



TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO S.p.A.

in nome e per conto

SIENA N.P.L.2018 S.r.l.

DEBITORE:

I

GIUDICE:

DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

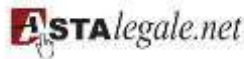
CUSTODE:

AVV. ANGELA MARIA DE RENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tatjana Saveria Stefankka Grüberler

CF: GRBTJN74B52Z133V

con studio in COTRONEI (KR) Corso Vittorio Emanuele II

telefono: 3386326520

fax: 09621870194

email: arch.verga74@gmail.com



INDICE

SEZIONE I

Premessa

Documentazione acquisita e accertamenti eseguiti

Svolgimento delle operazioni di consulenza

SEZIONE II

Consulenza estimativa giudiziaria

SEZIONE III

Conclusione

Elenco allegati

Allegati



SEZIONE I



1. PREMESSA:

La sottoscritta Arch. Tatjana Saveria Stefankka Gruebler, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Crotona al n.267 e all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, con studio a Cotronei (Kr) in Corso Vittorio Emanuele II snc, è stata nominata esperta relativamente al procedimento esecutivo immobiliare a frontespizio con provvedimento in data 05/06/2021.

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ACCERTAMENTI ESEGUITI:

La sottoscritta, innanzitutto, ha esaminato ed acquisito in via telematica copia del fascicolo dell'esecuzione immobiliare in oggetto e dei documenti/atti ad essa relativi.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto ha, poi, eseguito i seguenti accertamenti:

All'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Crotona - Servizi Catastali sono stati acquisiti in via telematica gli estratti di foglio/ mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali inerenti le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare a frontespizio (Fascicolo 1 - Atti/ documenti catastali).

Per quanto attiene alla verifica di iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni eseguiti, l'esperta, sempre in via telematica, ha acquisito presso l'Ufficio competente le ispezioni ipocatastali nonché alcune delle note relative ed inerenti ai beni pignorati (Fascicolo 2 - Atti/ documenti ipocatastali).

In data 16/06/2021, veniva richiesto all'Agenzia delle Entrate di Crotona di verificare la sussistenza o meno di eventuali atti privati e/o contratti di locazioni ivi registrati ed inerenti alle unità immobiliari pignorate. Il responso dell'Agenzia suddetta è stato acquisito in data 14/07/2021 (Fascicolo 3 – Titoli legittimanti di proprietà e/o detenzione).

Sempre in data 16/06/2021, veniva trasmesso al Comune di Crotona (Kr) con Prot.n.0038682 la richiesta per il rilascio della documentazione necessaria per lo svolgimento delle operazioni peritali in oggetto. Non avendo avuto alcun riscontro alla missiva di cui sopra, la scrivente, in data 30/07/2021 inviava per mezzo PEC un sollecito relativo, protocollato con Prot.n.0049656 del 02/08/2021. Dopo vari tentativi presso l'UTC del Comune di Crotona ai fini di avere un riscontro alla richiesta di cui sopra, la sottoscritta in data 16/10/2021 trasmetteva per mezzo PEC una richiesta dello stato della pratica ed ulteriore sollecito di rilascio della documentazione richiesta; missiva che, anche se in possesso di ricevuta di avvenuta consegna nella casella di destinazione, non è stata mai protocollata ufficialmente. Dopo vari tentativi presso l'Ente comunale, in data 11/01/2022 l'U.T.C. del predetto Comune rilasciava finalmente, a seguito di una ricognizione ed un colloquio effettuati nella stessa data, la documentazione tecnico-amministrativa reperibile in merito ai beni eseguiti in oggetto, mentre i documenti inerenti al P.R.G. sono stati acquisiti già in precedenza da parte della sottoscritta in via telematica (Fascicolo 4 - Atti/ documenti U.T.C. del Comune di Crotona).

In data 17/06/2021 invece, la scrivente richiedeva presso l'Agenzia di Servizi Anna Rita Stricagnoli l'acquisizione degli atti che costituiscono i titoli originari legittimanti per i beni eseguiti nonché alcune note di trascrizioni. In data 07/07/2021 era possibile ritirare i predetti atti. (Fascicolo 3 – Titoli legittimanti di proprietà e/o detenzione).

Infine, venivano effettuate le opportune indagini di mercato inerenti alcuni dei fabbricati/ terreni limitrofi con le stesse caratteristiche dei beni eseguiti al fine di procedere con la stima delle unità immobiliari eseguite, confrontandoli con i valori O.M.I. e O.V.A. per la Provincia di Crotona (Fascicolo 5 - Valori O.M.I. e O.V.A.).

Tutti i documenti acquisiti e sopra riportati sono stati allegati alla presente relazione (vedi Sezione III).

