



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BELVEDERE SPV S.R.L.

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Albenzio Antonio

CUSTODE:

rag. Iole Madarena

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2023

TECNICO INCARICATO:

PANTALEONE ELIA

CF:LEIPTL67A12D122C

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

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 1

A appartamento a SAN MAURO MARCHESATO (KR) via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c. Piano T-1 della superficie catastale

- foglio di mappa 10 particella 255 Consistenza 2 vani
 - foglio di mappa 10 particella 254 sub 1 S.C mq 37.
 - foglio di mappa 10 particella 255 sub 2 S.C mq 73
- per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni
- 1/2 di piena proprietà XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni

L'unità, posta nel Comune di S. Mauro Marchesato (kr) alla via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c., si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra con accesso indipendente. L'intero stabile ha accesso diretto su via S. Salvatore tramite un portoncino posto a livello strada. Posta in via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c., l'unità immobiliare si trova in zona centrale rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è composto da due piani, distinti catastalmente, collegati con una scala interna in cemento armato. Costituito da un ingresso soggiorno cucina da un ripostiglio ed un bagno al piano terra e da 3 camere da letto con balcone al primo piano, balcone con affaccio su via S. Salvatore. L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione intonato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura non consente la separazione del fabbricato nelle varie particelle che nel complesso costituiscono un elemento unitario.

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

- foglio di mappa 10 Particella 255 Categoria A/6 (Abitazioni di tipo rurale) Classe 2, Consistenza 2 vani rendita € 44,42 - PT
- foglio di mappa 10 Particella 254 Subalterno 1 Categoria A/6 (Abitazioni di tipo rurale) Classe 2, Consistenza 2 vani (sup. catastale mq 37 escluse aree scoperte mq 37) rendita € 44,42 - PT
- foglio di mappa 10 Particella 255 Subalterno 2 "graffata particella 354 subalterno 2" Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) Classe 2, Consistenza 2,5 vani (sup. catastale mq 73 escluse aree scoperte mq 71) rendita € 86,51- 1P

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza comparata complessiva accessori: **101,24 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.620,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.408,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risulta occupato dai signori XXXXXXXXXXXX, comproprietari, che la utilizzano per brevi periodi dell'anno essendo residenti nella frazione xxxxxxxx xxxxxxxx alla via xxxxxxxx

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Iscrizioni:

1. *ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/06/2007 a firma di not. Capocasale Giulio ai nn. 75349/23964 di repertorio - iscritta il 04/07/2007 a CROTONE ai nn. Reg. Par. 1100 Reg. Gen. 4347 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE (KR) SOCIETA' COOPERATIVA contro XXXXXXXXXXXX derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
ipoteca: 100.000,00.
Importo capitale: 70.000,00.
Durata ipoteca: 17 anni.
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 10 part.lla 255; foglio di mappa 10 part.lla 254 sub. 1 (ex part.lla 235); foglio di mappa 10 part.lla 255 sub. 2 "graffata part.lla 354 sub.2"*

Trascrizioni non pregiudizievoli: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- 5 *Trascrizione del 11/01/2010 pignoramento, stipulata il 11/12/2009 a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. 700 del 11/12/2009 trascrizione il 11/01/2010 a CROTONE Reg. Par. 118 Reg. Gen. 150 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE SOC. COOP. R. contro XXXXXXXXXXXX derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- 6 *Trascrizione del 20/07/2023 pignoramento, stipulata il 26/06/2023 a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE Rep. 562 del 26/06/2023 trascrizione il 20/07/2023 a CROTONE Reg. Par.4132 Reg. Gen. 5274 a favore di BELVEDERE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

- XXXXXXXXXX per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni conXXXXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio Capocasale Giulio del 29/06/2007 Rep. 75348/23963 Trascritto il 04/07/2007 R.P. 2957 R.G. 4346 da potere di XXXXXXXXo nato a S, Mauro Marchesato il 15/07/1937
- XXXXXXXX Per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni conXXXXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio Capocasale Giulio del 29/06/2007 Rep. 75348/23963 Trascritto il 04/07/2007 R.P. 2957 R.G. 4346 da potere di XXXXXXXX nato a S, Mauro Marchesato il 15/07/1937

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- XXXXXXXX nato a S, Mauro Marchesato il 15/07/1937 proprietario dell'immobile costruito su suolo pervenuto allo stesso mediante i seguenti atti di donazione:
 - Atto di Donazione del 31.03.1966 Rogante not. Tommaso Capocasale – donazione - rep 71638 trascritto il 15.04.1966 n. R.P. 6353 – donazione da XXXXXXXXXXXX nato a S, Mauro Marchesato 30/05/1903
 - Atto di Donazione del PART FOGLIO 10 255 CAT TERRENI
 - 22.08.1977 Rogante Mario Capocasale – coadiutore del not Tommaso Capocasale rep 118896 trascritto il 07.09.1977 al n. R.G. 15620 – donazione da XXXXXXXXXXXXXXXX nato a S, Mauro Marchesato 23/02/1947
 - Atto di Donazione del PART FOGLIO 10 254 CAT TERRENI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**PRATICHE EDILIZIE:**

