

promossa da



TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. FRANCESCA CALIGIURI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2020

creata con Tribù Office 6



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
34/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ISOLA DI CAPO RIZZUTO Località S. Costantino snc, della superficie commerciale di **495,30 mq** con la quota di 1/1 di piena proprietà. Sul terreno, **consiste una villa con giardino a due piani f.t. oltre cantinato, NON ACCATASTATA**, ubicata all'esterno del centro abitato, sulla sinistra della SS 106 percorrendola in direzione di Catanzaro. L'edificio è composto da una unica unità immobiliare su due livelli oltre piano cantinato. E' pertinenza esclusiva dell'immobile una resede di terreno di mq. 2705,50 escluso il sedime della costruzione. Le rifiniture sono di tipo civile e le condizioni di manutenzione e di conservazione sono ottime.

Annessa all'abitazione è presente un singolo quoziente di terreno di mq. 519 censito come

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T. e 1°, ha un'altezza interna di S1 m.3,10 - p.Tm.2,90 1°p.m 3,30. Identificazione catastale:

- **catasto terreni**), qualità/classe seminativo di 4[^], superficie 519, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a **invente** da **al** **C** **co** **Il** **in catasto.**

- **catasto terreni**), qualità/classe SEMIBATIVO 4, superficie 3006, reddito agrario 3,88 €, reddito dominicale 4,66 €, **Coerenze: NORD e a SUD con terreno**

Su detto terreno insiste una villa unifamiliare a 2 piani f.t. oltre cantinato, non denunciata in catasto

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

- A.1 cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **148,35** Mq.
- A.2 tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **3,75** Mq.
- A.3 tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **3,90** Mq.
- A.4 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **39,55** Mq. Area di mq. 3224,50 (superficie p.la 2075 escluso sedime + superficie p.la 2078) scoperta di pertinenza esclusiva della villa. Ai fini della consistenza si considera il 10% fino alla superficie dei vani principali che è di mq. 395,50 e il 2% per la superficie eccedente, cioè mq- 395.50 x 10% = mq. 39,55
- A.5 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **56,58** Mq. Superficie totale mq. 3224,50 - 395.50 = mq. 2829,00 x 2% = mq. 56,58



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	405,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	252,13 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 464.785,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 418.306,81
Data della valutazione:	13/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietario

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 **legale** attiva, stipulata il 31/08/2010 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. [REDACTED]

Importo ipoteca: 69.575,50.

Importo capitale: 34.686,78.

La formalità è riferita solamente a TERRENI in Isola di C.R. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI TREVISO [REDACTED]

[REDACTED] vante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 19.565,44.

La formalità è riferita solamente a TERRENI in Isola di C.R. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/04/2019 a firma di TRIBUNALE DI CROTONE ai nn. [REDACTED]



erivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a TERRENI in Isola di C.R.

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:

er la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di donazione e divisione

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Isola C.R. [REDACTED] alla quale insiste la villa oggetto di stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 46 del 15/04/2005, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale unifamiliare a due piani f.t. con interrato, presentata il 04/03/2005 con il n. 4023 di protocollo, rilasciata il 15/04/2005 con il n. 46 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Villa unifamiliare non accatastata insistente sulle

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 17/12/2001, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Il titolo è riferito solamente al Villa insistente sul terreno

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 726 del 02/07/1975, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Il titolo è riferito solamente al Terreno in Isola di Capo Rizzuto sul quale insiste la villa. Ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 05/08/2016 il terreno ha destinazione AGRICOLO FORESTALE con presenza di vincolo Enac, Geomorfologico e Zona di interesse Archeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMMOBILE NON E' ACCATASTATO. (normativa di riferimento: Circolare 2 del 20/01/1984 e s.m.i. del Ministero delle Finanze Dir.Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ELABORAZIONE DEL TIPO MAPPALE E DEL DOCFA in conformità della circolare 2 del 1984 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- ELABORAZIONE DI TIPO MAPPALE E DOCFA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Villa insistente su terreno in Isola di C.R.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non corrisponde al progetto autorizzato a causa di una diversa distribuzione interna e volumi abusivi evidenziati nella planimetria allegata. (normativa di riferimento: Artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e 40 comma 6 L. 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La diversa distribuzione interna è regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria di regolarizzazione difformità fra l'autorizzato e il reale:- €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Villa insistente su terreno in Isola di Capo Rizzuto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non è accatastato per cui nell'atto di pignoramento è riportata la particella di terreno sulla quale è costruito il fabbricato il quale, per accessione, è di proprietà di della particella.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento del fabbricato a nome



promossa da: [REDACTED]