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Dopo aver acquisito/ richiesto la scrivente esperta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ed aver verificato la completezza della documentazione in fascicolo ai sensi dell'art.567 comma 2° c.p.c., il custode giudiziario Avv. Angela Maria De Renzo inviava lettere racc. A/R a tutti gli indirizzati per fissare il primo accesso e sopralluogo per la data del 29/06/2021 alle ore 10,00 presso i luoghi per cui è causa.

In merito alle predette comunicazioni, il custode giudiziario informava la sottoscritta telefonicamente in data 28/06/2021 che la racc. A/R inviata al debitore esecutato all'indirizzo noto non era stata recapitata e restituita al custode perché il destinatario risultava essersi trasferito; ciò nonostante dal certificato di residenza acquisito dall'Avv. De Renzo risultasse che il debitore esecutato risiedesse in Via dell'Agrumeto n.2 a Crotona. Inoltre, il custode non conosceva neanche la sorte delle comunicazioni inoltrate agli altri destinatari, tutti residenti ad Arezzo.



Fortunatamente, però, il custode giudiziario era stato contattato telefonicamente dal debitore esecutato Sig. il quale riferiva che ormai anche lui viveva e lavorava ad Arezzo e comunicava che sarebbe stato a Crotona per le ferie il prossimo mese di agosto a partire dal giorno 10.

Pertanto, l'Avv. Angela Maria De Renzo aveva proposto alla sottoscritta con E-Mail di fissare il sopralluogo per la data del 10/08/2021 ore 10.00; proposta la quale è stata immediatamente accolta dall'esperta. Tuttavia, avendo dovuto effettuare il primo accesso e sopralluogo entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'incarico ovvero al massimo entro il 05/07/2021, l'esperta aveva tempestivamente inoltrato, in data 29/06/2021 e per mezzo PCT, richiesta di proroga nonché la relazione alla sola verifica della documentazione, riservandosi di integrare la stessa non appena effettuato il sopralluogo.

A seguito di tale richiesta di proroga nonché a seguito di un colloquio tenutosi tra il custode giudiziario e l'Ill.mo G.E., l'Avv. Angela Maria De Renzo, che tra l'altro è l'unica ad avere un contatto diretto con il Sig., comunicava alla sottoscritta in data 01/07/2021 con E-mail di aver ricontattato il predetto debitore esecutato, esponendogli la necessità sia di procedere con il sopralluogo prima del 20/08/2021 e sia di nominare, di conseguenza, un delegato per consentire l'accesso ai beni. Pertanto, la nuova data del primo accesso e sopralluogo veniva stabilita per la data del 20/07/2021 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa.

Quanto esposto sopra nonché la nuova data concordata era stata immediatamente comunicata dall'esperta per mezzo PCT all'Ill.mo G.E., tant'è che lo stesso, in merito alla richiesta di proroga di cui sopra, concedeva alla sottoscritta proroga "del solo termine per la comunicazione alle parti e il contestuale deposito della perizia sino al 10/09/2021 per mezzo PCT".

Il 20/07/2021 la sottoscritta, quindi, si era recata presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali di ricognizione. Sul posto erano presenti il custode giudiziario Avv. Angelo Maria De Renzo ed il Sig., padre dei debitori esecutati che consentiva l'accesso alle unità immobiliari esecutate con il procedimento a frontespizio.

A seguito del predetto sopralluogo, l'esperta inoltrava in data 23/07/2021 via PCT l'integrazione della relazione alla verifica della documentazione ed accertamento dello stato di occupazione ed/o detenzione. Proprio in base ad alcuni punti esposti nella predetta integrazione, la sottoscritta chiedeva nella medesima data un colloquio con l'Ill.mo G.E.; colloquio, poi, tenutosi in data 28/07/2021.

Premesso ciò, si segnala in merito all'acquisizione della documentazione tecnica da parte dell'UTC del Comune di Crotona, poiché la documentazione era stata richiesta già in data 16/06/2021 per la prima volta e sollecitata varie volte per come meglio esposto in precedenza, che l'Ente ritardava nel riscontro e nel rilascio della predetta documentazione, tant'è che la sottoscritta, trattandosi di documenti assolutamente indispensabili ai fini di poter procedere con l'espletamento dell'incarico ricevuto, si vedeva impossibilitata di procedere/ definire la redazione della presente relazione e, pertanto, si vedeva costretta di richiedere più volte una proroga all'Ill.mo G.E.

In ogni caso, avendo l'esperta in data 11/01/2022 finalmente acquisito anche tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico da parte dell'U.T.C. di Crotona, la scrivente procedeva immediatamente con la stesura definitiva del presente elaborato peritale.

