
TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

SAPHIRA SPV S.r.l.

contro

CARLUCCIO Maria

N. Gen. Rep. **74/2023**

GIUDICE DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Giuseppe Donnici

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Marziano
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. MRZGPP70E08H919V – P.iva 02652940798
con studio in Crotona (Crotona) Via San Francesco n. 5
cellulare: 3208956485
p.e.c.: giuseppe.marziano@archiworldpec.it*

Beni in Cirò Marina (Crotone) Via Marsala Lotto 001

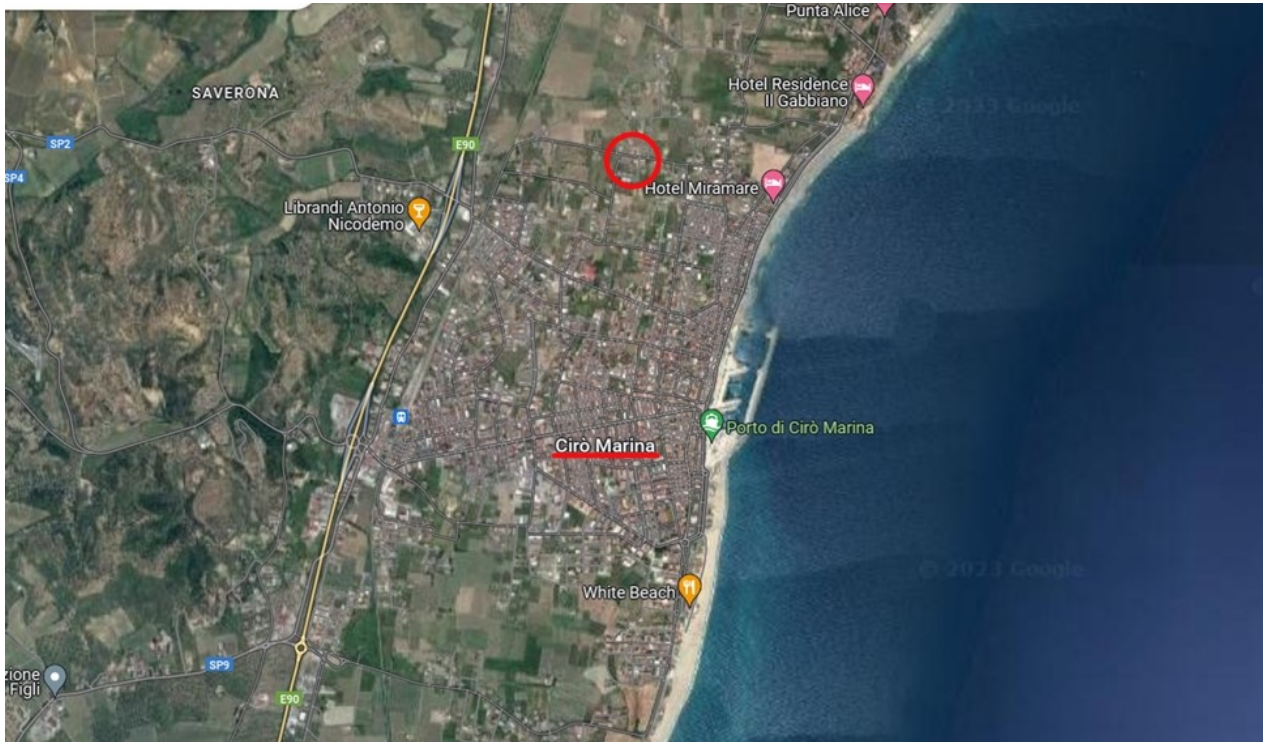
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cirò Marina (Crotone), Trav. sesta Marsala n°4.

Composto da tre camere, un ambiente cucina-pranzo-soggiorno, un bagno e una lavanderia; posto al piano 1° (2° f.t.) sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa **mq 157,00 mq**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a CARLUCCIO Maria nata a Cirò Marina (KR) il 18/01/1977; foglio 19, mappale 2420, subalterno 2, classe 2, cat. A/3, composto da vani 8, sup. 157,00 mq.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.



