
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A**

contro:

N° Gen. Rep. **77/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: SERGIO LAMANNA
Codice fiscale: LMNSRG55R26C352A
Partita IVA: 00745970798
Studio in: VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)
Telefono: 0961777822
Fax: 0961777822
Email: sergiolamanna@libero.it
Pec: sergio.lamanna@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

nato a _____ proprietà per
1/1 bene personale, foglio 2, particella 1215, subalterno 19 ex 8, indirizzo loc. Laganosa, piano
T- S1, comune Satriano, categoria A/3 , classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie tot. 98 - aree
aperte 86, rendita € 192,90

2. Stato di possesso

Bene: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A, Banca Popolare del Mezzogiorno s.p.a.
Crotone

5. Comproprietari

Beni: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Zurigo n° 8 ex viale Europa - Laganosa - Cittadella - Satriano (CZ) - 88060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 113.271,00



Beni in **Satriano (CZ)**
Località/Frazione **Laganosa - Cittadella**
via Zurigo n° 8 ex viale Europa

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Satriano (CZ) CAP: 88060 frazione: Laganosa - Cittadella, Via Zurigo n. 8 ex viale Europa

Note: appartamento a piano terra di civile abitazione con corte pavimentata e magazzino depositato al piano seminterrato oggi abitato dalla famiglia dell'esecutato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di l · **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Zurigo n. 8 - Stato Civile:

Patrimoniale: Ulteriori informazioni sul debitore: acquisto come bene personale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1 bene personale, foglio 2, particella 1215, subalterno 19 ex 8, indirizzo loc. Laganosa, piano T- S1, comune Satriano, categoria A/3 , classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie tot. 98 - aree aperte 86, rendita € 192,90

Derivante da: var. d'ufficio del 08/11/2015 per inserimento dati superficie; var. nel classamento del 25.03.2013 n. 5594.1/2013; var. della destinazione d'uso da ufficio ad appartamento del 26.04.2012 prot. CZ0066105 in atti dal 26.04.2012; var. toponomastica del richiesta dal comune nel 01.10.2011 n. CZ0249324; var. destinazione d'uso del 04/03/2011 prot. CZ0060824 da abitazione ad ufficio (n.5349.1/2011; costituzione del 04/08/2009 prot. n. CZ0164346 in atti dal 04/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2167.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esiste costituito condominio

Confini: confini : strada comunale denominata via Zurigo su due lati, area a destinazione parcheggio di proprietà "ditta venditrice", scala condominiale.coerenza : variazione interne non censite

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una diversa distribuzione interna (wc/corridoio) con ampliamento di wc , realizzo di vano cucina con diminuzione di superficie del vano soggiorno/pranzo, realizzo , nonchè, variazione prospettica per realizzo di finestra su corte per illuminazione artificiale della cucina.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: variazione per una migliore distribuzione interna (ampliamento de wc , realizzo di vano cucina e apertura finestra (cucina)



onorario DOCFA : € 357,00

diritti e bolli catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 407,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono state realizzate abusivamente e non censite opere interne quali l'ampliamento del WC e la realizzazione di un vano cucina con relativa bucatiera esterna (finestra)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Satriano , si presenta in una zona "Superiore" e il vicino comune di Cardinale e una zona "Marina" più vicina ai comuni di Soverato e Davoli, formando un unico territorio "governato" , nei tempi, dapprima dalla famiglia Gironda, successivamente dalla famiglia Ravaschieri ed infine dalla famiglia Filangieri. Restano oggi delle testimonianze storiche: in Marina di Satriano infatti vi si trova una torre denominata oggi Torre Ravaschiera . Nello specifico, la località ove insiste il compendio oggetto di valutazione " Laganosa-Cittadella " ricade nella zona marina del capoluogo. La stessa è parte integrante dell'intero territorio di Satriano poiché è a tutte le necessità urbanistiche, sociali, culturali e, non in ultimo , turistiche. La zona è ben servita dalle viabilità urbane, tra tutte la SS 182 – viale Europa, che collegano la zona con i centri limitrofi (Soverato, Davoli etc.). In sintesi nella zona insistono attività commerciali di tutti i generi, istituti scolastici, chiese, palestre e centri di aggregazione socio-culturali.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico inesistente con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuna.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Soverato, Davoli .

Attrazioni paesaggistiche: mar Jonio .

Attrazioni storiche: Chiesa matrice di Santa Maria di Altavilla, Torre "Ravaschiera", 1818.