In data 17/01/2022 l'esperto trasmetteva, per mezzo PEC/ lettera racc. A/R, copia del presente elaborato alle parti ai fini di eventuali controdeduzioni entro 15 giorni della ricevuta della predetta; non vi erano controdeduzioni.

In data 09/02/2022 è stata poi trasmessa la presente consulenza estimativa giudiziaria via PCT.

Per concludere, del sopralluogo effettuato veniva redatto regolare verbale, riportato in copia tra gli allegati della presente (Fascicolo 6/ All.6-1). Per di più, si allegano alla presente anche le planimetrie di rilievo (Fascicolo 7) e i rilievi fotografici (Fascicolo 8), mentre per tutte le comunicazioni ricevute e/o depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Crotona si rimanda al fascicolo telematico.



SEZIONE II





TRIBUNALE DI CROTONE EX SD STRONGOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO S.p.A.

in nome e per conto

SIENA N.P.L.2018 S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. ANGELA MARIA DE RENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tatjana Saveria Stefankka Grüberler

CF: GRBTJN74B52Z133V

con studio in COTRONEI (KR) Corso Vittorio Emanuele II

telefono: 3386326520

fax: 09621870194

email: arch.verga74@gmail.com



Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda agli articoli 59 e 61 delle NTA del PRG del Comune di Crotona (Kr) allegati alla presente (All.4-1C).

Nota:

A conferma di quanto sopra si fa riferimento alla Tav.P4 e P3 del PRG del Comune di Crotona con l'indicazione della collocazione dei beni eseguiti (All.4-1A e 4-1B).

Inoltre, in merito al Corpo di fabbrica B del Lotto 1 ovvero al terreno riportato al fgl.13, p.la 278, si allega altresì il certificato di destinazione urbanistica del terreno che è individuata come agricola-produttiva ai sensi degli art.59 e 61 della NTA del PRG del Comune di Crotona (All.4-4). A tal proposito si precisa che, nonostante la destinazione fosse agricola non sussistono impedimenti al fine di procedere con l'annessione del terreno (Corpo B del Lotto 1) come area esterna/ "giardino" al fabbricato (Corpo A del Lotto 1) ovvero di adeguare la destinazione del terreno da agricola a residenziale per come risultante allo stato attuale; ciò è concesso sia in base al PRG vigente e alle NTA di riferimento nonché in base alla concessione edilizia in sanatoria di cui al punto 7.1 della presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dichiarazione di Agibilità rilasciata il 29/12/2011 per l'abitazione a villini riportata al Copro di fabbrica del Lotto 1 (All.4-2B).

L'immobile risulta **conforme**.

Trattandosi per il Corpo di fabbrica B del Lotto 1 (fgl.13, p.la 278) di un terreno che non necessita di alcuna agibilità, è sottinteso che questa situazione si riferisce al solo Corpo di fabbrica A del Lotto 1 (fgl.13, p.la 262, sub.2).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Per mero scrupolo professionale si rileva che è stato riscontrato, in merito alla toponomastica, che manca l'indicazione del numero civico nella visura catastale e, anche se non vi è stata riscontrata alcuna difformità di distribuzione interna tra quanto riportato nella planimetria catastale e tra lo stato di fatto, in base al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo 20/07/2021, la consistenza ovvero la superficie catastale risulta di 2mq inferiore della superficie effettivamente rilevata;
2. L'abitazione in villini riportata al Corpo di fabbrica A del Lotto 1 (fgl.13, p.la 262, sub.2), come già esposto in precedenza, risulta circondata da un'area esterna/ "giardino" per cui, anche se attualmente ancora accatastato come terreno agricolo/ uliveto, si tratta del Corpo di fabbrica B del Lotto 1 (fgl.13, p.la 278).

Pertanto, ai fini di un corretto accatastamento che rispecchi lo stato attuale, sarà necessario, per come concordato con l'Ill.mo G.E. durante il sopralluogo del 28/07/2021, procedere con un cambio di destinazione d'uso del predetto terreno da agricolo a residenziale con conseguente fusione ossia annessione dello stesso all'abitazione in villini pignorata come area esterna/ "giardino" connesso.

(normativa di riferimento: Normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

1. Trattandosi di minime/ irrilevanti difformità riscontrate, non vi è necessità di procedere con alcuna regolarizzazione - tale potrà confluire, senza costo aggiuntivo, nella voltura a seguito di un eventuale acquisto dei beni all'asta e/o nella pratica di seguito riportata al punto 2;
2. Pratica Aggiornamento della mappa catastale ai fini di portare il terreno agricolo alla sezione urbana e di procedere con la fusione/ annessione del terreno (fgl.13, p.la 278), che forma attualmente l'area esterna/ "giardino", all'abitazione in villini pignorata (fgl.13, p.la 262, sub.2); il tutto effettuato da parte di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

2. Pratica Aggiornamento della mappa catastale ai fini fusione/ annessione del terreno che forma attualmente l'area esterna/ "giardino" dell'abitazione in villini (incl. CNPAIA e Iva):

€1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione:

Tempi necessari per il rilievo/ ricognizione dello stato di fatto e predisposizione delle pratiche da parte di un tecnico abilitato.

