

Risposta alle Osservazioni

La sottoscritta, Arch. Maria Lucente, nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva RGE n. 74/2021 dal G.E. Dott. Emmanuele Agostini;

Premesso che:

- In data 14/02/2022 ha trasmesso, a mezzo PEC, alle parti, la bozza dell'Elaborato Peritale;
- In data 23/02/2022 ha ricevuto, a mezzo PEC, dal Custode giudiziario, Avv. Rosa P. Vincelli, le osservazioni al suddetto Elaborato Peritale.
- La data entro la quale, le parti, dovevano far pervenire le proprie osservazioni era il 28/02/2022.
- Alla data del 28/02/2022, non sono pervenute ulteriori osservazioni dalle parti.

Tanto premesso, la sottoscritta, nella qualità, qui di seguito risponde alle osservazioni pervenute al proprio Elaborato Peritale dal Custode giudiziario.

Quesito:

- a) verificare gli estremi catastali della particella al foglio 19 part 222 sub 4 che risulta graffata con il mappale 744 sub 6, per come pignorata e per come risulta dall'ipocatastale ventennale in atti;

Risposta:

- a) La domanda, quasi certamente, deriva dal fatto che nell'Elaborato Peritale, al paragrafo 1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA, venga inserito come identificazione catastale SOLO il foglio 19, la particella 222, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 355,52 Euro, indirizzo catastale: Vico Rovellino, 2, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] e non **VIENE RIPORTATA LA DICITURA: "che risulta graffata con il mappale 744 sub 6"**. Ciò perché, il redattore delle perizie che viene utilizzato per la stesura dell'Elaborato Peritale prevede l'inserimento di un solo dato. In ogni caso, dagli allegati n. 4: Planimetrie Catastali e n. 5: Visure Catastali, si evince che l'immobile riporta una graffatura.

Inoltre, anche senza l'aggiunta dell'estensione "... che risulta graffata con il mappale 744 sub 6", **l'identificazione dell'immobile è univoca.**

Quesito:

- b) verificare se vi sia stata accettazione dell'eredità da parte del debitore, poiché per gli altri eredi vi è un atto pubblico traslativo trascritto;

Risposta:

- b) A seguito del quesito, è stata effettuata una ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Direzione Provinciale di Catanzaro ed è stata ritirata copia della Nota di Trascrizione che si trova nell'allegato n. 6: Ispezioni Ipotecarie

Quesito:

- c) Precisi il perito in cosa consistono le difformità riscontrate ed esistenti sull'immobile, descrivendo la tipologia degli abusi ed a cura e spese di chi debbano essere regolarizzate e sanate;

Risposta:

- c) Durante il sopralluogo, la CTU, ha accertato, sulla scorta della planimetria catastale, che al piano 2° vi è un diverso posizionamento delle porte d'ingresso allo studio e alla cameretta, ed inoltre, nella cameretta è stato realizzato un tramezzo (parete divisoria) che di fatto ha diviso in due parti quella che originariamente doveva essere un'unica stanza, per come rappresentata in planimetria catastale, e che per mezzo dell'inserimento di una porta sulla stessa parete si accede in uno stanzino.

(Per una migliore comprensione delle difformità occorre confrontare la planimetria catastale e la pianta dello stato di fatto).

Le spese per sanare le difformità, sia edilizie che catastali, sono state inserite nell'elaborato peritale e decurtate dal valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, pertanto le spese sono a cura dell'acquirente.

Quesito:

- d) Acquisisca, infine, l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore.

Risposta:

- d) E' stato acquisito e si trova nell'allegato n.2: Estratto dell'Atto di Matrimonio.

Il CTU
Arch. Maria Lucente





TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Emmanuele AGOSTINI

CUSTODE:

Avv. Rosa Patrizia VINCELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Maria LUCENTE

CF:LCNMRA73P56D122V

con studio in CROTONE (KR) VIA S. ALERAMO 47

telefono: 3343890139

email: mariella.lucente@virgilio.it

PEC: maria.lucente@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2021

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

A appartamento a MESORACA Vico Rovellino 2, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **207,35** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'appartamento è posto tra il primo e secondo piano di un palazzotto a 3 piani fuori terra, l'intero edificio risulta esternamente in buono stato di conservazione.