Principali collegamenti pubblici: BUS DI LINEA 500

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile alla data del sopralluogo risulta detenuto dall'esecutato e della famiglia con figli minori

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:

- Abitazione a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A contro
 _____, Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Catanzaro in data 03/09/2020 ai nn. 3959/2020 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 16/09/2020 ai nn. 10337/7786; SI RENDE NOTO CHE IL GRAVAME-ANNOTAZIONE E' RIFERITA ALLA PARTICELLA 1215 SUB 8 FOGLIO N° 2 DEL COMUNE DI SATRIANO (CZ) SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CATASTALMENTE IN PARTICELLA 1215 SUB 18



FOGLIO N° 2 E PARTICELLA 1215 SUB 19 FOGLIO N° 2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: 819 RESTRIZIONE DI BENI - BANCO DI NAPOLI SPA. CON SEDE IN NAPOLI CF.04485191219; A rogito di Notaio Andreacchio Antonio in data 23/12/2010 ai nn. 76171/26103; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 04/02/2011 ai nn. 1722/248; FORMALITA' DI RIFERIMENTO : ISCRIZIONE N. 1066 DEL 2008SI RENDE NOTO CHE IL GRAVAME-ANNOTAZIONE E' RIFERITA ALLA PARTICELLA 1215 SUB 8 FOGLIO N° 2 DEL COMUNE DI SATRIANO (CZ) SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CATASTALMENTE IN PARTICELLA 1215 SUB 18 FOGLIO N° 2 E PARTICELLA 1215 SUB 19 FOGLIO N° 2.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno s.p.a. Crotone contro ; Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; A rogito di Notaio Andreacchio Antonio in data 23/12/2010 ai nn. 76173/26105; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 28/12/2010 ai nn. 21116/4565 ; Note: SI RENDE NOTO CHE IL GRAVAME-ANNOTAZIONE E' RIFERITA ALLA PARTICELLA 1215 SUB 8 FOGLIO N° 2 DEL COMUNE DI SATRIANO (CZ) SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CATASTALMENTE IN PARTICELLA 1215 SUB 18 FOGLIO N° 2 E PARTICELLA 1215 SUB 19 FOGLIO N° 2

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON ESISTE UN CONDOMINIO. I PROPRIETARI GESTISCONO FRA LORO SPESE E LA GESTIONE DELLO STABILE**Millesimi di proprietà:** NON ESISTONO TABELLE E REGOLAMENTO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'immobile è accessibile ai soggetti disabili**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01/2007

Intestazione: _____ nella qualità

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in località Laganosa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 12/2007

NOTE: _____ chiede il titolo abilitativo (12/2007) nella qualità di Amministratore Unico della _____

_____ con sede in _____

Numero pratica: 53/2009

Intestazione: _____ nella qualità

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 27/2009

Rilascio in data 13/07/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/11/2009 al n. di prot. 9299 -16/09

NOTE: _____ chiede il titolo abilitativo (12/2007) nella qualità di Amministratore Unico della _____

_____ Variante per diversa distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato con la creazione di alcune cantine e vari servizi igienici; diversa distribuzione dei locali al piano terra; piccola modifica interna al piano primo e riduzione dei balconi relativi al portico ; diversa distribuzione al piano mansardato con la creazione di un nuovo abbaio e variazione delle dimensioni degli abbaini nel progetto approvato

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio d'uso da Abitazione ad Ufficio (anno 2011)

Regularizzabili mediante: SCIA URBANISTICA in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: cambio d'uso da Abitazione ad Ufficio (anno 2011)

oneri professionali : € 500,00

diritti di segreteria comunale: € 50,00

sanzioni : € 516,00

Oneri Totali: **€ 1.066,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: successivo cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione (anno 2012) ; variazioni interne con realizzo di vano cucina ed variazione prospettica per realizzo di finestra (cucina)

Regularizzabili mediante: PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione (anno 2012) ; variazioni interne con realizzo di vano cucina ; variazione prospettica per realizzo di finestra (cucina)

onorario professionale : € 700,00

diritti di segreteria : € 200,00

sanzioni : € 516,00

Oneri Totali: **€ 1.416,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da verifica effettuata l'u.i. è stata assoggetta, senza autorizzazioni edilizie, successivamente all'acquisto a due cambi d'uso il primo da Abitazione ad Ufficio il secondo da Ufficio ad Abitazione. A ciò vanno a sommarsi, anch'esse senza autorizzazione edilizie, alcune delle tramezzature, la realizzazione di un vano cucina con apertura di luce su proprietà esclusive e ampliamento di wc. Tale opere, da intendere come diversa distribuzione degli spazi interni e variazione prospettica (foratura finestrella cucina) sono sanabili ma ad oggi non conformi

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con delibera GR n. 4886 del 10.10.1994 e def. approvazione con delibera del CC n. 5 del 09.01.1995 con succ. delibera cc n. 27 del 18.09.1195
Zona omogenea:	C2/11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento di civile abitazione compresa nel corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera D, costituito da un piano terra e da un piano seminterrato e quota sottotetto non censibile. Il tutto facente parte di un complesso edilizio costituito da quattro corpi di fabbrica. Nello specifico l'appartamento è costituito a piano terra: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, wc, bagno, disimpegno, due camere da letto e un balcone e ampia terrazza pavimentata contiguo; piano seminterrato: magazzino con accesso carrabile da corte esterna nel quale trovasi allocati n° due pezzi igenici (lavello e wc)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Zurigo n. 8 - Stato Civile: - Regime Patrimo-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: Terra / Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70/3.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile si trova in uno stato d'uso buono sia internamente che esternamente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cemento armato e tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: deposito materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: da collaudare