Va comunque precisato che la pratica per l'aggiornamento della mappa catastale ossia riguardante la fusione/ annessione dell'area esterna/ "giardino" all'abitazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria (vedi sottocapitolo 8.3).

Questa situazione è riferita a tutti i Corpi di fabbrica del Lotto 1 (fgl.13, p.lla 262, sub.2 con annessa p.lla 278).

Nota:

A conferma delle difformità catastali riscontrate si rimanda al verbale di sopralluogo in data 20/07/2021 (All.6-1), alle visure catastali (All.1-1A e 1-2), alla planimetria catastale (All.1-1B) e alle planimetrie di rilievo effettuati in fase di sopralluogo (All.7-1A, 7-1B e 7-2).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Per quanto rilevato in fase di sopralluogo del 20/07/2021, si segnala, per mero scrupolo, una minore superficie complessiva di circa 2mq per il Corpo di fabbrica A al Lotto 1 ovvero per l'abitazione a villini (fgl.13 – p.lla 262 – sub.2), che, però, poiché mantenendosi nel 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (art.34bis T.U. 380/2001 e s.m.i.), non comporta alcuna difformità con quanto indicato nella concessione edilizia n.210/S Anno - 1996 (vedi All.7.1A/B e All.4-2A).

Per quanto attiene invece alla circostanza che il terreno agricolo riportato al Corpo di fabbrica B del Lotto 1 (fgl.13 – p.lla 278) forma ormai a tutti gli effetti l'area esterna/ "giardino" della predetta abitazione, di seguito si considerano, per come accordato con l'Ill.mo G.E. durante il colloquio del 28/07/2021, i costi relativi al cambio di destinazione d'uso e all'annessione dello stesso terreno all'abitazione in modo tale da rispecchiare lo stato di fatto riscontrato.

(normativa di riferimento: Legge n.47/1985 e s.m.i. - T.U. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di una pratica edilizia, a firma di un tecnico abilitato, per cambio di destinazione d'uso ed annessione del terreno riportato al Corpo di fabbrica B del Lotto 1 come giardino/ "area esterna" all'abitazione riportata al Corpo di fabbrica A dello stesso Lotto; il tutto predisposto da un tecnico abilitato.

Si precisa a tal proposito che dei costi necessari per l'aggiornamento catastale si è già tenuto conto nel sottocapitolo 8.2.

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

Costi di regolarizzazione:

1. Pratica edilizia per cambio destinazione d'uso per la richiesta del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (incl. CNPAIA e Iva): **€. 500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Tempi necessari la predisposizione e l'inoltro della pratica da parte di un tecnico abilitato, previo sopralluogo. Inoltre, per la predisposizione della pratica va prima definito la pratica catastale di cui al sottocapitolo 8.2.

+ 30 giorni dall'inoltro della pratica per eventuali osservazioni da parte dell'UTC del Comune di Crotone; trascorso tale termine senza osservazioni, la pratica si intende andata a buon fine.

Questa situazione è riferita a tutti i Corpi di fabbrica del Lotto 1 (fgl.13, p.lla 262, sub.2 con annessa p.lla 278).

Nota:

A conferma delle difformità riscontrate si rimanda al verbale di sopralluogo in data 20/07/2021 (All.6-1) e alle planimetrie di rilievo effettuato in fase di sopralluogo (All.7-1A, 7-1B e 7-2).

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona limitrofa in un'area con destinazione agricola-produttiva e anche le zone limitrofe si trovano in un'area sempre del tipo agricolo-produttiva (i più importanti centri limitrofi sono centro di Crotona, Rocca di Neto, Santa Severina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. Non vi sono dei servizi ad alta tecnologia. Vi sono le seguenti attrazioni storico paesaggistiche nelle vicinanze: Centro storico di Crotona, Centro storico di Santa Severina.

A parte di un agriturismo nelle immediate vicinanze, non si rilevano altri servizi nell'area limitrofa dei beni esecutati, per trovare gli stessi bisogna arrivare fino ai centri abitati più vicini (distanza min. 10 km).