All'immobile si accede per mezzo di scale esterne che conducono direttamente al piano primo della casa dove è disposta la zona giorno, composta da un unico ambiente dove sono dislocati la cucina e il salone. Annessi, ma divisi da un piccolo disimpegno, si trovano un ripostiglio e un bagno. Dal salone, per mezzo di una scala, si accede al piano secondo, dove è distribuita la zona notte, composta da tre camere ed un bagno.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico, di impianto idrico, di impianto di condizionamento e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 222 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 355,52 Euro, indirizzo catastale: Vico Rovellino, 2, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 20.09.2011 PRATICA N. KR0121788 in atti dal 20.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DA COMUNE (n. 21627.1/2011)
Coerenze: strada comunale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	207,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.845,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.418,25
Data della valutazione:	14/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore risiede nell'immobile insieme alla moglie ed al figlio



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2007 a firma di Notaio Mario Capocasale ai nn. 102838/22035 di repertorio, iscritta il 20/02/2007 a CROTONE ai nn. 1078/221 a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA sede Crotone, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 255.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/08/2021 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ai nn. 815 di repertorio, trascritta il 28/10/2021 a CROTONE ai nn. 1078 RG/221RP, a favore di [REDACTED] sede BOLOGNA, contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/11/2006), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di NOTAIO MARIO CAPOCASALE ai nn. 102326/21749 di repertorio, trascritto il 07/12/2006 a CROTONE ai nn. RP 5184/RG 7052.

Al sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni, la quota di 11/12 di piena proprietà dell'immobile è pervenuto per acquisto, con il sudescritto atto di compravendita, dalle signore [REDACTED] titolare della quota di 8/12 della piena



proprietà; [REDACTED], titolari della quota di 1/12 ciascuna di piena proprietà.

Ai sigg. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuto per SUCESSIONE IN MORTE di [REDACTED] titolare della piena proprietà e deceduto [REDACTED] Denuncia n. 304 Vol. 144, trascritta a Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro all'art. R.P. 14227 R.C. [REDACTED] devoluta in virtù di Legge.

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di acquisto a Ministero Notaio Riccardo Proto del 20/03/1976 REP. 20664, trascritta a Catanzaro il 12/04/1976 RP 5617 RG 6207 dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] titolari della piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ANTECEDENTE A 01.09.1967.

Il fabbricato ottiene la Concessione Edilizia n. 105 del 22/05/1987 a nome del sig. [REDACTED] per la ristrutturazione del tetto e del solaio e per la ristrutturazione del fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.4 del 19/02/2019, l'immobile ricade in zona AMBITI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO (USA) ART 15 NTA.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 15 NTA: AMBITI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO (USA)

1. La destinazione d'uso di tali Ambiti è quella prevista dall'art. 14
2. A seconda delle modalità di attuazione, gli interventi sono così regolati:

I: a seguito di IUP sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti nell'appendice C (REU II), con le differenze da specificare in sede di IUP.

Le aree libere possono essere edificate con modalità e misure da specificare in sede di IUP.

Si applicano in ogni caso i seguenti indici:

CUt = 25UI/Ha

It = 5.00 mc/mq per le NC; 120% del volume preesistente, per gli altri interventi

Ut = 1.5 mq/mq per le nuove costruzioni; gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 20% dell'Ut preesistente.

Q = 1.00 mq/mq

De = 5,00 m per PF; 3,00 m per/e da PNF

Dc = 2,50 m per PF; 1.50 m per PNF

Hf = 10,50 m

SI = tutti i tipi



CF = consentita per tutte le superfici di uso pubblico (Attrezzature generali, P2, P3, P4 e P5) nella misura ricadente nell'ambito della IUP

Sm = come dalla Tav. 3.1

P3 = 10,00 mq per ogni UIa realizzabile o realizzata

P5 = 0.5 volte quelli prescritti nell'Appendice A (REU II)

Il A seguito di IED

Sono consentiti solo gli interventi di: MO, MS, RS, CT. Qualora gli interventi implicino rifacimenti o manutenzioni delle facciate esterne essi faranno riferimento all'apposito Regolamento da approvarsi in sede di IUP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Concessione edilizia n. 105 del 22.05.1987)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni amministrative: €.1.000,00
- diritti di segreteria: €.100,00
- onorario tecnico: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: D.L. 31.5.2010 n.78 art. 19 comma 14 così modificato dalla L. 30.7.2010 n. 122))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa con planimetria aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- tributo: €.50,00
- onorario tecnico: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: art. 15 N.T.A. - PSC))

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



(normativa di riferimento: Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti)

BENI IN MESORACA VICO ROVELLINO 2, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESORACA Vico Rovellino 2, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **207,35** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'appartamento è posto tra il primo e secondo piano di un palazzotto a 3 piani fuori terra, l'intero edificio risulta esternamente in buono stato di conservazione.