Inquadramento territoriale



Localizzazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Carluccio Maria unitamente con i suoi tre figli di maggiore età

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Atto costitutivo di fondo patrimoniale a favore e contro i coniugi Carluccio Maria, nata a Cirò Marina (KR) il 18/01/1977, C.F. CRLMRA77A58C726B e Alfi Nicodemo, nato a Cirò Marina (KR) l'11/03/1968, C.F. LFANDM68C11C726D (attiva), derivante da "bisogni della famiglia", a firma di Notaio Guglielmina Ciliberto in data 09/03/2009, rep. 81811/28078, trascritto a Crotona in data 15/03/2012 ai numeri 1278/1062

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SAPHIRA SPV S.r.l. contro Carluccio Maria a firma di Avvocato Gianluca de Lima Souza in data 20/10/2023, rep. 992 trascritto a RR. II. di Crotona in data 05/12/2023 ai nn. 8150 r.g. e 6564 r.p.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **l'immobile è privo di titolo edilizio**. Il Comune di Cirò Marina ha emesso n°3 Ordinanze di demolizione (vedere Allegati perizia)

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non risulta definito l'accatastamento; non è depositata la planimetria catastale regolarizzabili mediante docfa
Oneri totali: € 350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Carluccio Maria, nata a Cirò Marina il 18/01/1977 proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Guglielmina Ciliberto in data 04/05/2005 ai nn. 55904/17576 e trascritto ai RR.II. di Catanzaro in data 25/05/2005 ai nn. 13326/7607.

6.2 Precedenti proprietari:

- Strumbo Francesca, nata Cirò (KR) il 04/01/1952 proprietaria dal 08/01/2005 al 04/05/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pietro Pisano in data 08/01/2005 e trascritto a RR. II. di Catanzaro in data 14/01/2005 ai nn. 988/795; l'atto si riferisce al terreno non edificato;
- Passavanti Rosa, nata a Cariati (CS) l'8/07/1955 per la quota di 200/300, e Passavanti Giandomenico, nato a Cariati (CS) il 25/02/1960 per la quota di 100/300, proprietari dal 16/08/2002 al 08/01/2005 in forza di Denuncia di successione del 16/08/2002 trascritta all'Ufficio Successioni di Grosseto al n. 62, vol. 727, trascritta a Catanzaro in data 07/12/2002 ai nn. 23129/17666, regolata da testamento pubblicato con verbale del Notaio Pisano Pietro e registrato a Rossano Calabro il 23/04/2002 al n. 538;
- Malena Peppina, nata a Cirò Marina (KR) in data 08/08/1922 e deceduta in data 16/02/2002 per la quota di 1/1 in forza di denuncia di successione per la morte di Malena Gaetano presentata all'Ufficio Successioni di Catanzaro al n. 27, vol, 107 e trascritta a Catanzaro in data 19/10/1974 al n. di rep. 16387.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità residenziale è priva di titolo edilizio. Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico – Area Urbanistica, risultano:

- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 14 del 26/02/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 15 del 26/02/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 59 del 20/08/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 60 del 20/08/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 9 del 23/01/2008
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 10 del 23/01/2008

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cirò Marina (Crotone), Trav. sesta Marsala n°4. Composto da tre camere, un ambiente cucina-pranzo-soggiorno, un bagno e una lavanderia; posto al piano 1° (2° f.t.) sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa **mq 157,00 mq**. Identificato al catasto fabbricati: intestato a CARLUCCIO Maria nata a Cirò Marina (KR) il 18/01/1977; foglio 19, mappale 2420, subalterno 2, classe 2, cat. A/3, composto da vani 8, sup. 157,00 mq. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico: Piano Attuativo Urbanistico vigente: in forza di delibera rif.: Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 - l'immobile è identificato nella Zona E – Art. 16, Zona E1 - Agricola
Norme tecniche ed indici: vedere allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficient e	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	147,00	1,00	147,00
balconi	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
balconi	Sup. reale lorda	28,00	0,10	2,800
	Sup. reale lorda	157,00		157,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile oggetto di causa è stato costruito senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, su un terreno che ricade in Zona E.1 Agricola. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Per la stima dell'immobile in questione, essendo completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato (con il criterio analitico e sintetico), che con il valore d'uso; quest'ultimo sarà il prezzo base d'asta.

Stima Valore di Mercato

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: la superficie, la localizzazione rispetto al centro urbano, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e i fattori esterni ambientali.