COLLEGAMENTI:

autobus distante 2,00 km	nella media	
superstrada S.S. 107 distante 0,50 km	nella media	
ferrovia distante 10,00 km	scarso	
aeroporto distante 20,00 km	nella media	
porto distante 10,00 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in villini riportata al Corpo di fabbrica A del Lotto è situata in un'ampia area esterna (= Corpo di fabbrica B del Lotto 1) che si configura in parte come uno slargo/ corte e dei camminamenti in calcestruzzo intorno al fabbricato e per il resto come area destinata a verde/ "giardino". L'area esterna, a forma triangolare, sui due lati che confinano con le strade interpoderali risulta recintata e vi sono sia dei scoli d'acqua piovana e sia dei filari di alberatura (ulivi/ alberi frangivento) lungo gli stessi confini, mentre verso la proprietà di terzi (uliveto) vi è solo un burrone come delimitazione tra le due proprietà.

Alla proprietà in oggetto si accede dalla Via dell'Agrumeto attraverso sia un cancello pedonale e sia un cancello carrabile in ferro battuto; entrambi i cancelli sono automatizzati e vi è un impianto citofonico. Una volta entrati nella proprietà, al fabbricato si può accedere sia dal garage dotato di accesso automatizzato e sia dal portico d'ingresso rialzato con annesso balcone ove si trova la porta d'ingresso blindata.

Per il bene immobile si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra, concepito in modo semplice ma funzionale ed efficace. Al piano terra si trova la zona giorno e al piano primo vi è la zona notte.

Più precisamente, al piano terra si trovano lungo un corridoio al quale si accede sia dal disimpegno d'ingresso e sia dal garage: un ampio soggiorno con annesso angolo bar e dal quale si accede al balcone annesso al porticato d'accesso, una cucina con annessa saletta pranzo dotata di caminetto, una stanza (da letto), un bagno signorile, un garage con annesso bagno di servizio/ lavanderia e, infine, la scala con sottostante piccolo ripostiglio che conduce al piano primo. Al piano primo, invece, da un ampio disimpegno intorno alla scala si accede a tre stanze da letto, ad un bagno nonché ad un spazioso terrazzo non coperto con vista sull'area esterna e la campagna circostante. Mentre anche una delle stanze (da letto) ha un accesso diretto al predetto terrazzo, le altre due stanze da letto sono dotati ciascuno di un piccolo balcone. Inoltre, la stanza da letto matrimoniale possiede un piccolo WC in camera. Tutti gli ambienti risultano essere luminosi, ben aerati e spaziosi.

Il piano terra sviluppa, ad esclusione del portico d'accesso coperto ed il balcone rialzato annesso (14,40mq e 6,86mq), una superficie utile netta ossia calpestabile di circa 127,00 mq complessivi e riporta una altezza interna utile di 2,85m. Il piano primo invece sviluppa, ad esclusione del terrazzo e dei due balconi annessi alle stanze di letto (45,15mq, 5,18mq e 2,70mq), una superficie utile netta ossia calpestabile di circa 92,00 mq complessivi e riporta un'altezza interna media utile sempre di 2,85m (tetto a due falde). Infine, l'area esterna/ "giardino" (= Corpo di fabbrica B del Lotto 1) riporta catastalmente una superficie utile complessiva di 4749 mq.



Il fabbricato, sia all'esterno e sia all'interno, si trova in buone condizioni, rifinito con cura e dotato di ogni comfort; i pochi segni di deterioramento riscontrati (e.g. mostre di due porte cadute; due microlesioni quasi invisibili; intonaco un po' deteriorato in una piccola parte del corpo scala; segni di risalita d'umidità nelle parti basse dei balconi/ terrazzo) sono da considerarsi piuttosto frutto della circostanza che il fabbricato non è più abitato continuamente che a dei problemi di natura tecnico-costruttivi.

A parte la porta d'ingresso blindata ed il portone automatizzato del garage, entrambi rivestiti in legno, tutti gli infissi esterni sono realizzati in PVC di color verde all'esterno e di color bianco all'interno nonché dotati di vetro camera, di zanzariera e di persiane di color verde sempre in PVC. Le porte interne, invece, si presentano tutti tamburati in legno e, al piano terra, riportano anche degli inserti in vetro sfumato. I pavimenti al piano terra sono stati eseguiti con piastrelle in gres, in ceramica e/o in ceramica monocottura lucidata e i quali, ad esclusione della zona garage ove si è optato per uno stile più rustico, imita l'effetto di un pavimento in marmo. Al piano primo, come anche per i gradini della scala che vi conduce, è stato adoperato il parquet in legno per la pavimentazione; ciò ovviamente a sola esclusione dei bagni. La pavimentazione esterna dei balconi, della terrazza e del porticato invece riprendono la stessa pavimentazione della zona garage al piano terra. Infine, tutti i servizi igienici, la cucina e la lavanderia sono rivestiti, a varie altezze, con delle piastrelle in gres di varia tipologia.

