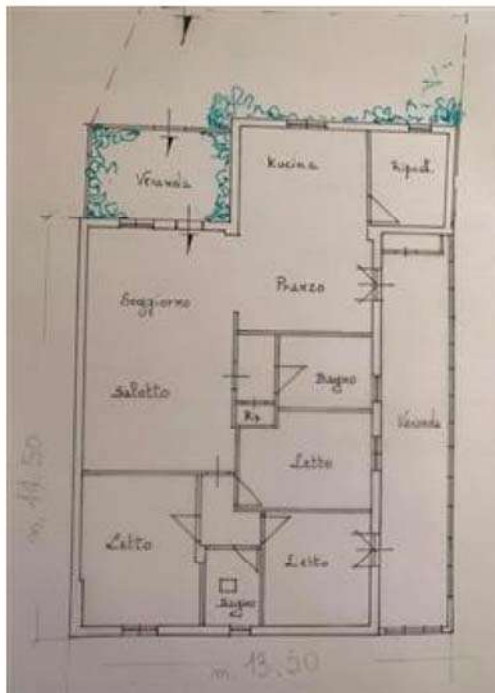
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	224,78	x	100 %	=	224,78



<b>Totale:</b>	<b>224,78</b>	<b>224,78</b>
----------------	---------------	---------------



Planimetria abitazione stato attuale.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile, si è tenuto conto sia del valore attribuito dalle varie Agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Tecnocasa), che nella stessa zona, hanno proposto, in questo periodo (marzo 2024), delle vendite di abitazioni e magazzini, sia del Borsino Immobiliare e soprattutto dei valori proposti dall'O.M.I., ovvero dell'Agenzia del Territorio.

Si è considerata, pertanto, la media del valore dei prezzi osservati, per poterne calcolare quello maggiormente adeguato al fabbricato oggetto di perizia. Quindi il prezzo a mq., per l'appartamento, risulta essere consono per € 840,00, mentre, per il magazzino, è pari a 525,00 a mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,78 x 840,00 = **188.815,20**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 188.815,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 188.815,20**



BENI IN CROTONE VIA COTRONEI 11, QUARTIERE POGGIO PUDANO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CROTONE VIA COTRONEI 11, quartiere POGGIO PUDANO, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

Il manufatto di cui trattasi, ha come destinazione d'uso quella di magazzino, la cui consistenza è pari a mq. 36,00, calcolata come superficie netta, utile. L'ambiente, risulta suddiviso in due zone principali, più un ripostiglio. In atto, è utilizzato ed arredato quasi come se fosse un mini-appartamento. E' dotato di soppalco ed è pavimentato con piastrelle di ceramica. Ha un'ampia porta d'ingresso vetrata, con supporto in legno, preceduta da una serranda in alluminio. Le pareti, sono tinteggiate. E' collocato in prossimità del cancello d'ingresso principale, sul lato destro, a circa venti metri dal cortile dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 639 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cotronei, 11, piano: Terra, intestato a [REDACTED], per 1/2 di piena proprietà ed [REDACTED]

Coerenze: [REDACTED] su confine sud-ovest, strada interpodereale su lato nord-est e corte comune, nella zona anteriore.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1998.



*Ingresso al magazzino.*



*Magazzino : interno parziale.*







*Magazzino: ripostiglio.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE CENTRO, LE CASTELLA, CUTRO). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il manufatto, è stato realizzato in zona agricola, pertanto, nelle adiacenze, non vi sono particolari attrazioni dal punto di vista storico o paesaggistico. Frontalmente, vi è solo una semplice collinetta, rivestita da radi alberi ad alto fusto., .



*Facciata anteriore parziale.*



*Ingresso all'abitazione.*



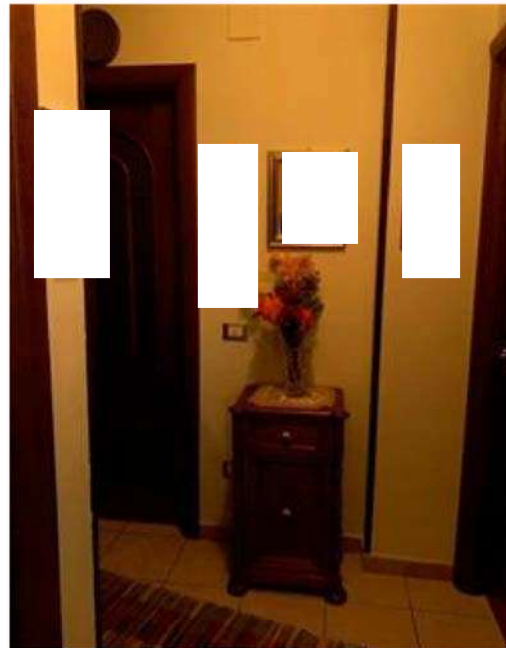
*Porta collocata nella veranda, ma di accesso all'appartamento.*