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

a. Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Valore locativo "Abitazioni di tipo economico" A/3:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CIRO' MARINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	650	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	410	L	1,5	2	L

Adottando un valore locativo medio si avrà:

1,75 €/mq x 157,00 mq = € 274,75 (valore locativo mensile) – in cifra tonda € 275,00

Canone lordo annuo = € 3.300,00

Da tale cifra vengono detratte le spese di gestione immobiliare pari al 30%, quindi il reddito annuo netto corrisponde a € 2.310,00.

Saggio di capitalizzazione = 3%

V1 = € 2.310,00 : 0,03 = € 77.000,00

b. Procedimento di stima sintetico

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI "Abitazioni di tipo economico" A/3:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CIRO' MARINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	650	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	410	L	1,5	2	L

Adottando un prezzo unitario medio pari 350 €/mq si avrà:

$$V2 = 157 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.950,00 - \text{in cifra tonda € } 55.000$$

Operando un media tra i due valori si avrà:

$$(V1 + V2) : 2 = (\text{€ } 77.000 + \text{€ } 55.000) : 2 = \text{Valore di mercato € } 66.000$$

In conclusione il più probabile **valore di mercato dell'immobile** è pari a **€ 66.000,00**

Stima Valore d'uso

Determinato il reddito annuo netto utilizzando la stima in base al valore di mercato, si può procedere a calcolare il valore d'uso, che costituirà il prezzo base d'asta.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Per un immobile completamente abusivo e non sanabile le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

$$Af = \text{€ } 2.310,00 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 37.730$$

In conclusione il **valore d'uso dell'immobile** è pari a **€ 37.730 – in cifra tonda € 38.000,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, ufficio tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 38.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 31.950,00