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Questa situazione è riferita solamente a Terreno in Isola di C.R. [REDACTED] sul quale
insiste il fabbricato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano tutti i certificati di conformità degli impianti e l'Attestato di prestazione energetica. (normativa di riferimento: D.Lgs. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti da parte di tecnici autorizzati con eventuali interventi mirati al rilascio dei relativi certificati di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti da parte di tecnici autorizzati con eventuali interventi mirati e rilascio dei relativi certificati: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Villa insistente su terreno in Isola di C.R. [REDACTED]

BENI IN ISOLA DI CAPO RIZZUTO LOCALITÀ S. COSTANTINO SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ISOLA DI CAPO RIZZUTO Località S. Costantino snc, della superficie commerciale di **405,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Sul terreno [REDACTED] insiste una villa con giardino a due piani f.t. oltre cantinato, NON ACCATASTATA, ubicata all'esterno del centro abitato, sulla sinistra della SS 106 percorrendola in direzione di Catanzaro. L'edificio è composto da una unica unità immobiliare su due livelli oltre piano cantinato. E' pertinenza esclusiva dell'immobile una resede di terreno di mq. 2705,50 escluso il sedime della costruzione. Le rifiniture sono di tipo civile e le condizioni di manutenzione e di conservazione sono ottime.

Annesso all'abitazione è presente un piccolo quoziente di terreno di mq. 519 censito come [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T. e 1°, ha un'altezza interna di S1 m.3,10 - p.Tm.2,90 1°p.m 3,30. Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto terreni), qualità/classe seminativo di 4°, superficie 519, reddito agrario 0.67 €, reddito dominicale 0.80 €, intestato a [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Coerenze: Nord, Est e Sud con terreno [REDACTED]

Il terreno è annesso alla villa unifamiliare a 2 piani fuori terra oltre cantinato, non denunciata in catasto.

- [REDACTED] (catasto terreni), qualità/classe SEMIBATIVO 4, superficie 3006, reddito agrario 3.88 €, reddito dominicale 4.66 €, intestato a [REDACTED]



promossa da

Coerenze: NORD e a SUD con terreno

Su detto terreno insiste una villa unifamiliare a 2 piani f.t. oltre cantinato, non denunciata in catasto

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Prospetto villa



LOTTO ! - Villa con terreno circostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Prospetto principale villa



Prospetto principale villa

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 5 km. da centro abitato

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono



promossa da:

impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile NON E' ACCATASTATO, manca di certificato di presrazione energetica. Dagli impianti e dalle componenti strutturali si può stimare la classe energetica "F"

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrocamera realizzati in alluminio .
ottime

ottimo



infissi interni: massello realizzati in legno
massello

ottimo



manto di copertura: realizzato in tegole

buono



pareti esterne: costruite in laterizi , il rivestimento
è realizzato in mattoncini di cotto

buono



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di
cotto

ottimo



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. Manca certificato

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
piano terra	199,50	x	100 %	=	199,50
1* piano	196,00	x	100 %	=	196,00
Balconi e terrazzi	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi e terrazzi	23,00	x	10 %	=	2,30
Totale:	443,50				405,30



promossa da



LOTTO ! - VILLA con terreno circostante

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **148,35** Mq.

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **3,75** Mq.

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **3,90** Mq.

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **39,55** Mq. Area di mq. 3224,50 (superficie [redacted] sedime + superficie [redacted] coperta di pertinenza esclusiva della villa. Ai fini della consistenza si considera il 10% fino alla superficie dei vani principali che è di mq. 395,50 e il 2% per la superficie eccedente, cioè $\text{mq. } 395,50 \times 10\% = \text{mq. } 39,55$

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **56,58** Mq. Superficie totale $\text{mq. } 3224,50 - 395,50 = \text{mq. } 2829,00 \times 2\% = \text{mq. } 56,58$

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: Immobile in zona rurale/agricola

Indirizzo: Località San Costantino

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie: 405

Prezzo: 425.000,00 pari a 700,16 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Osservatorio borsino immobiliare nazionale

Descrizione: Villa in zona agricola e rurale

Indirizzo: Località San Costantino

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie: 405

Prezzo: 479.000,00 pari a 789,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona dove è sito l'immobile in questione è presente una sola altra villa gemella a quella da valutare; in zona non è presente alcuna altra costruzione cui fare la comparazione per cui la valutazione si è potuta sviluppare solo sui dati dell'Agenzia del Territorio e sul borsino immobiliare nazionale verificati con interviste presso agenzie immobiliari del luogo.