*Soggiorno-salotto.*



*Soggiorno-salotto.*



*Disimpegno zona notte.*

COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

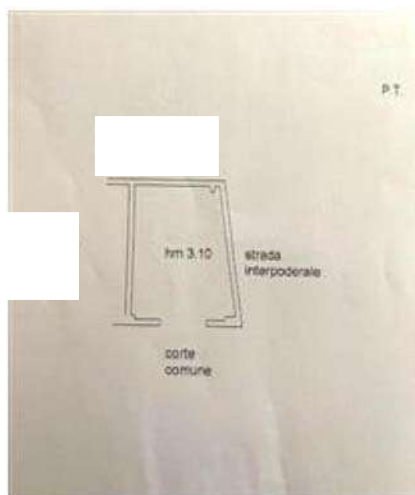
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>



Planimetria catastale magazzino.



Pianta attuale magazzino.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo, relativo alla valutazione del manufatto in oggetto, si è tenuto conto della media tra il min e max dei prezzi, che insistono attualmente, per la stessa zona, ed attinenti ai box/magazzini. Pertanto, si ha: € 450,00 + € 600,00 = € 1050/2 = € 525,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 525,00 = 18.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 18.900,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 18.900,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Eseguire la stima di un immobile, è una condizione certamente delicata, in quanto il mercato immobiliare, è tecnicamente imperfetto, poichè vi è una continua flessibilità della domanda e dell'offerta. Conseguentemente, è necessario, nel giudizio di stima, saper interpretare la reale essenza dinamica del mercato che compie variazioni ed adattamenti in funzione di nuove situazioni. Il manufatto in oggetto, è ubicato nel comune di Crotona, precisamente nell'estrema periferia nord-ovest, località Poggio Pudano, per effettuarne il calcolo relativo alla sua valutazione, si è scelto il Metodo della Stima Comparativa. Pertanto, si sono tenuti in considerazione, principalmente, i prezzi di mercato praticati nella stessa zona, per immobili simili, con le medesime caratteristiche e che di recente sono stati oggetto di compravendita. I prezzi ricavati derivano, quindi, da accurate indagini di mercato svolte sia presso le Agenzie di mercato immobiliare, e soprattutto, dalla consultazione dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.), forniti dall'Agenzia del Territorio. E' da tenere in esame, il particolare periodo di recessione economica, in atto, in Italia, che comunque, ha provocato una diminuzione delle compravendite. Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento, la banca dati dell'O.M.I., aggiornata al secondo semestre dell'anno 2023, fornisce per la località Poggio Pudano **D8**, corrispondente alla zona E/1, fascia relativa a : ZONA AGRICOLA (POGGIO PUDANO) del Piano Regolatore Generale del Comune di Crotona, in cui è ubicato l'immobile in questione, un intervallo di importi compreso tra un minimo di 750,00 €/mq. e un massimo di 930,00 €/mq. , per destinazione residenziale di tipo civile, riferito alla superficie lorda di unità immobiliari in normali condizioni di stato conservativo e con le tutte le caratteristiche tipiche della zona. E' da evidenziare che l'immobile interessato, rientra nella tipologia della categoria **A/2**.

La calibrazione del valore unitario di mercato mediante coefficienti correttivi (di merito), viene effettuata acquisendo a riferimento le caratteristiche prevalenti di zona, in generale, secondo i seguenti indicatori:

- a)- caratteristiche posizionali (zona centrale, periferica...);
- b)- caratteristiche ambientali (esposizione, panoramicità, livello di piano, orientamento);
- c)- caratteristiche tecniche e funzionali (dotazioni impiantistiche, materiali e tecnologie utilizzate, tipo di finiture... ecc.);
- d)- caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare,...);
- e)- caratteristiche ambientali esterne (rumorosità della zona, disponibilità di parcheggio);
- f)- stato di conservazione e manutenzione;
- g)- vetustà.