Cifra tonda:.....€ 32.000,00

Lotto 1

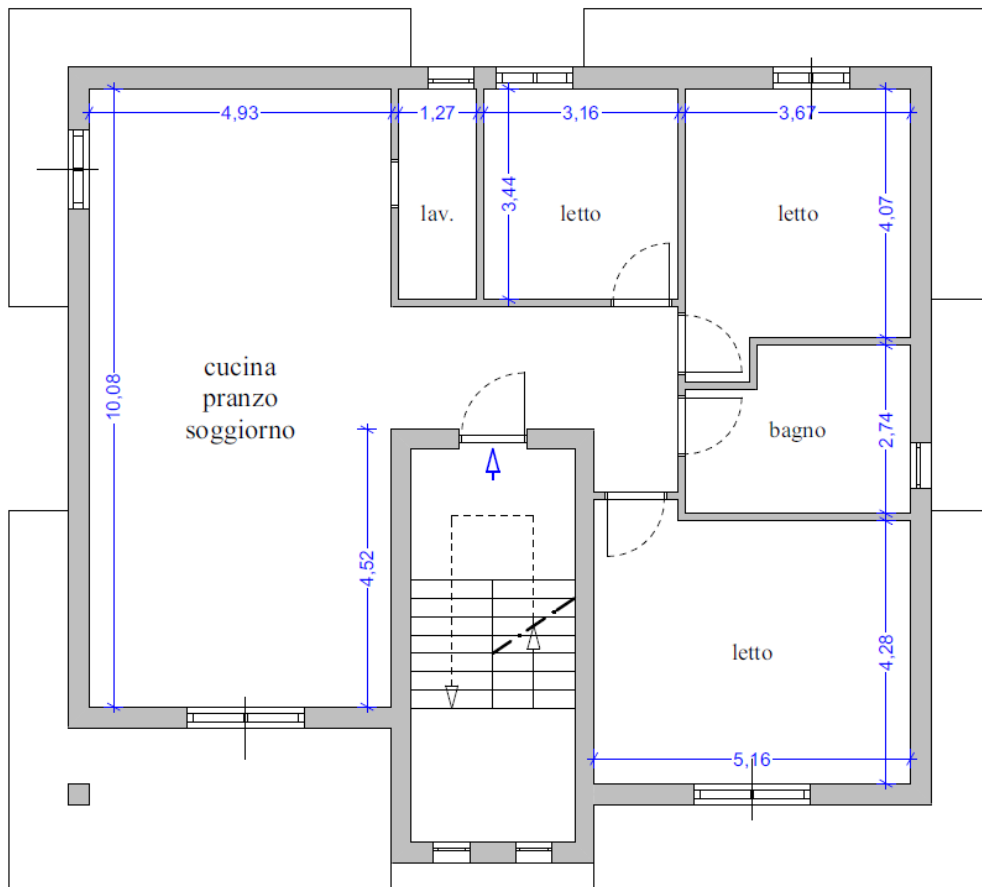
Foglio 19, part. 2420, sub. 2, cat. A/3

Pianta piano primo

sup. commerciale residenziale: mq 147,00

sup. commerciale non residenziale: mq 10,00

sup. commerciale totale: mq 157,00



Elaborato fotografico

Foto esterno



Foto Lotto 1









Beni in Cirò Marina (Crotone) Via Marsala Lotto 002

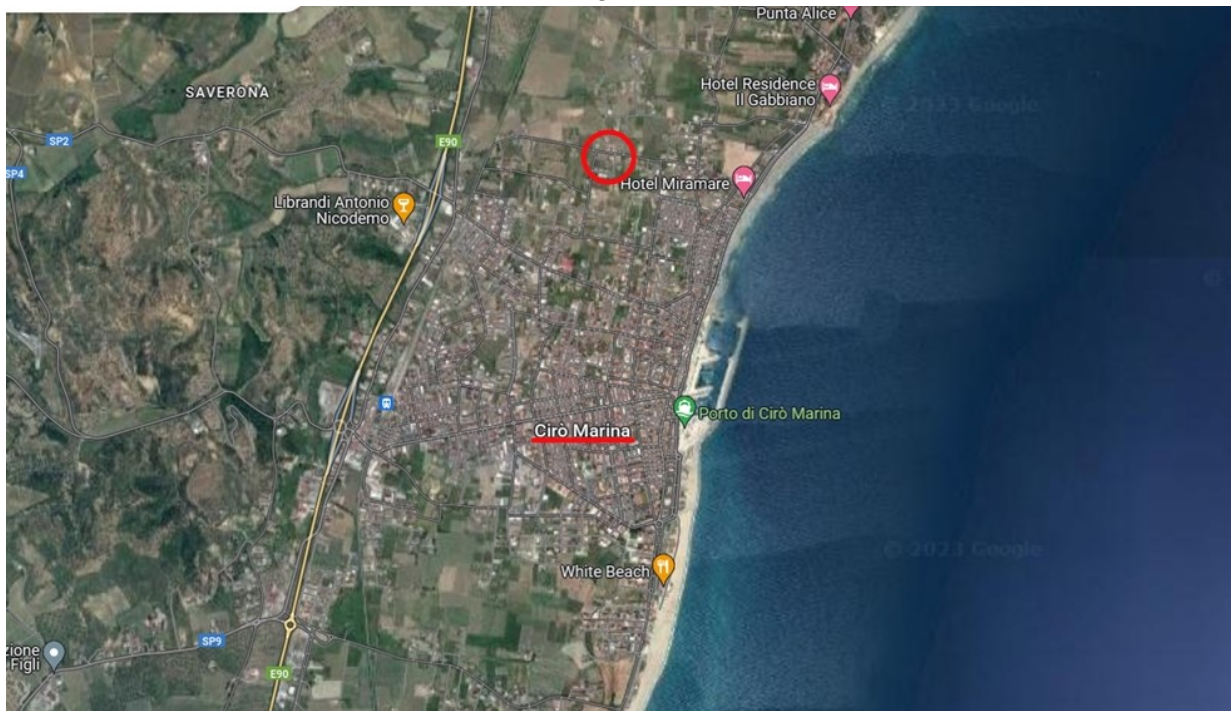
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

APiena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Cirò Marina (Crotone) Trav. sesta Marsala n°4.

Composto da magazzino di forma rettangolare suddiviso in due ambienti comunicanti e ciascuno con accesso indipendente sulla medesima via; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 170,00 mq.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a CARLUCCIO Maria nata a Cirò Marina (KR) il 18/01/1977; foglio 19, mappale 2420, subalterno 1, classe 2, cat. C/2, posto al piano terra, rendita catastale € 251,00 – registrato all'UTE con la scheda "Visura storica per immobile"

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.