Per l'intero compendio oggetto di esecuzione "identificato al foglio di mappa 10 part.lla 255; foglio di mappa 10 part.lla 254 sub. 1 (ex part.lla 235); foglio di mappa 10 part.lla 255 sub. 2 "graffata part.lla 354 sub" su richiesta del sottoscritto il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di S. Mauro Marchesato in data 21 settembre 2023 prot. 3856 dichiara :

- *che non sono presenti titoli abilitativi e relativi elaborati grafici architettonici e dello stato legittimo;*
- *che è presente la mera domanda di condono n. prot 4954 del 01.12.1986 condono edilizio 47/85 aa nome del sig. XXXXXXXXXXXX;*

Sulla domanda di condono presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario dell'unità prima che fosse venduta agli attuali proprietari nonché eseguiti, si riporta una superficie per la quale si richiede il



condono pari a 57,90 mq. Per la mancanza di elaborati grafici o relazioni non è stato possibile verificare quale porzione dell'edificio è stato oggetto di richiesta.

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

SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la particella oggetto di esecuzione non risultano pratiche autorizzative quali permessi, concessioni autorizzazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato non risultano pratiche autorizzative

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

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti:

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

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: **CRITICITÀ: BASSA**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme.**



BENI IN SAN MAURO MARCHESATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in S. Mauro Marchesato (KR) via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c Piano T-1 della superficie residenziale totale di 109,45 mq e non residenziale di 6,70 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni
- 1/2 di piena proprietà XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni

L'unità, posta nel Comune di S. Mauro Marchesato (kr) alla via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c., si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra con accesso indipendente. L'intero stabile ha accesso diretto su via S. Salvatore tramite un portoncino posto a livello strada. Posta in via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c., l'unità immobiliare si trova in zona centrale rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è composto da due piani, distinti catastalmente, collegati con una scala interna in cemento armato. Costituito da un ingresso soggiorno cucina da un ripostiglio ed un bagno al piano terra e da 3 camere da letto con balcone al primo piano, balcone con affaccio su via S. Salvatore. L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione intonato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura non consente la separazione del fabbricato nelle varie particelle che nel complesso costituiscono un elemento unitario.

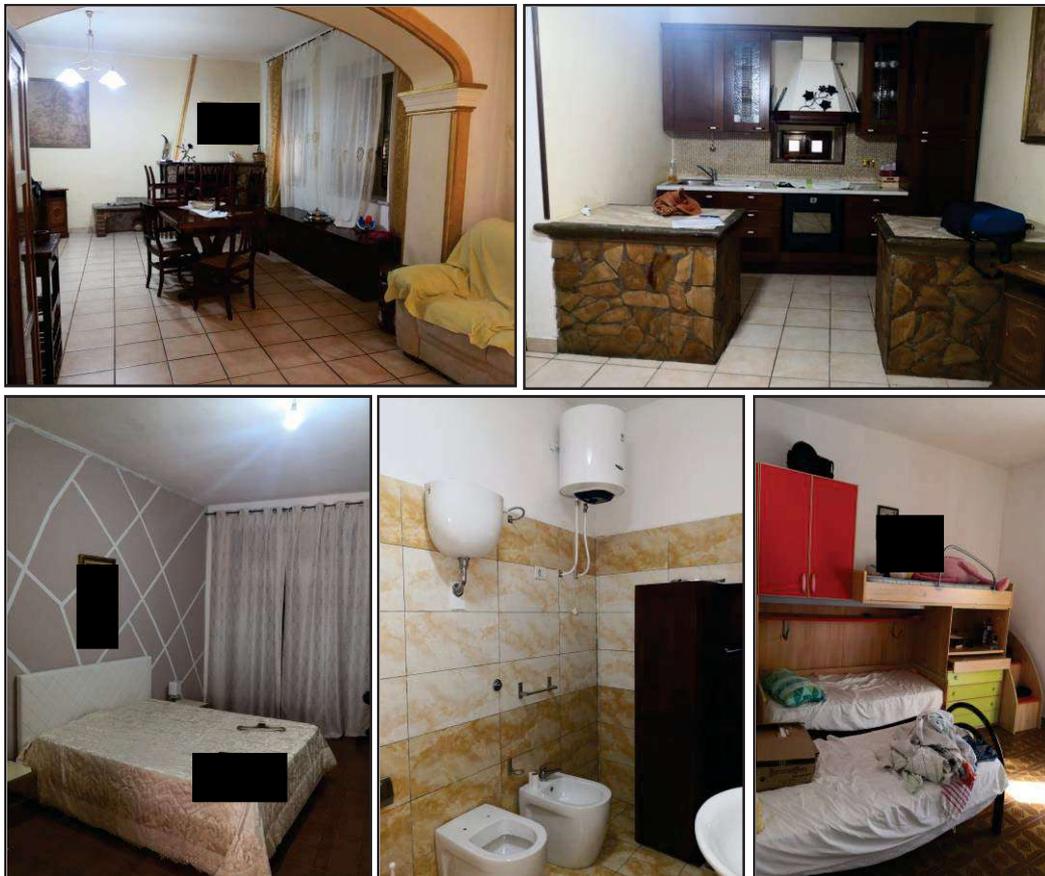
L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media di 3.00. Composta da tre sub unità catastali viene identificata con :

