



TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:
AVV. MARIANGELA MESORACA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
BONAVENTURA CRETELLA
CF: CRTBVN44B25H501E
con studio in CROTONE (KR) VIA G. VERGA, 2
telefono: 096229964
fax: 09621874940
email: studio.cretella@libero.it

TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CROTONE Via Libertà 36, della superficie commerciale di **126,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di edificio a 8 piani f.t. in Crotone, Via Libertà n. 36; strutture in c.a., solai a struttura mista in c.a. e laterizi, murature perimetrali a cassa vuota in laterizio. Copertura a tetto piano. Androne pedonale con pareti intonacate e pitturate. Scale in c.a. pedate e alzate in marmo. Portone in alluminio anodizzato, facciata in quarzo plastico colorato, impianto di ascensore, pompa di sollevamento acqua, gas, riscaldamento autonomo. Anno di costruzione 1965/1966

L'unità de quo è un attico sito al 7° piano (8° f.t.) interno 21, composto da ampio salone con camino, locale cucina, letto padronale con spogliatoio, letto bambini, bagno e locale lavanderia. E' provvisto di un ampio terrazzo prospettante traversa di Via Libertà e balcone prospettante Via Libertà. il tutto conforme alla planimetria allegata. Ha una superficie lorda di mq. 117, calpestabile mq.100, balcone scoperto di mq. 11,30, terrazzo coperto di mq.23.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 681 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà n.36 piano 7 interno 21, piano: Settimo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.774,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.201,20
Data della valutazione:	09/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietari

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/02/2005 a firma di Notaio PERRI CARLO ai nn. 5341/1072 di repertorio, iscritta il 16/02/2005 a Catanzaro ai nn. 3757/683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'immobile oggetto di ipoteca è riportato catastalmente come fg.45 part.456 sub 33 - A seguito di bonifica di identificativo catastale gli identificavi attuali sono: fg.45 p.art. 681 sub 33.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2017 a firma di Tribunale di Crotone ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 27/09/2017 a Conservatoria di Crotone ai nn. 5580/4552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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:	€. 1.573,60
Millesimi condominiali:	56,98

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/07/1997), con atto stipulato il 07/07/1997 a firma di Notaio Aldo CERRELLI ai nn. 144207 di repertorio, trascritto il 12/07/1997 a Catanzaro ai nn. 13370/11182, in forza di Atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/07/1997), con atto stipulato il 07/07/1997 a firma di Notaio Aldo CERRELLI ai nn. 144207 di repertorio, trascritto il 12/07/1997 a Catanzaro ai nn. 13370/11182, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1966 fino al 06/07/1997), con atto stipulato il 28/11/1966 a firma di Notaio T. Capocasale, registrato il 07/12/1966 a Crotone ai nn. 2083, trascritto il 02/01/1967 a Catanzaro ai nn. 5 R.P., in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1966 fino al 06/07/1997), con atto stipulato il 28/11/1966 a firma di Notaio T. Capocasale, registrato il 07/12/1966 a Crotone ai nn. 2083, trascritto il 02/01/1967 a Catanzaro ai nn. 5 R.P., in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' riportato nell'atto di compravendita Notar A. Cerrelli rep. 144207 del 7/7/97; "*ai fini della L. 47/85 e della L.165/90 la parte alienante dichiara che il bene non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori e che è stato edificato prima del 1° settembre 1967*"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 10/NC del 05/04/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato a sette piani in via Libertà, presentata il 29/03/1963, rilasciata il 05/04/1963 con il n. 10/NC di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Comune è impossibilitato a reperire il progetto originario relativo alla licenza edilizia 10/NC/63 (vedi comunicazione allegata), tuttavia raffrontando la planimetria catastale originaria con lo stato attuale si rileva una diversa distribuzione della ripartizione interna e un ampliamento sul terrazzo di circa 20 mq. (normativa di riferimento: L. 380/01) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria a fronte dell'art. 17 co. 5 L. 47/85 e s.m.i. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.



Igienico -sanitari del bagno



Particolare lavello del bagno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata in Catasto non è conforme allo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: L. 96 del 21/06/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA di variazione al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di DOCFA di variazione al Catasto Fabbricati: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.



Particolare ingresso



Locale cucina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile rilevare la conformità urbanistica per l'impossibilità da parte del Comune di reperire l'originario progetto relativo alla licenza edilizia n. 10/NC/63, tuttavia dal raffronto fra la planimetria catastale originaria e lo stato attuale emerge una diversa ripartizione interna e un ampliamento di mq. 20 sul terrazzo non supportato da alcun titolo abilitativo. (normativa di riferimento: L. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'aggiudicatario deve presentare domanda di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 17 co. 5 L. 47/85 entro 120 gg. dal decreto di aggiudicazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ai sensi dell'art. 17 co. 5 L. 47/85: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.