Inquadramento territoriale



Localizzazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Carluccio Maria unitamente con i suoi tre figli di maggiore età

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:

Atto costitutivo di fondo patrimoniale a favore e contro i coniugi Carluccio Maria, nata a Cirò Marina (KR) il 18/01/1977, C.F. CRLMRA77A58C726B e Alfi Nicodemo, nato a Cirò Marina (KR) l'11/03/1968, C.F. LFANDM68C11C726D (attiva), derivante da "bisogni della famiglia", a firma di Notaio Guglielmina Ciliberto in data 09/03/2009, rep. 81811/28078, trascritto a Crotone in data 15/03/2012 ai numeri 1278/1062

- 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SAPHIRA SPV S.r.l. contro Carluccio Maria a firma di Avvocato Gianluca de Lima Souza in data 20/10/2023, rep. 992 trascritto a RR. II. di Crotone in data 05/12/2023 ai nn. 8150 r.g. e 6564 r.p.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile è privo di titolo edilizio. Il Comune di Cirò Marina ha emesso n°3 Ordinanze di demolizione (vedere Allegati perizia)

- 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non risulta definito l'accatastamento; non è depositata la planimetria catastale regolarizzabili mediante docfa
Oneri totali: € 350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Carluccio Maria, nata a Cirò Marina il 18/01/1977 proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Guglielmina Ciliberto in data 04/05/2005 ai nn. 55904/17576 e trascritto ai RR.II. di Catanzaro in data 25/05/2005 ai nn. 13326/7607.

6.2 Precedenti proprietari:

- Strumbo Francesca, nata Cirò (KR) il 04/01/1952 proprietaria dal 08/01/2005 al 04/05/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pietro Pisano in data 08/01/2005 e trascritto a RR. II. di Catanzaro in data 14/01/2005 ai nn. 988/795;
- Passavanti Rosa, nata a Cariati (CS) l'8/07/1955 per la quota di 200/300, e Passavanti Giandomenico, nato a Cariati (CS) il 25/02/1960 per la quota di 100/300, proprietari dal 16/08/2002 al 08/01/2005 in forza di Denuncia di successione del 16/08/2002 trascritta all'Ufficio Successioni di Grosseto al n. 62, vol. 727, trascritta a Catanzaro in data 07/12/2002 ai nn. 23129/17666, regolata da testamento pubblicato con verbale del Notaio Pisano Pietro e registrato a Rossano Calabro il 23/04/2002 al n. 538;
- Malena Peppina, nata a Cirò Marina (KR) in data 08/08/1922 e deceduta in data 16/02/2002 per la quota di 1/1 in forza di denuncia di successione per la morte di Malena Gaetano presentata all'Ufficio Successioni di Catanzaro al n. 27, vol. 107 e trascritta a Catanzaro in data 19/10/1974 al n. di rep. 16387.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità residenziale è priva di titolo edilizio. Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico – Area Urbanistica, risultano:

- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 14 del 26/02/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 15 del 26/02/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 59 del 20/08/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 60 del 20/08/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 9 del 23/01/2008
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 10 del 23/01/2008

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Cirò Marina (Crotone) Trav. sesta Marsala n°4. Composto da magazzino di forma rettangolare suddiviso in due ambienti comunicanti e ciascuno con accesso indipendente; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 170 mq.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a CARLUCCIO Maria nata a Cirò Marina (KR) il 18/01/1977; foglio 19, mappale 2420, subalterno 1, classe 2, cat. C/2, posto al piano terra, rendita catastale € 251,00 – registrato all'UTE con la scheda “Visura storica per immobile”

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico: Piano Attuativo Urbanistico vigente: in forza di delibera rif.: Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 - l'immobile è identificato nella Zona E – Art. 16, Zona E1 - Agricola

Norme tecniche ed indici: vedere allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
	Sup. reale lorda	170,00		170,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile oggetto di causa è stato costruito senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, su un terreno che ricade in Zona E.1 Agricola. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Per la stima dell'immobile in questione, essendo completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato (con il criterio analitico e sintetico), che con il valore d'uso, quest'ultimo sarà il prezzo base d'asta.

Stima Valore di Mercato

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: la superficie, la localizzazione rispetto al centro urbano, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e i fattori esterni ambientali.