Nel caso in esame, la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisite hanno indirizzato la sottoscritta, verso le seguenti determinazioni: - gli indicatori inerenti al punto a, sono già contemplati nelle valutazioni O.M.I.; - gli indicatori successivi sono tipici della zona di appartenenza e, indirizzano, quindi, verso l'adozione del valore medio dell'intervallo proposto dall'O.M.I., per il secondo semestre 2023, ovvero di : €. 750,00 + €. 930,00 = €. 840,00 . Tenendo conto anche del valore di mercato attuale, proposto dalle Agenzie immobiliari, per la stessa zona, che indicano come prezzo minimo al mq. €. 695,00 e €. 839,00, come massimo, si ha:  $(695,00 + 839,00) : 2 = \text{€}/\text{mq. } 767,00$  come prezzo medio. Questo viene più o meno, confermato anche dal prezzo medio indicato dal Borsino Immobiliare, che si pone a 773,00 €. al mq. Si ritiene opportuno, pertanto, considerare per la valutazione del fabbricato interessato, entrambi i valori medi , prima calcolati, ottenendo così, il prezzo definitivo adeguato : €. 840,00 + €. 767,00 = €. 803,05 /mq. Si evidenzia che i prezzi fissati da tali Agenzie, per le unità immobiliari presenti nella zona di Poggio Pudano, in atto, ovvero marzo 2024, risultano mediamente poco più bassi, rispetto a quelli prefissati dall'Agenzia del Territorio, nel secondo trimestre 2023 . Tale risultato, può essere certamente considerato quello



più idoneo, con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi :

Lotto Unico : - Coefficiente di merito per prospetto = 0,95 ; - per stato d'uso e manutenzione = 1,05; - per vetustà = 1,00; - impiantistica : 0,95. - Coefficiente e, : 1,10. Dai sovrastanti elementi scaturisce il seguente valore unitario per la stima del valore di mercato : (A) : €. 803,05 € /mq. x 1,00 x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 1,10 = €. 837,55 / mq. = **€. 840,00/mq.**

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE :

Per la determinazione della superficie, si è adottato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale, quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, pertanto, è data dalla sommatoria della superficie complessiva più quella accessoria, ovvero: balconi/terrazzi, corte. La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 163,79, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq. 16,37), risulta essere mq. 180,16. Sommando tale superficie a quella della corte, di mq. 68,73, che considerata al 20%, viene ad essere di mq. 13,74 ed a quella accessoria, data dalle verande (mq. 34,90 + mq.16,57) ridotta, secondo la normativa vigente, al 60%,( mq.30,88) si ottiene una *superficie complessiva di mq. 224,78*. Il tutto, corrisponde, quindi, alla superficie commerciale, di mq. 224,78.

Superficie netta per vani: (APPARTAMENTO)

- a)- Ingresso (Veranda 1) : mq. 16,57 x 0,60 = mq.9,94 ;
  - b)- cucina - pranzo : mq. 35,80 ;
  - c) - soggiorno - salotto : mq. 44,51;
  - d) - camera da letto (A) : mq.16,60 ;
  - e) - ripostiglio mq. 1,08;
  - f) - camera da letto (B) : mq.14,65;
  - g)- camera da letto (C) : mq. 19,88;
  - h)- bagno grande: mq. 8,60;
  - i) - bagno piccolo : mq. 4,50;
  - l) - ingresso 1 : mq. 3,36
  - m)- ingresso 2 : mq. 4,33
  - n)- veranda 2: mq. 34,90 x 0,60 = mq. 20,94;
  - n)- corte parziale : mq.68,73 x 0,20 = mq. 13,74;
  - o)- locale caldaia : mq. 1,54;
  - p)- ripostiglio grande : mq. 9,02;
- Sommano : mq. 224,78  
Superficie Magazzino: mq. 36,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, O.M.I.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	224,78	0,00	188.815,20	188.815,20
B	box singolo	36,00	0,00	18.900,00	18.900,00
				<b>207.715,20 €</b>	<b>207.715,20 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.154,30</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 750,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.810,90</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 30.421,63</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 389,26</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.000,00</b>

data 22/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Giovannina Curcio