Si assume la media dei due valori trovati: pari a €. 745,00,/mq. arrotondati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	405,30	x	745,00	=	301.948,50
Valore superficie accessori:	252,13	x	745,00	=	187.836,85
					489.785,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 489.785,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 489.785,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Isola di Capo Rizzuto, agenzie: Isola di Capo Rizzuto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Nazionale

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



promossa da [REDACTED] [REDACTED]

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	villa singola	405,30	252,13	489.785,35	489.785,35
				489.785,35 €	489.785,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile e della sua consistenza, allo scrivente non sembra opportuno una divisibilità dell'immobile in più quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 464.785,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 46.478,54**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

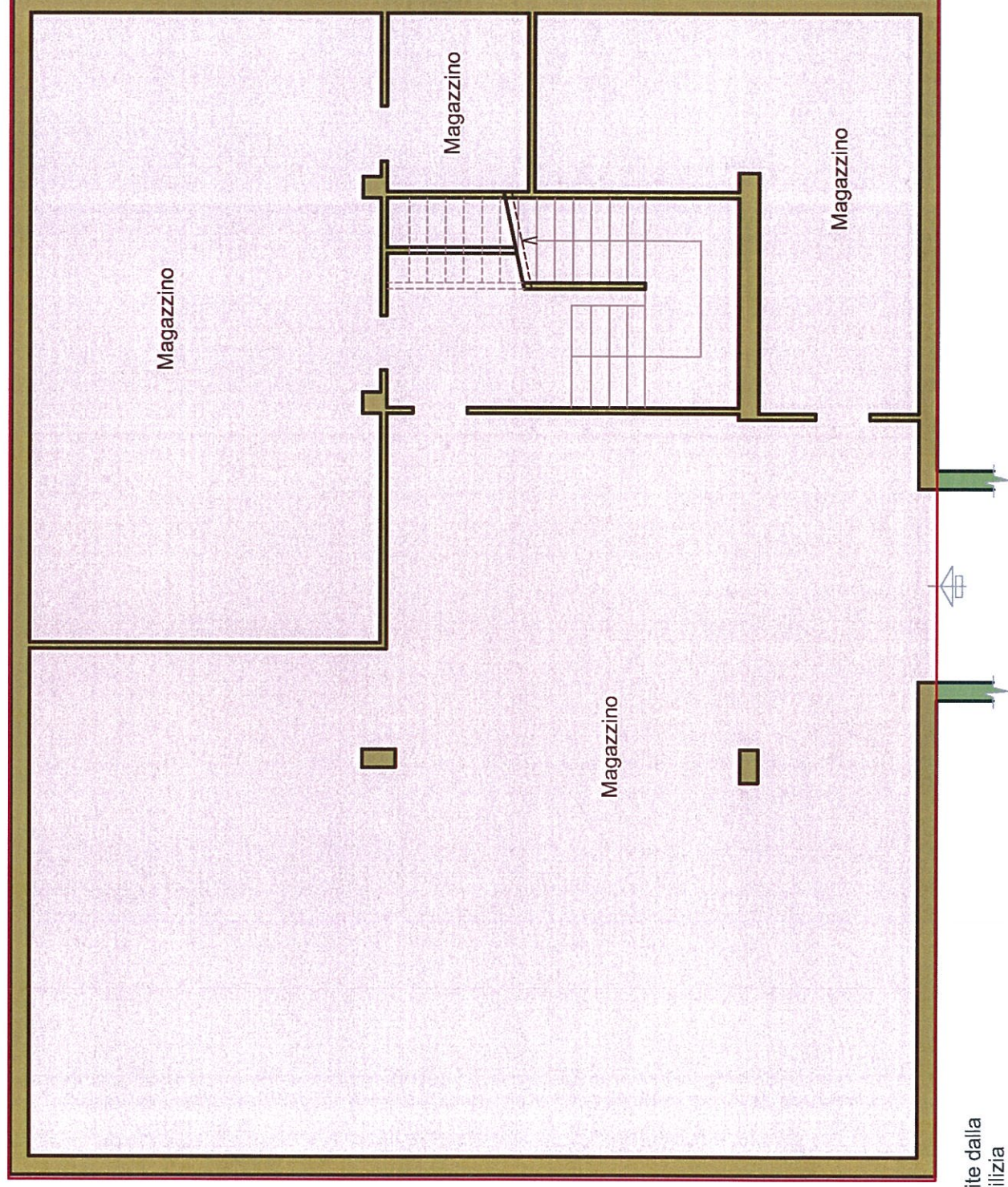
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 418.306,81**