Le mura e i solai interni riportano un intonaco del tipo civile a tre strati passate e lisciate; ciò vale altresì per la rifinitura del fabbricato all'esterno. La rifinitura degli intonaci è stata eseguita con della pittura bianca. La ringhiera della scala interna è stata eseguita in ferro battuto, mentre i parapetti dei balconi e del terrazzo si inseriscono armoniosamente nel contesto con un rivestimento in mattoncini di cotto.

Tutti i servizi igienici sono dotati di lavabo, vaso, bidet (a sola esclusione del bagno al piano terra in cui manca il lavabo) e mentre al piano primo, come nel bagno di servizio adiacente al garage al piano terra, vi è stato installato una doccia nel bagno, nel bagno al piano terra vi è stato montato una vasca idromassaggio. La cucina con mobili in legno ad incasso risulta dotata di due lavelli, fornelli a sei fuochi, un forno, frigo e lavastoviglie, mentre nella zona pranzo adiacente alla cucina (open-space) vi è collocato un camino. Infine, il bagno di servizio/ lavanderia adiacente al garage, è dotato di una lavatrice e un lavabo per lavare i panni.

La struttura portante, realizzata in c.a. con tamponatura blocchi forati e solai latero cementizi, risulta essere in buone condizioni; non si denotano dei cedimenti strutturali e/o lesioni.

L'abitazione in villini è dotata dai seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico (con un punto acqua anche nell'area esterna per l'annaffiamento), termico a radiatori e sistema di videosorveglianza esterna nonché di illuminazione esterna intorno al fabbricato. L'impianto termico ed idrico ai fini della produzione di acqua calda funziona con una caldaia a gas posizionata nel garage ed alimentata da un serbatoio di gas interrato nell'area esterna (GPL). Tutti gli altri impianti risultano allacciati alle reti pubbliche e/o simili (acqua, rete fognaria = fossa Imhoff, ENEL).

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto riportato nelle planimetrie di rilievo (All.7-1A, 7-1B e 7-2) e nella documentazione fotografica (All.8-1), tutti allegati alla presente.

CLASSE ENERGETICA:



Nota:

Sia alla patita edilizia in sanatoria dell'abitazione in villini in oggetto (gl.13, p.la 262, sub.2) e sia alla pratica inerente all'agibilità della stessa abitazione non risulta allegata alcuna relazione di calcolo sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico negli edifici o un attestato di certificazione energetica e, pertanto, sarà necessario procedere al rilascio/deposito di un certificato energetico (APE) per come previsto al sottocapitolo 8.5.

Nel frattempo, tenendo conto sia degli anni in cui è stato realizzato il bene (1993-2011) e sia della costruzione riscontrata (struttura portante in c.a. con tamponamento in mattoni forati e solai latero-cementizi) ovvero una costruzione senza alcun isolamento termico e/o altre misure per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, si può comunque già affermare che il Corpo di fabbrica A del Lotto 1 ovvero l'abitazione a villini ricade molto probabilmente nella Classe energetica G.



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 dell'abitazione in villini riportata al fgl.13 – p.lla 262 – sub.2	146,10	x	100%	=	146,10
Piano primo dell'abitazione in villini riportata al fgl.13 – p.lla 262 – sub.2	92,10	x	100%	=	92,10
Superfici delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento = n.	25,00	x	30%	=	7,50
portico d'accesso/ veranda, n.3 balconi e n.1 terrazzo posti nell'abitazione in villini riportata al fgl.13 – p.lla 262 – sub.2	53,84	x	10%	=	5,38
Totale:	317,04				251,08

Nota:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

Balconi, terrazze e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

(Fonte: Istruzioni per la Determinazione Consistenza degli Immobili Urbani per la rilevazione dei dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro**(vedi paragrafo sviluppo valutazione di seguito e premessa capitolo 9 della presente per la determinazione del valore unitario ivi adoperato).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**Peso ponderale: 1*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

descrizione	superficie commerciale		valore unitario		valore complessivo
Abitazione in villini riportata al fgl.13 - p.lla 262 – sub.2	251,08 mq.	x	800,00 €/mq.	=	€ 200.864,00

Totale in conto tondo € **200.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **200.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **200.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **200.000,00**

COLLEGAMENTI:

autobus distante 2,00 km

nella media



superstrada S.S. 107 distante 0,50 km

nella media



ferrovia distante 10,00 km

scarso



aeroporto distante 20,00 km

nella media



porto distante 12,00 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi per il terreno residenziale riportato al Corpo di fabbrica B del Lotto 1, per come già esposto meglio in precedenza, dell'area esterna/ "giardino dell'abitazioni in villini pignorata ovvero del Corpo di fabbrica A al Lotto 1, per ulteriori dettagli ed informazioni si rimanda, oltre alla documentazione fotografica (All.8-1) e al riferimento di rilievo dell'area esterna/ "giardino" (All.7-2), alla descrizione dettagliata dello stesso fabbricato.

