



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

Avv. Francesca Ferraro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2024

TECNICO INCARICATO:

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 24/2023

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

A **appartamento** a CROTONE Via Repubblica Ceca 2, quartiere FARINA, della superficie commerciale di **76,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità abitativa sita in via Repubblica Ceca, al n. 2, interno 8, piano 2[^], dotata di accessorio (box), al piano S1, in Crotona, località "Farina", confinante con i signori [REDACTED], e nella parte anteriore, in corrispondenza dell'ingresso, con vano ascensore e vano scala.

Tale immobile, di proprietà dei signori : [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ciascuno, è collocato in un fabbricato a tre piani fuori terra, più mansarda e seminterrato, dove sono ubicati i relativi box. La posizione dell'intera costruzione, è alquanto buona, sia dal punto di vista dell'illuminazione e della qualità dell'aria, che per la lontananza dalle fonti di rumori, poichè trovasi, nell'estrema periferia sud-ovest della città, precisamente, in una zona di completamento, art.54 N.T.A. , del P.R.G. , località "Farina" . La struttura portante dell'intero immobile, è costituita in calcestruzzo armato, con ultimo solaio inclinato, a falde. Il fabbricato tutto, è preceduto da un ampio cortile, pavimentato, recintato ed alberato. L'esterno è tinteggiato in giallo paglino, con intonaco ruvido. La scala e i pianerottoli, sono rivestiti in marmo travertino. Il portone principale, è in alluminio marrone scuro e vetro. E' dotato di ascensore.

Il manufatto, oggetto della presente valutazione, è posto al piano secondo ed ha un'altezza pari a m. 2,90. E' individuato al Catasto del Comune di Crotona al F. n. 51, particella n.2421, sub 26.

Risulta , pur se di piccole dimensioni, almeno nella distribuzione degli ambienti, relativamente, accogliente. Purtroppo, sul soffitto, specie su quello della stanzetta, e sulla zona alta di alcune pareti, sono presenti varie macchie di umidità, che rendono l'interno poco salubre. Tale situazione, è causata da perdite di acqua proveniente dal piano sovrastante. Si evidenzia che, nel calcolo peritale, è stato considerato anche l'eventuale ripristino di tale situazione, in modo da poter avere , comunque, la possibilità di risanare gli ambienti, degradati a causa dell'umidità.

Le pareti divisorie, sono costituite da "forati", con intonaco liscio e tinteggiatura. E' da evidenziare, nell'ambiente soggiorno-cucina, un'aggiunta di parete, non presente nella planimetria catastale, di circa un metro e 08 cm., tale da creare l'angolo-cucina. La pavimentazione tutta, risulta costituita da piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti della cucina e del bagno. Per quanto concerne gli infissi esterni, risultano in legno massello, così come la porta d'ingresso, mentre quelli interni, sono costituiti in legno tamburato. Le persiane, ovvero le tapparelle, sono in plastica. L'appartamento, è dotato di un solo balcone, con affaccio sul lato ovest, con parapetto in muratura e sovrastante piccola ringhiera. 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 climatizzatore.

La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 66,30, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.6,664), risulta essere complessivamente di mq. 73,30. Quella accessoria, data dal balcone, di mq.4,94, invece, viene ridotta, secondo la normativa vigente, al 60% , ed equivale, quindi, a mq. 2,96.



Il tutto, corrispondente alla superficie commerciale, è uguale a mq. 76,26. All'appartamento, è associato, in un unico sub (26), il box, la cui superficie netta, è pari a mq. 18,03. Tale ambiente, situato al piano S1, è ben rifinito. A differenza dell'appartamento, non presenta alcuna macchia di umidità. E' rivestito da intonaco liscio bianco ed è dotato di finestra, nella parte alta della parete di fondo. E' confinante con i signori: [REDACTED] e spazio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala A, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 2421 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Repubblica Ceca, 2, piano: S1 -2, intestato a [REDACTED], per 1/2 e [REDACTED] per 1/2., derivante da sub 9 appartamento e sub 18 box
Coerenze: [REDACTED], VANO SCALA.
E' da precisare che la particella n. 2421, sub 26, del foglio n.51, motivo di pignoramento, è stata acquistata in corso di definizione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 **box singolo**, composto da un ambiente della superficie netta di mq.18,03, ben rifinito., identificato con il numero sub 26.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 2421 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Repubblica Ceca, 2, piano: S1, intestato a [REDACTED], per 1/2 e [REDACTED], per 1/2 ., derivante da sub 18

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,36 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.097,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	11/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile, oggetto di perizia, in atto, è occupato esclusivamente, dalla signora [REDACTED], proprietaria per 1/2, in regime di separazione dei beni. Inizialmente, l'appartamento e il box, sono stati acquistati, con atto notarile del **24/05/2005**, dalla [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione dei beni .