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

a. Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Valore locativo "Abitazioni di tipo economico" A/3:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: CROTONE							
Comune: CIRO' MARINA							
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: <u>Commerciale</u>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	580	760	L	3,6	4,4	L

Adottando un valore locativo medio si avrà:

$4,00 \text{ €/mq} \times 170,00 \text{ mq} = \text{€ } 680,00$ (valore locativo mensile)

Canone lordo annuo = € 8.160,00

Da tale cifra vengono detratte le spese di gestione immobiliare pari al 30%, quindi il reddito annuo netto corrisponde a € 5.712,00.

Saggio di capitalizzazione = 3%

$V1 = \text{€ } 5.712,00 : 0,03 = \text{€ } 190.400,00$

b. Procedimento di stima sintetico

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI "Commerciale" C/2:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: CROTONE							
Comune: CIRO' MARINA							
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: <u>Commerciale</u>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	580	760	L	3,6	4,4	L

Adottando un prezzo unitario medio pari 670 €/mq si avrà:

$$V2 = 170 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} = \text{€ } 113.900,00 - \text{in cifra tonda € } 114.000,00$$

Operando un media tra i due valori si avrà:

$$(V1+V2):2 = (\text{€ } 190.400+\text{€ } 114.000):2 = \text{Valore di mercato € } 152.200 - \text{in cifra tonda € } 152.000$$

In conclusione il più probabile **valore di mercato dell'immobile** è pari a **€ 152.000,00**

Stima Valore d'uso

Determinato il reddito annuo netto utilizzando la stima in base al valore di mercato, si può procedere a calcolare il valore d'uso, che costituirà il prezzo base d'asta.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Per un immobile completamente abusivo e non sanabile le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

$$Af = \text{€ } 5.712,00 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 93.296,00$$

In conclusione il **valore d'uso dell'immobile** è pari a **€ 93.296 – in cifra tonda € 93.300,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.995,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

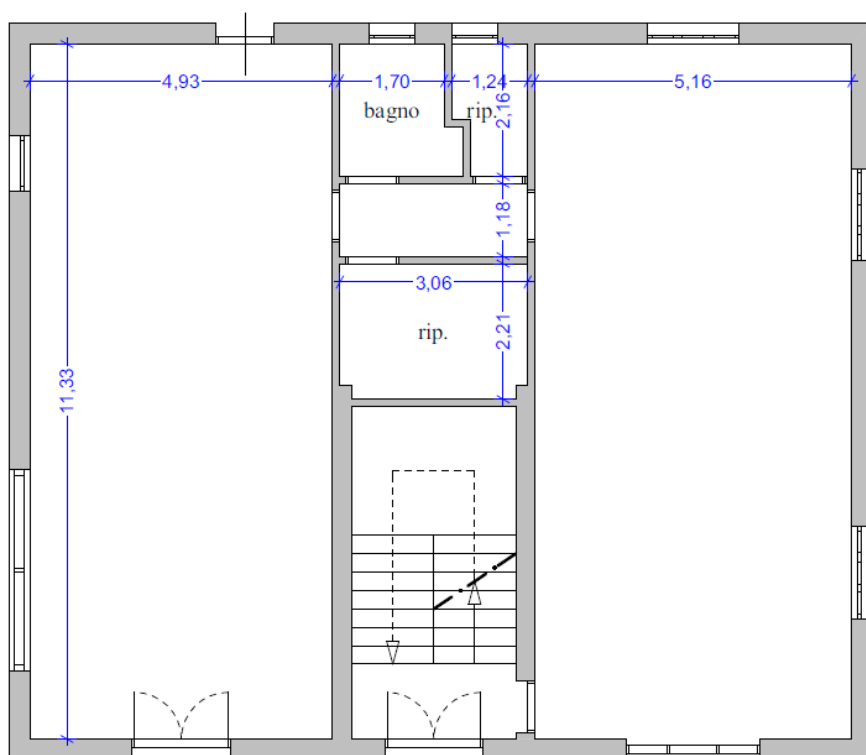
€ 93.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 78.955,00

Cifra tonda:.....€ 79.000,00

Lotto 2
Foglio 19, part. 2420, sub. 1, cat. C/2
Pianta piano terra
sup. commerciale: mq 170,00



Elaborato fotografico

Foto Lotto 2