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
Terreno residenziale (area esterna/ "giardino") ovvero pertinenza di uso esclusivo di ornamento dell'abitazione in villini/ Corpo di fabbrica A riportato al fgl.13 – p.lla 278	1255,40	x	10%	=	125,54
	3493,60		2%		69,88
Totale:	4749,00				195,42

Nota:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

Superficie scoperta a giardino e similari

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (al piano terra), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(Fonte: Istruzioni per la Determinazione Consistenza degli Immobili Urbani per la rilevazione dei dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio)

Si precisa che il terreno in oggetto, formando oggi l'area esterna/ "giardino" dell'abitazione a villini, viene, per come concordato con il G.E. durante il colloquio del 28/07/2021, valutato come pertinenza del fabbricato riportato al Corpo di fabbrica A del Lotto 1; ciò a maggior ragione anche poiché, per quanto attiene alle normative urbanistiche, ormai non potrà avere altra destinazione d'uso che terreno residenziale annesso al fabbricato di cui sopra. Poiché il terreno in oggetto necessita di alcuni interventi di adeguamento ai fini di sistemarlo a tutti gli effetti come area esterna/ "giardino" dell'abitazione a villini, di seguito è stata applicata una adeguata decurtazione alla stima in tal senso.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro*

(vedi paragrafo sviluppo valutazione di seguito e premessa capitolo 9 della presente per la determinazione del valore unitario ivi adoperato).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

descrizione	superficie commerciale		valore unitario		valore complessivo
Terreno residenziale (area esterna/ "giardino") dell'abitazione in villini riportata al fgl.13 - p.lla 278/ Corpo di fabbrica A del Lotto 1	195,42 mq.	x	800,00 €/mq.	=	€ 156.336,00
Totale in conto tondo					€. 156.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€. 156.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	importo
Decurtazione per lavori di adeguamento e sistemazione del terreno al fine di renderlo a tutti gli effetti area esterna / "giardino" ben definito dell'abitazione in villini riportata al Corpo di fabbrica A del Lotto 1	-20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 136.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 136.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In merito al criterio di stima che è stato adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentano la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espressa in moneta sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui è stato effettuato la stima è quello sintetico - comparativo: Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima ai fini di stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, sono state esperite delle puntuali indagini di mercato nella stessa zona, per fabbricati adibiti ad abitazione in villini, presenti nella zona extraurbana/ agricola-produttiva del Comune di Crotona, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, basandosi anche sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita e dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate nonché della generica conoscenza del mercato da parte dell'esperto; elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni, tenendo sempre conto che si tratta di un immobile adibito ad uso residenziale, in un buon stato d'uso, di conservazione e manutenzione.

Inoltre, si è tenuto conto, ancora, dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo futuro, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale necessità di adeguamento normativo degli impianti, le rifiniture di buone/ normali qualità e così via.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.000,00
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:	€. 33.400,00
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:	€. 600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.000,00
data, 15/01/2022	

Il tecnico incaricato
Tatjana Saveria Stefankka Gruebler



Quindi, per come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini di un corretto accatastamento che ripecchi lo stato attuale e permetta la vendita all'asta della quota in capo ai debitori eseguiti (3/4) è necessario procedere con il frazionamento del Corpo di fabbrica A del Lotto 2.

La difformità è regolarizzabili mediante:

Pratica Aggiornamento della mappa catastale ai fini di frazionare il terreno agricolo in oggetto nelle quote di proprietà per come sopra descritte; il tutto effettuato da parte di un tecnico abilitato e previo rilievo con strumentazione adeguata, restituzione informatizzata e redazione del frazionamento.

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

Costi di regolarizzazione:

Pratica Aggiornamento della mappa catastale ai fini frazionamento del terreno agricolo nelle quote di proprietà corrispondenti allo stato attuale (incl. CNPAIA e Iva):

€. 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Tempi necessari per il rilievo/ ricognizione dello stato di fatto e predisposizione della pratica da parte di un tecnico abilitato.