All'immobile si accede per mezzo di scale esterne che conducono direttamente al piano primo della casa dove è disposta la zona giorno, composta da un unico ambiente dove sono dislocati la cucina e il salone. Annessi, ma divisi da un piccolo disimpegno, si trovano un ripostiglio e un bagno. Dal salone, per mezzo di una scala, si accede al piano secondo, dove è distribuita la zona notte, composta da tre camere ed un bagno.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico, di impianto idrico, di impianto di condizionamento e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 222 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani rendita 355,52 Euro, indirizzo catastale: Vico Rovellino, 2, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 20.09.2011 PRATICA N. KR0121788 in atti dal 20.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DA COMUNE (n. 21627.1/2011)
Coerenze: strada comunale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1987.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cutro - Petilia Policastro).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario del SS. Ecce Homo - Abbazia di Sant'Angelo in Frigillo, ruderi - Chiesa di San Michele Arcangelo - Chiesa di Santa Maria della Candelora.



SERVIZI

farmacie

ottimo

municipio

ottimo

negozi al dettaglio

ottimo

ospedale

ottimo

scuola elementare

ottimo

scuola per l'infanzia

ottimo

scuola media inferiore

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto tra il primo e secondo piano di un palazzotto a 3 piani fuori terra, l'intero edificio risulta esternamente in buono stato di conservazione.

All'immobile si accede per mezzo di scale esterne che conducono direttamente al piano primo della casa dove è disposta la zona giorno, composta da un unico ambiente dove sono dislocati la cucina e il salone. Annessi, ma divisi da un piccolo disimpegno, si trovano un ripostiglio e un bagno. Dal salone, per mezzo di una scala, si accede al piano secondo, dove è distribuita la zona notte, composta da tre camere ed un bagno.

E' dotato, inoltre, di impianto elettrico, di impianto idrico, di impianto di condizionamento e di riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

eccellente



<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno massello	eccellente	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio	ottimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco	eccellente	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	eccellente	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello di tipo blindato	eccellente	
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzate in legno	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle in gres	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in gres	eccellente	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	eccellente	
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> split con alimentazione a corrente elettrica con alimentazione a corrente elettrica conformità: non rilevabile	eccellente	
<i>elettrico:</i> residenziale conformità: non rilevabile	ottimo	
<i>fognatura:</i> sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in con collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	ottimo	
<i>gas:</i> conformità: non rilevabile	ottimo	
<i>idrico:</i> sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile	ottimo	
<i>termico:</i> conformità: non rilevabile	ottimo	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	ottimo	
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	ottimo	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	ottimo	

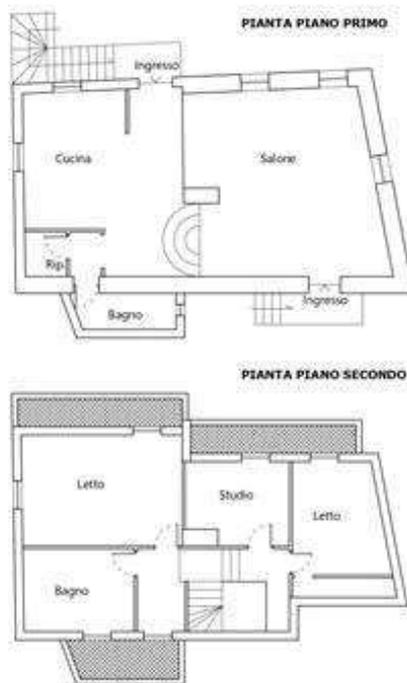
CONSISTENZA:

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
appartamento	200,00	x	100 %	=	200,00
balconi	21,00	x	35 %	=	7,35
Totale:	221,00				207,35





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano 1 composto da 3 locali più accessori

Indirizzo: Via Petrarizzo, 65

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: annunci immobiliari

Indirizzo: Via Sturzo

Superfici principali e secondarie: 189

Superfici accessorie:



Prezzo: 97.880,00 pari a 517,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale".

Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Dalla ricerca effettuata, si evince che gli immobili attualmente in vendita nel Comune differiscono dall'immobile da valutare per tipologia edilizia. Il cespite oggetto della presente relazione presenta caratteristiche sia estrinseche che intrinseche superiori rispetto ad essi. Esso è ubicato nel centro storico, fulcro delle attività del paese e presenta un ottimo stato conservativo con rifiniture e materiali di qualità superiore allo standard, pertanto, si conclude affermando che il più probabile valore di mercato al mq è pari ad € 700,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,35 x 700,00 = **145.145,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 145.145,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 145.145,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il qualòe un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.



Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene così definito: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"*.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito: *"il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"*.

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona - Catanzaro, ufficio tecnico di Mesoraca, agenzie: Provincia di Crotona, osservatori del mercato immobiliare OMI - NOMISMA, ed inoltre: immobiliare.it

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	207,35	0,00	145.145,00	145.145,00
				145.145,00 €	145.145,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 142.845,00**

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 **€ 21.426,75**



Espropriazioni immobiliari N. 74/2021
promossa da: [REDACTED]

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
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:	€ 121.418,25

data 14/02/2022

il tecnico incaricato
Arch. Maria LUCENTE