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

Scala 1:100

Superficie lorda mq. 296,70



Superfici assentite dalla
Concessione Edilizia

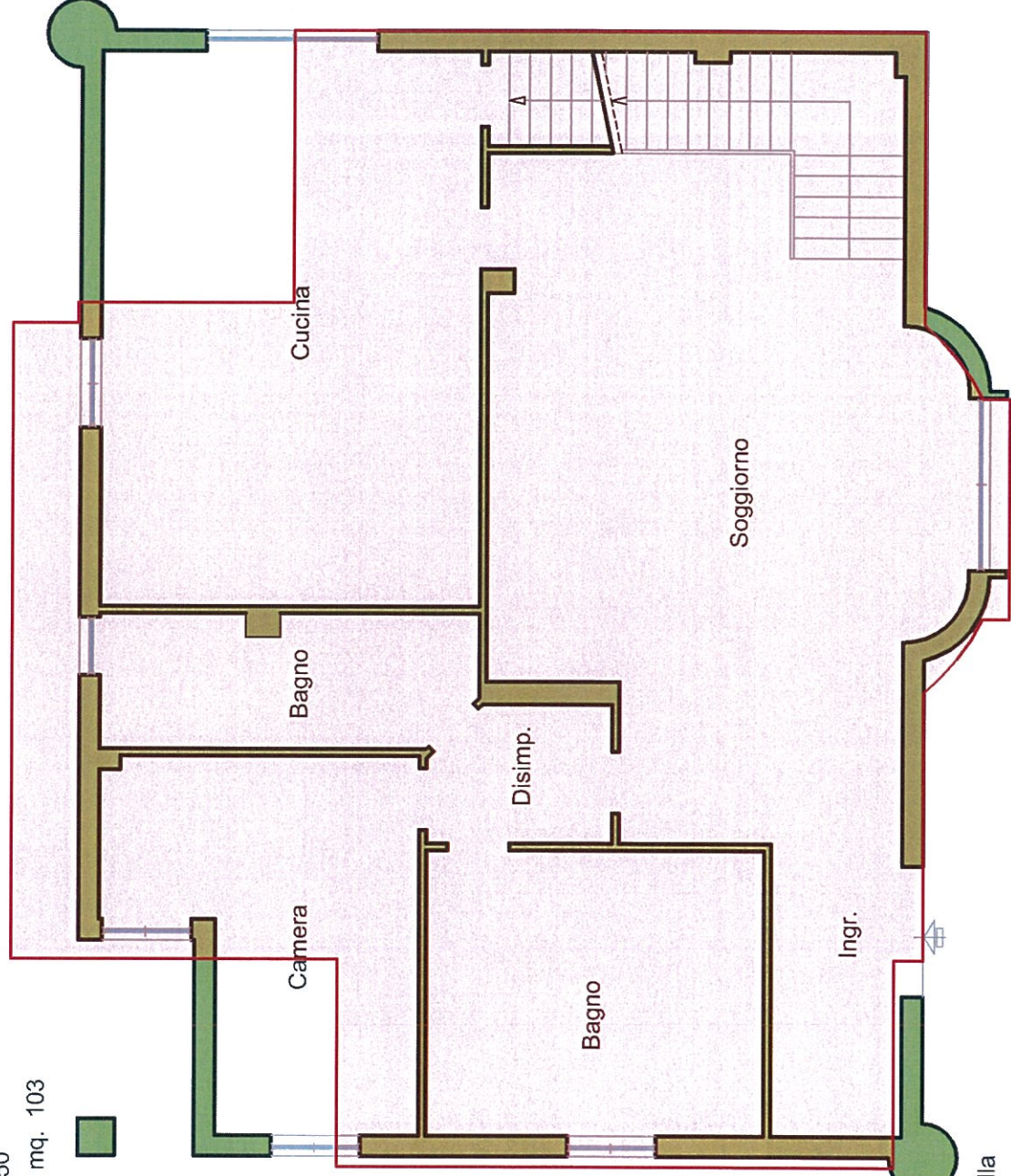
ALL. 7

PLANIMETRIA PIANO TERRA

Scala 1:100

Superficie lorda mq. 199,50

Superficie portico coperto mq. 103



- Superfici assentite dalla Concessione Edilizia
- Superfici realizzate in difformità della Concessione Edilizia

Portico

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Scala 1:100

Superficie lorda mq. 196,00

Superficie scoperta mq. 48,00