Successivamente, con atto di compravendita del 18/12/2015, la signora [REDACTED], vende a [REDACTED], la metà degli immobili in proprio possesso, cosicché, egli, ne diventa proprietario al 100% (quota 1/1) fino al **23/02/2017**. In tale data, infatti, viene stipulato atto di compravendita, in cui si evince che il signor [REDACTED], vende alla signora [REDACTED]



█████ il 50% degli immobili in questione, in regime di separazione dei beni. In definitiva, attualmente, i signori su citati, possiedono entrambi gli immobili, **ciascuno per la quota di 1/2.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che: Inizialmente, l'ipoteca volontaria, era stata applicata sull'immobile sito in Crotona, in via Repubblica Ceca, n.2, piano 2^, interno 8, e su quello situato al piano S1, al debitore ipotecario ██████, nato a ██████ il 1/███, c.f. ██████, **in qualità di unico proprietario.** Di conseguenza, anche il pignoramento dell'intero immobile, del 22/04/2023, era stato imposto solo al signor ██████ (Procedura n. 24/2023).

In realtà, l'immobile, individuato in Catasto al F.51, particella n. 2423, sub 26, **appartiene, sin dal 23/02/2017,** e quindi attualmente, sia al signor ██████ per 1/2, sia alla signora ██████, per 1/2. Conseguentemente, il pignoramento è stato necessario estenderlo anche alla s ██████, nata a ██████ il ██████, essendone proprietaria al 50%, con la **Procedura n. 53/2024.**

Successivamente, con Verbale dell'11/07/2024, le due Procedure, sono state unificate.

Conseguentemente la valutazione dell'immobile, è stata effettuata in maniera integrale, univoca e complessiva.

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 18/12/2015 a firma di Notaio ██████ ai nn. ██████ - ██████ di repertorio, registrata il 22/12/2015 a ██████ ai nn. R.G. ██████, R.P. ██████, a favore di ██████, contro ██████, nato a Crotona il ██████

Importo ipoteca: 84.000.

Importo capitale: 168.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'Ipoteca Volontaria è derivante dalla Concessione a Garanzia di MUTUO FONDIARIO, con interesse annuo del 2,94%.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il ██████ ai nn. ██████ - ██████ di repertorio, trascritto il ██████ a ██████ ai nn. ██████ - ██████, a favore di ██████ contro ██████, derivante da VERBALE di pignoramento consegnato il ██████.

pignoramento, trascritto il ██████ a ██████ ai nn. ██████, a favore di ██████ contro ██████, nata il ██████ a ██████, derivante da VERBALE di pignoramento consegnato il ██████.



La formalità è riferita solamente a CREDITO COMPLESSIVO DI €.81.123,83

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'appartamento ed il relativo box, individuati come sub 26 , dato dalla fusione dei sub 9 e 18, vengono realizzati nel 2004, ed acquistati, poi, il 24/05/2005.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita ([REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - [REDACTED] di repertorio, trascritto il 2 [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita in regime di separazione dei beni ([REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. Il 50% del manufatto, appartiene dal [REDACTED] alla signora [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], nata ad [REDACTED] il 1 [REDACTED]; [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED]. per la quota di in parti uguali della particella n.2017 del foglio n. 51 Catasto Terreni del Comune di [REDACTED], in forza di SUCCESSIONE ([REDACTED] registrato il [REDACTED], trascritto il [REDACTED]

[REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ([REDACTED]), con atto stipulato [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED] a [REDACTED]. Il signor [REDACTED], compra un terreno identificato in Catasto del Comune di Crotone, al foglio n.51, particella n. 2017 , dai signori : [REDACTED], divenendone così, proprietario per la quota 1/1.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA [REDACTED] con atto stipulato [REDACTED] a firma di notaio [REDACTED]



[REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED].
[REDACTED] diventa proprietaria del terreno su cui insiste il fabbricato, [REDACTED] con ATTO di PERMUTA, contratto con il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, proprietario in regime di comunione dei beni [REDACTED] con atto stipulato [REDACTED] a firma di notaio [REDACTED], registrato [REDACTED], trascritto [REDACTED]