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	RICHIESTA NON CONSEGNATAMI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	GPL
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	RICHIESTA NON FORNITAMI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	RICHIESTA NON FORNITAMI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici commerciali derivano dall'analisi delle superfici dell'appartamento comprensivo di murature-tramezzature interne più, le murature di confine con altre proprietà calcolate al 50% fino allo spessore max di cm 30. Le aree scoperte (balconi, terrazze etc) saranno calcolate per la mx estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
balcone + terrazza	sup lorda di pavimento	24,00	0,30	7,20
balcone-terrazza eccedente	sup lorda di pavimento	49,00	0,10	4,90
magazzino in s1	sup lorda di pavimento	35,00	0,50	17,50
		184,00		105,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° /2020

Zona: E2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo).

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nel inserire successivamente il bene da sti-



mare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti non molto lontano dagli immobili di cui si è perizia, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari (OMI) e di operatori specializzati del settore, che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Satriano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa Immobiliare; O.M.I.; Immobiliare Soverato; Homepal immobiliare; Piemme immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1000 a €/mq 1100 e €/mq 1250;

Altre fonti di informazione: privati via Zurigo n° 8 (attico mq. 92 € 92000).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.160,00.

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

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

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

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce che l'agenzia del Territorio gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). I valori ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano uguali o inferiori.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato del compendio , si sono tenuti in considerazione diversi metodi di stima comparativa .

1° metodo stima valutativo

È stata fatta una effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle



Entrate Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso .

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (vedasi allegato), per fabbricati siti nel comune di Satriano zona suburbana/ zona litoranea , in stato conservativo normale e destinazione abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di € 850,00 a un massimo di € 1.100,00 per superficie lorda , tali valori sono attendibili nel caso di abitazione con uno stato di condizione e manutenzione normale.

Riepilogando:

valore di mercato O.I.A.T. = min € 850,00 + max € 1.100,00= € 1.950,00/2= € 975,00 (media dei valori)

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è più che buono anche se le reti di distribuzioni, lo scrivente non li ritiene che siano ha norma perchè non ho avuto la possibilità di verificare, anche se richieste, le certificazioni specifiche verifiche.

Il valore del appartamento, considerando la superficie commerciale complessiva pari a : superficie totale commerciale di mq.105.50 x €/mq 975.00= € 102.860,50 ct 103.000,00 (diconsi eurocentotremila/00).

2° metodo stima valutativo

Per la determinazione del valore medio di zona al mq, si esegue una stima sintetica – comparativa utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze.

I valori così ottenuti dalla ricerca diretta di mercato sono stati mediati.

Si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie commerciabile più probabile .

- Comune di Satriano via Martelli appartamento mq. 110 commerciali € 140.000,00 pari a €/mq 1.270,00 (Immobiliare Soverato);
- Comune di Satriano via Zurigo appartamento in attico mq 92 commerciali € 102.000,00 pari a €/mq. 1.109,00 (Privato);
- Comune di Satriano loc. Laganosa appartamento mq. 242 commerciali € 250.000,00 pari a €/mq. 1.033,00 (Honepal immobiliare);

Riepilogando:

la media dei cinque valori [(€/mq. 1.270,00 + €1.109,00 + €1.033,00 /3] = risulta pari a €/mq. 1.137,00*mq 105.50= € 119.989,00 ct 120.000,00 (diconsi eurocentoquindicimila/00).

Considerando dunque, i valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile-compendio oggetto della presente stima sia il seguente:

[(€ 103.000,00+ € 120.000,00)/2 = €. 111.500,00 in CT € 112.000,00 (diconsi euro centonovemila/00) in CT € 1.100,00

A tale valore, dovranno essere detratte:

- spese tecniche per regolarizzazione catastale precedentemente elencate e calcolate pari a € 407,00 (diconsi euro quattroesette/00);
- spese per difformità urbanistiche da regolarizzare

CILA in Sanatoria comprensive di spese tecniche e onorario

€ 2.482,00 (diconsi euro duemilaquattrocentottantadue/00);

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	76,00	€ 1.100,00	€ 83.600,00
balcone + terrazza	7,20	€ 1.100,00	€ 7.920,00
balcone-terrazza eccedente	4,90	€ 1.100,00	€ 5.390,00
magazzino in s1	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.160,00
Valore corpo			€ 116.160,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	105,60	€ 116.160,00	€ 116.160,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.889,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€113.271,00**

Data generazione:
11-10-2021

L'Esperto alla stima
SERGIO LAMANNA