- foglio di mappa 10 Particella 255 Categoria A/6 (Abitazioni di tipo rurale) Classe 2, Consistenza 2 vani rendita € 44,42 - PT
- foglio di mappa 10 Particella 254 Subalterno 1 Categoria A/6 (Abitazioni di tipo rurale) Classe 2, Consistenza 2 vani (sup. catastale mq 37 escluse aree scoperte mq 37) rendita € 44,42 - PT
- foglio di mappa 10 Particella 255 Subalterno 2 "graffata particella 354 subalterno 2" Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) Classe 2, Consistenza 2,5 vani (sup. catastale mq 73 escluse aree scoperte mq 71) rendita € 86,51- 1P



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità, posta nel Comune di S. Mauro Marchesato (kr) alla via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c., si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra con accesso indipendente. L'intero stabile ha accesso diretto su via S. Salvatore tramite un portoncino posto a livello strada. Posta in via S. Salvatore VIII Traversa s.n.c.,



L'unità immobiliare si trova in zona centrale rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è composto da due piani, distinti catastalmente, collegati con una scala interna in cemento armato. Costituito da un ingresso soggiorno cucina da un ripostiglio ed un bagno al piano terra e da 3 camere da letto con balcone al primo piano, balcone con affaccio su via S. Salvatore. L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione intonato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura non consente la separazione del fabbricato nelle varie particelle che nel complesso costituiscono un elemento unitario.

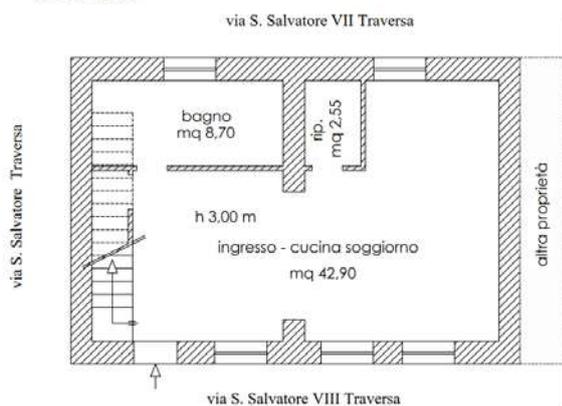
CONSISTENZA:

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

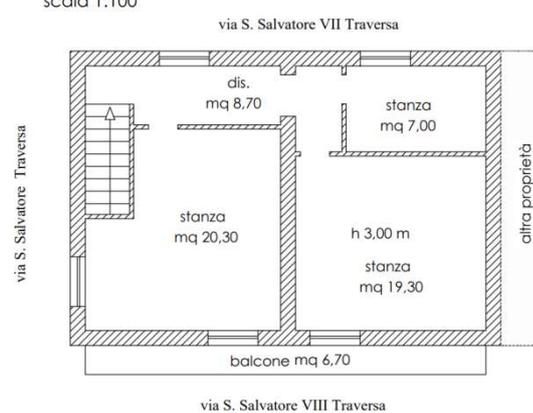
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ingresso soggiorno cucina	42,9	100%	42,9
bagno	8,7	100%	8,7
ripostiglio	2,55	100%	2,55
disimpegno 1 piano	8,7	100%	8,7
letto	20,3	100%	20,3
letto	19,3	100%	19,3
stanza	7	100%	7
balcone	6,7	20%	1,34
Totale	106,6		101,24

Planimetria Ul. P.T.
scala 1:100



Planimetria Ul. 1.P..
scala 1:100



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 verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

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

a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

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

b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

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

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

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

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,

- Valutazione

Dell'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, non risultano siano state rilasciate pratiche autorizzative, è stata depositata una richiesta di sanatoria non ben definita. Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e le planimetrie di rilievo è evidente la non conformità catastale.

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

- € 500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" per il Comune di S. Mauro Marchesato, Agenzia Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 101,24 x 500,00 = **50.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.620,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.620,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	101,24	0,00	50.620,00	50.620,00
				50.620,00	50.620,00



Riduzione del 0 % per lo stato di occupazione:	€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per le difformità urbanistiche/catastali riscontrate, per oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.408,00