La rimanente parte dell'immobile, (1/2), ovvero il 50% di proprietà, apparteneva alla signora [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita [REDACTED] con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita [REDACTED] con atto stipulato [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il manufatto, oggetto di perizia, non è sottoposto ad alcun vincolo storico, artistico o paesaggistico. 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., del 2003, e viene identificata come : Tessuto di Completamento. Tale condizione, infatti, ha permesso uno sviluppo nella parte sud-occidentale dell'estrema periferia della città, con diverse nuove costruzioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. [REDACTED], presentata il 11/05/2004, rilasciata il 03/08/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona - TESSUTO DI COMPLETAMENTO - art. 54 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esistono piccolissime difformità, relative a minime



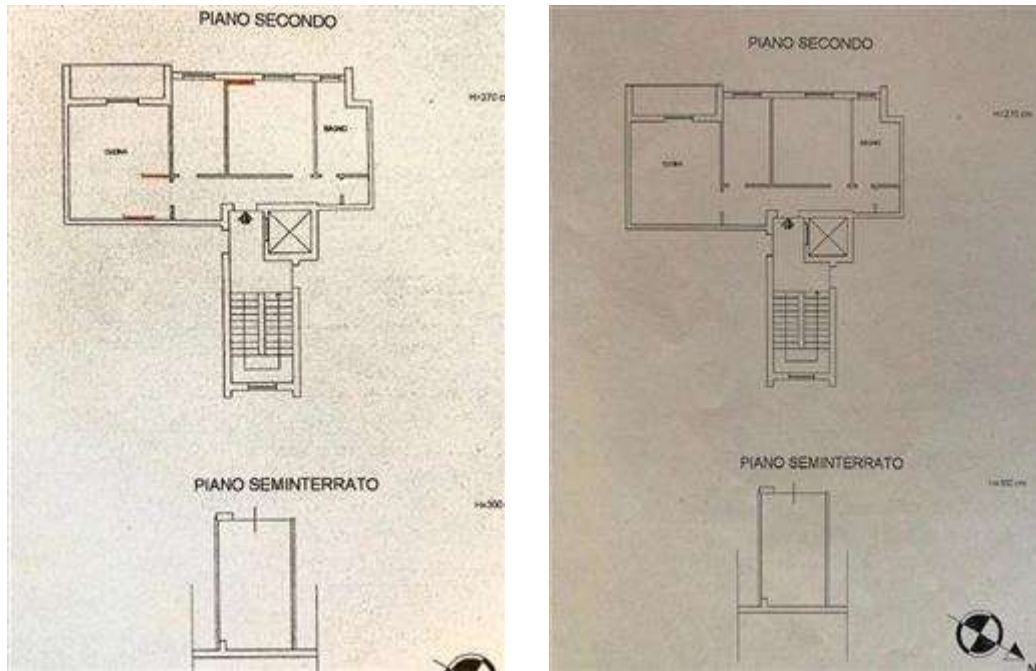
sporgenze, che interessano le pareti . Inoltre, la superficie complessiva, in visura catastale, non corrisponde a verità, in quanto risulta essere di mq. 78,00, mentre, in realtà la stessa è pari a mq. 76,26 per l'appartamento e mq. 18,93 per il box, che ridotta al 60%, diventa 11,36 mq., per una superficie complessiva di mq. 87,62.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria con inserimento delle piccole sporgenze.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.400,00



Nella presente planimetria, sono evidenziate, con il colore rosso, le parti esistenti nell'abitazione, ma non presenti nella pianta catastale.

Planimetria catastale .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CROTONE VIA REPUBBLICA CECA 2, QUARTIERE FARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROTONE Via Repubblica Ceca 2, quartiere FARINA, della superficie commerciale di **76,26** mq per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità abitativa sita in via Repubblica Ceca, al n. 2, interno 8, piano 2[^], dotata di accessorio (box), al piano S1, in Crotone, località "Farina", confinante con i signori [REDACTED], e nella parte anteriore, in corrispondenza dell'ingresso, con vano ascensore e vano scala.

Tale immobile, di proprietà dei signori : [REDACTED], per 1/2 ciascuno, è collocato in un fabbricato a tre piani fuori terra, più mansarda e seminterrato, dove sono ubicati i relativi box. La posizione dell'intera costruzione, è alquanto buona, sia dal punto di vista dell'illuminazione e della qualità dell'aria, che per la lontananza dalle fonti di rumori, poichè trovasi, nell'estrema periferia sud-ovest della città, precisamente, in una zona di completamento, art.54 N.T.A. , del P.R.G. , località "Farina" . La struttura portante dell'intero immobile, è costituita in calcestruzzo armato, con ultimo solaio inclinato, a falde. Il fabbricato tutto, è preceduto da un ampio cortile, pavimentato, recintato ed alberato. L'esterno è tinteggiato in giallo paglino, con intonaco ruvido. La scala e i pianerottoli, sono rivestiti in marmo travertino. Il portone principale, è in alluminio marrone scuro e vetro. E' dotato di ascensore.