Letto bambini



Letto genitori

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Terrazzo coperto



Particolare corridoio

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è privo dei certificati di conformità degli impianti. (normativa di riferimento: art.3 lettera i) comma 4 lettera a) D.lgs. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti da parte di tecnici autorizzati e rilascio dei certificati di conformità degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica dell'impiantistica e rilascio di certificati di conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



Panoramicità del terrazzo



Terrazzo coperto

BENI IN CROTONE VIA LIBERTÀ 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROTONE Via Libertà 36, della superficie commerciale di **126,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di edificio a 8 piani f.t. in Crotona, Via Libertà n. 36; strutture in c.a., solai a struttura mista in c.a. e laterizi, murature perimetrali a cassa vuota in laterizio. Copertura a tetto piano. Androne pedonale con pareti intonacate e pitturate. Scale in c.a. pedate e alzate in marmo. Portone in alluminio anodizzato, facciata in quarzo plastico colorato, impianto di ascensore, pompa di sollevamento acqua, gas, riscaldamento autonomo. Anno di costruzione 1965/1966

L'unità de quo è un attico sito al 7° piano (8° f.t.) interno 21, composto da ampio salone con camino, locale cucina, letto padronale con spogliatoio, letto bambini, bagno e locale lavanderia. E' provvisto di un ampio terrazzo prospettante traversa di Via Libertà e balcone prospettante Via Libertà. il tutto conforme alla planimetra allegata. Ha una superficie lorda di mq. 117, calpestabile mq.100, balcone scoperto di mq. 11,30, terrazzo coperto di mq.23.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 681 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà n.36 piano 7 interno 21, piano: Settimo, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Soggiorno



Soggiorno e ingresso cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito di Capo Colonna.



Prospetto fabbricato



Prospetto fabbricato

SERVIZI

- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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




DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità è priva dell' A.P.E. la classe energetica è stata stimata per comparazione con altre unità simili.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro camera  al di sopra della media


infissi interni: ad una sola anta realizzati in legno massello  al di sopra della media


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con intonaco civile  nella media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica  nella media


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica  al di sopra della media


portone di ingresso: portoncino blindato  nella media


rivestimento esterno: realizzato in quarzo plastico  nella media


rivestimento interno: bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica  al di sopra della media


Degli Impianti:


antenna collettiva: Antenna singola conformità: non rilevabile  nella media

ascensore: Con cabina conformità: non rilevabile  nella media

citofonico: sotto traccia conformità: non rilevabile  nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 v. conformità: non rilevabile  nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in anello con recapito in in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile  nella media

gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile  nella media

telefonico: sotto traccia conformità: non rilevabile
termico: caldaia autonoma con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: piana costruita in solaio piano

scaie esterne: a rampa unica costruite in cemento armato , il servoscala è mancante

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



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	117,00	x	100 %	=	117,00
terrazzo coperto	23,00	x	25 %	=	5,75
balcone scoperto	11,30	x	33 %	=	3,73
Totale:	151,30				126,48



Stato attuale dell'alloggio



Situazione catastale dell'alloggio

ACCESSORI:

albergo.

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: 10/02/2018

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Libertà, Crotone - piano 2°

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2018

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE.It

Descrizione: Abitazioni civili in fascia media
Indirizzo: Via Libertà
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 153.468,00 pari a 1.218,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare IT
Descrizione: Appartamento trilocale piano basso
Indirizzo: Via Libertà
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare IT
Descrizione: Appartamento panoramico 4 locali, piano alto
Indirizzo: Via Libertà
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2017
Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazioni civili in normale stato di manutenzione
Indirizzo: Centro cittadino
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Totale superficie comparativi: mq. 502,00

Totale importi comparativi: €. 574.468,00

Valore medio: $574468,00/502,00 = \text{€}1.144,36/\text{mq}$.

Trattandosi di un piano attico, con ottima panoramicità e rifiniture, si ritiene che il più probabile valore di mercato si possa stimare in €.1200/mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,48 x 1.200,00 = **151.774,80**

Valore superficie accessori: 0,00 x 1.200,00 = 0,00
151.774,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.774,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.774,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio tecnico di Crotone, agenzie: Crotone, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Crotone

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	126,48	0,00	151.774,80	151.774,80
				151.774,80 €	151.774,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.774,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.573,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.201,20

data 09/03/2018

il tecnico incaricato
BONAVENTURA CRETELLA