Nota:

A conferma delle difformità catastali riscontrate si rimanda alla visura catstale di riferimento (All.1-3B) nonché ai documenti/ atti su indicati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA

DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA

DIFFORMITÀ



COLLEGAMENTI:

autobus distante 2,00 km

nella media



superstrada S.S. 107 distante 0,50 km

nella media



ferrovia distante 10,00 km

scarso



aeroporto distante 20,00 km

nella media



porto distante 10,00 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno a destinazione agricolo-produttiva, riportato al presente Corpo di fabbrica A del Lotto 2, si trova ubicato in agro di Crotone (Kr) denominata Località” Contrada Carpentieri”, zona extra-urbana a destinazione agricolo-produttiva.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare e pianeggiante, destinato a coltivazione seminativa e con una buona esposizione/ fertilità del terreno in tal senso, anche se, al momento gran parte del terreno non risulta coltivato (solo arato) ovvero vi è solo una minima porzione coltivata ad orto. Non sono stati riscontrati dei sistemi irrigui, delle coltivazioni erbacee, arboree e/o di selvicoltura. Si segnala comunque la presenza di un traliccio di distribuzione della rete elettrica (ENEL) insistente lungo il confine est del terreno agricolo (sussistenza vincolo tecnologico – Linea ENEL 150kV).

Inoltre, il fondo risulta recintato solo verso le proprietà di terzi con fabbricati soprastanti, mentre sugli altri lati confina, senza recinzione alcuna, o con dei terreni agricoli di altra proprietà (fgl.13, p.lle 277, 322 e 92) o con la Via dell’Agrumeto lungo la quale si trova uno scolo d’acqua piovana.

Il terreno agricolo-produttivo risulta facilmente accessibile con tutti i mezzi agricoli e/o a piedi grazie ai due accessi collocati lungo la predetta Via dell’Agrumeto. Infine, vi è anche un accesso dalla proprietà di terzi riportata al N.C.E.U. del Comune di Crotone al foglio n.13, p.lle 234, 235 e 236.

Nota:

Si rimanda altresì alla documentazione fotografica e al rilievo del Corpo di fabbrica A del Lotto 2 effettuati in corso del sopralluogo in data 20/07/2021, entrambi allegati alla presente (All.D.8-1).

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	
Terreno agricolo riportato al fgl.13, p.lla 310	19.633,00	x	100%	=	19.633,00
Totale:	19.633,00				19.633,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro*

(vedi paragrafo sviluppo valutazione di seguito e premessa capitolo 9 della presente per la determinazione del valore unitario ivi adoperato).



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

descrizione	superficie commerciale		valore unitario		valore complessivo
Terreno agricolo riportato al fgl.13, p.lla 310	19.633,00 mq.	x	2,50 €/mq.	=	€ 49.082,50

Totale in conto fondo € **49.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **49.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **36.750,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo.

Pertanto, per la valutazione del terreno in oggetto si è tenuto conto dello stato attuale di utilizzo dello stesso (terreno agricolo incolto; seminativo), interfacciando il dato con la destinazione urbanistica della particella interessata e certificata dal Comune di Crotona (vedi All.4-4B), moltiplicando poi la superficie catastale dichiarata con il valore medio dei terreni agricoli, ricavati incrociando i dati del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (O.V.A.) Listino 2021 – Rilevazione Anno 2020 e riferita alla Provincia di Crotona – Comune di Crotona con i valori reperiti per i prezzi di mercato di beni analoghi a quello da stimare, tenendo a tal proposito conto sia dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona ove è ubicato il bene in oggetto nonché delle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Crotona e/o reperiti da annunci immobiliari su terreni siti circa nella stessa zona e con incirca le stesse caratteristiche del terreno in oggetto.

Da tale analisi, trattandosi per altro di un "Area Agricola" posta limitrofa al centro urbano di Crotona e destinata prevalentemente a seminativo/ uliveto - anche se per il terreno in oggetto trattasi di un area al momento non coltivata - nonché considerando che non vi è un mercato fiorente dei terreni agricoli simili posti nella stessa zona aventi le stesse caratteristiche di quello in esame, si utilizza come prima base di calcolo del valore i dati/ il calcolo riferiti al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la Provincia di Crotona – Comune di Crotona - Annualità 2020 - Seminativo (All.5-2) che coincide con il valore puntuale del Seminativo (destinazione catastale) di 1,20 Euro/ mq.

Tenendo però anche conto, come seconda base di calcolo del valore, della collocazione del terreno in oggetto ovvero della sua vicinanza al centro abitato di Crotona, alle strutture turistici-balneari ivi collocati e della potenziale edificabilità del terreno in oggetto ai fini agrituristici/ attività agricole-produttive (vedi nota sottoparagrafo 7.2.), l'esperto ritiene, anche in base alle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Crotona, **che il più probabile valore medio da utilizzare a base del calcolo possa essere stimato in 2,50 Euro/mq.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Crotona, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Nazionali, ed inoltre: Generica conoscenza del mercato della scrivente; Agenzia delle Entrate - Valori V.A.M., valori O.V.A.

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.autoritalavoripubblici.it, www.borsaimmobiliare.com

Riviste: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.



SEZIONE III