Il manufatto, oggetto della presente valutazione, è posto al piano secondo ed ha un'altezza pari a m. 2,90. E' individuato al Catasto del Comune di Crotone al F. n. 51, particella n.2421, sub 26.

Risulta , pur se di piccole dimensioni, almeno nella distribuzione degli ambienti, relativamente, accogliente. Purtroppo, sul soffitto, specie su quello della stanzetta, e sulla zona alta di alcune pareti, sono presenti varie macchie di umidità, che rendono l'interno poco salubre. Tale situazione, è causata da perdite di acqua proveniente dal piano sovrastante. Si evidenzia che, nel calcolo peritale, è stato considerato anche l'eventuale ripristino di tale situazione, in modo da poter avere , comunque, la possibilità di risanare gli ambienti, degradati a causa dell'umidità.

Le pareti divisorie, sono costituite da "forati", con intonaco liscio e tinteggiatura. E' da evidenziare, nell'ambiente soggiorno-cucina, un'aggiunta di parete, non presente nella planimetria catastale, di circa un metro e 08 cm., tale da creare l'angolo-cucina. La pavimentazione tutta, risulta costituita da piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti della cucina e del bagno. Per quanto concerne gli infissi esterni, risultano in legno massello, così come la porta d'ingresso, mentre quelli interni, sono costituiti in legno tamburato. Le persiane, ovvero le tapparelle, sono in plastica. L'appartamento, è dotato di un solo balcone, con affaccio sul lato ovest, con parapetto in muratura e sovrastante piccola ringhiera. 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 climatizzatore.

La superficie netta dell'immobile, consta di mq. 66,30, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.6,664), risulta essere complessivamente di mq. 73,30. Quella accessoria, data dal balcone, di mq.4,94, invece, viene ridotta, secondo la normativa vigente, al 60% , ed equivale, quindi, a mq. 2,96.

Il tutto, corrispondente alla superfice commerciale, è uguale a mq. 76,26. All'appartamento, è associato, in un unico sub (26), il box, la cui superficie netta, è pari a mq. 18,03. Tale ambiente, situato al piano S1, è ben rifinito. A differenza dell'appartamento, non presenta alcuna macchia di umidità. E' rivestito da intonaco liscio bianco ed è dotato di finestra, nella parte alta della parete di fondo. E' confinante con i signori: [REDACTED] e spazio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala A, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 2421 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Repubblica Ceca, 2, piano: S1 -2, intestato a [REDACTED], per 1/2 e [REDACTED] per 1/2., derivante da sub 9 appartamento e sub 18 box
Coerenze: [REDACTED] VANO SCALA.
E' da precisare che la particella n. 2421, sub 26, del foglio n.51, motivo di pignoramento, è



stata acquistata in corso di definizione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Cortile d'ingresso.



Facciata principale



Portone d'ingresso



Vano scala





Corridoio appartamento



Angolo cucina - soggiorno . In alto, in prossimità del balcone, sono presenti macchie di umidità.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE CENTRO, LE CASTELLA). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Aerofotogrammetria












COLLEGAMENTI

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media	
nella media	
al di sopra della media	
nella media	
al di sotto della media	
nella media	
mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Presenza di umidità sul soffitto e zona alta del soggiorno



Umidità in cucina





Umidità presente anche sul soffitto della stanza da letto.



Box al piano seminterrato.



Facciata nord con ingresso ai box.

CLASSE ENERGETICA:



[24,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. allegato al n.7573 - 5448 registrata in data 01/09/2015

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie relativa all'appartamento.	76,26	x	100 %	=	76,26
Totale:	76,26				76,26



Balcone



Stanzetta con molta umidità



Facciata ovest



**ACCESSORI:**

box singolo, composto da un ambiente della superficie netta di mq.18,03, ben rifinito., identificato con il numero sub 26.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 2421 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Repubblica Ceca, 2, piano: S1, intestato a [REDACTED], per 1/2 e [REDACTED], per 1/2 ., derivante da sub 18

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	11,36	x	100 %	=	11,36
Totale:	11,36				11,36





Ingresso al Box



Interno box, al piano S1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguire la stima di un immobile, è una condizione certamente delicata, in quanto il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, poiché vi è una continua flessibilità della domanda e dell'offerta. Di conseguenza, è necessario nel giudizio di stima, saper interpretare la reale essenza dinamica del mercato che compie variazioni ed adattamenti in funzione di nuove situazioni. Considerato che il manufatto in oggetto, è ubicato nel Comune di CROTONE, precisamente nell'estrema periferia sud-ovest, località Farina, collegata e servita, si è scelto di impiegare per la perizia, il *Metodo della stima Comparativa*. Nell'effettuare la valutazione, si è tenuto in considerazione dei 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, forniti dall'Agenzia del Territorio. E' da tenere in considerazione, 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 2022, fornisce per la zona : D1, fascia relativa a : TESSUTO di Completamento 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 480,00 €/mq. e un massimo di 680,00 €/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/3.

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 sia dell'intervallo proposto dall'O.M.I., sia del valore medio proposto dalle Agenzie immobiliari, che per la stessa zona, indicano come prezzo al mq., per il mese di giugno 2023, da € 1.000,00 a 1.160,00 al mq.. Pertanto, si ha: $480,00 + 680,00 : 2 = \text{€}/\text{mq. } 580,00$ (prezzo medio tra O.M.I.).

Si evidenzia che i prezzi fissati da tali Agenzie, per le unità immobiliari presenti nella zona di Farina, in atto, ovvero giugno 2023, risultano più alti rispetto a quelli prefissati dall'Agenzia del Territorio, nel secondo trimestre 2022. Certamente, a ciò avrà contribuito anche l'aumento dei prezzi di qualsiasi genere... Pertanto il costo a metro quadrato, dalle stesse proposto, è in media, 1000,00 euro. Si ritiene opportuno, quindi, fare una media tra gli stessi, ovvero: $\text{€. } 580,00/\text{mq} + \text{€. } 1.000,00 = \text{€. } 1.580,00 : 2 = \text{€. } 790,00$. Tale risultato, può essere certamente considerato quello più idoneo, con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi :

Lotto Unico :

- Coefficiente di merito per prospetto = 1,10 ;
- per stato d'uso e manutenzione = 0,85;
- per vetustà = 1,10;
- impiantistica : 0,95.
- Coefficiente e, : 1,10.

Dai sovrastanti elementi scaturisce il seguente valore unitario per la stima del valore di mercato : (A)
 $\text{€. } 790,00 \text{ €}/\text{mq.} \times 1,10 \times 0,85 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,10 = \text{€. } 849,00 / \text{mq.} = \text{€. } 850,00/\text{mq.}$

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. 66,64, che sommata a quella dell'incidenza muraria, pari al 10%, (mq.6,664), risulta essere complessivamente, di mq. 73,30. Quella accessoria, data dal balcone, di mq. 4,94, viene ridotta secondo la normativa vigente, al 60% , quindi equivale a mq. 2,96 . Il tutto, corrispondente alla superficie commerciale, di mq.76,26.

Superficie netta per vani:

- a)- Ingresso : mq. 10,18 ;
- b)- soggiorno- cucina : mq.21,77 ;
- c) - bagno : mq. 7,67;
- d) - stanzetta: mq. 9,56;
- e) - ripostiglio mq. 1,28;
- f) - camera da letto : mq.16,18.



Sommano = mq. 76,26

Superficie del Box = mq. 18,93 , ridotta al 60% = mq. 11,36

SUPERFICIE COMPLESSIVA = 87,62 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,26	x	850,00	=	64.821,00
Valore superficie accessori:	11,36	x	850,00	=	9.656,00
					74.477,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 74.477,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 74.477,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, agenzie: IDEALISTA - IMMOBILIARE - TECNOCASA

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	76,26	11,36	74.477,00	74.477,00
				74.477,00 €	74.477,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	-0%
	0,00
	0,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L' unità immobiliare, individuata in Catasto del Comune di Crotone, al F. 51, particella n. 2421, composta da un appartamento, sito al secondo piano di metri quadrati complessivi 76,26 e da un box, di mq.18,93, formanti un unico sub, il 26, può essere scissa in due porzioni distinte: l'Appartamento del valore di €. 64000,00 e il Box, del valore commerciale di €. $18,93 \times (530 \text{ v.max} + 385 \text{ v.min}) = 915:2 = 457,50 = \text{€. } 460 = \text{€. } 460/\text{mq.} \times 18,93 = \text{€. } 8.707 = \text{€. } 8.700,00$. Dal tutto, dovrà essere detratta la quota relativa alle spese.

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€. 2.979,08
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.097,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 10.664,69
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 433,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00

data 11/09/2024

il tecnico incaricato
Giovannina Curcio

