

studio tecnico

geom. **Pietro CANINO**

via dei Garofani n° 52 - CATANZARO

tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925

mail: pietro.canino1958@gmail.com - pec: pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

GE: dott. **Luca MERCURI**

procedura esecutiva n° **151/15**

promossa da: **DEUTSCHE BANK MUTUI SpA**

nei confronti di:

prossima udienza: **22/12/2022**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Aggiornamenti Catastali
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

Catanzaro, 29 settembre 2022



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

avv. Franco LEONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO

CF:CNNPTR58H29C352I

con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANI N. 26

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it

PEC: pietro.canino@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 1 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **318,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'IMMOBILE E' COMPOSTO A PIANO TERRA DA UNA CUCINA, UN PRANZO, UN SOGGIORNO, UNO STUDIO, UN BAGNO, UN DISIMPEGNO, UN PORTICO ED UNA CORTE ED A PIANO PRIMO DA UN SALONE, TRE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UN BALCONE ED I DUE PIANI SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di PIANO TERRA M 3,05, PIANO PRIMO MEDIAMENTE M 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 392 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 13,5 vani, rendita 1.150,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CODELLA, 44, piano: TERRA E PRIMO, intestato a [REDACTED] E [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA E SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE NN° 87 E 453, AD EST CON VIA CODELLA ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA N° 453

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	318,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.962,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.962,00
Data della valutazione:	03/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2009 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 148479 di repertorio, registrata il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. 517 (SERIE 1T), iscritta il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. RG 1240 - RP 140, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 424.800,00.

Importo capitale: EURO 236.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/09/2015 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 4267 di repertorio, trascritta il 16/10/2015 a CATANZARO ai nn. RG 11913 - RP 9564, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. N° 1, COMMI NN° 376 E SS, DELLA LEGGE N° 178/20 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] E [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di CRISPINO ROBERTA ai nn. REPERTORIO 424 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a CATANZARO ai nn. RG 24523 - RP 16089

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 23/09/1968 a firma di GUALTIERI MARCELLO, registrato il 13/10/1968 a CATANZARO, trascritto il 24/10/1968 a CATANZARO ai nn. RG 17403 - RP 15840

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **11**, rilasciata il 25/08/1972 con il n. 11 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1022**, presentata il 11/04/1986 con il n. 1022 di protocollo, rilasciata il 05/05/1995 con il n. 1022 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività N. **30**, intestata a ██████████ ED ██████████ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 27/12/2006 con il n. 5522 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM N° 37/08)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SETTINGIANO VIA CODELLA 44



VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **318,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'IMMOBILE E' COMPOSTO A PIANO TERRA DA UNA CUCINA, UN PRANZO, UN SOGGIORNO, UNO STUDIO, UN BAGNO, UN DISIMPEGNO, UN PORTICO ED UNA CORTE ED A PIANO PRIMO DA UN SALONE, TRE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UN BALCONE ED I DUE PIANI SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di PIANO TERRA M 3,05, PIANO PRIMO MEDIAMENTE M 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 392 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 13,5 vani, rendita 1.150,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CODELLA, 44, piano: TERRA E PRIMO, intestato a ██████████ E ██████████ derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA E SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLE NN° 87 E 453, AD EST CON VIA CODELLA ED A SUD ED OVEST CON PARTICELLA N° 453

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 25 CIRCA
autostrada distante KM 25 CIRCA
ferrovia distante KM 2 CIRCA
porto distante KM 20 CIRCA
superstrada distante KM 2 CIRCA





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato preverniciato. tipo a taglio termico - colore testa di moro di classe superiore

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame

pavimentazione esterna: realizzata in pietrisco

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

protezioni infissi esterni: a battente realizzate in alluminio. tipo taglio termico - colore testa di moro i classe superiore

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

scale: interna con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

antifurto: conformità: non rilevabile

citofonico: audio conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

fognatura: conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in muratura

copertura: a cartella costruita in muratura





scale interne: a rampe realizzate in muratura ; il servoscala è presente

solai:

strutture verticali: costruite in muratura



nella media

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[175,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 432949 registrata in data 03/10/2022



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	
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	292,00	x	100 %	=	292,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONE E PORTICO	24,00	x	33,33333333333333 %	=	8,00
SUPERFICIE CORTE	900,00	x	2 %	=	18,00
Totale:	1.216,00				318,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 318,00 x 600,00 = **190.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
UBICAZIONE NON OTTIMALE, VETUSTA' E STATO DI MANUTENZIONE	-28.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SENTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI,

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	318,00	0,00	162.180,00	162.180,00
				162.180,00 €	162.180,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE PUO ESSERE IDEALMENTE DIVISIBILE IN DUE PORZIONI.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 16.218,00**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.962,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.962,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

TRATTASI DI TERRENO IN LEGGERO DECLIVIO NON GRAVATO DA SERVITU' O VINCOLI

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2190, reddito agrario 7,35 €, reddito dominicale 6,79 €, piano: TERRA, intestato a ██████████ E ██████████ derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
- Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA N° 71, A EST CON PARTICELLE NN° 87 E 392 E VIA CODELLA, A SUD CON PARTICELLE NN° 452, 454 E 456 ED AD OVEST CON PARTICELLA N° 452

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.855,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.855,00
Data della valutazione:	03/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2009 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 148479 di repertorio, registrata il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. 517 (SERIE 1T), iscritta il 27/01/2009 a CATANZARO ai nn. RG 1240 - RP 140, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 Importo ipoteca: EURO 424.800,00.
 Importo capitale: EURO 236.000,00.
 Durata ipoteca: ANNI 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/09/2015 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 4267 di repertorio, trascritta il 16/10/2015 a CATANZARO ai nn. RG 11913 - RP 9564, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA, contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] E [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di CRISPINO ROBERTA ai nn. REPERTORIO 424 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a CATANZARO ai nn. RG 24523 - RP 16089

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 23/09/1968 a firma di GUALTIERI MARCELLO, registrato il 13/10/1968 a CATANZARO, trascritto il 24/10/1968 a CATANZARO ai nn. RG 17403 - RP 15840

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N° 32 DEL 30/12/2003, l'immobile ricade in zona AGRICOLA (E)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CREAZIONE DEPANDANCE ABUSIVA (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO STATO DELL'UOGHI
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE SCIA PER DEMOLIZIONE COMPLETA DI CONFERIMENTO A DISCARICA:
€ 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 30 CIRCA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SETTINGIANO VIA CODELLA 44

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SETTINGIANO VIA CODELLA 44, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDAZIONE]
- 1/2 di piena proprietà [REDAZIONE]

TRATTASI DI TERRENO IN LEGGERO DECLIVIO NON GRAVATO DA SERVITU' O VINCOLI



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2190, reddito agrario 7,35 €, reddito dominicale 6,79 €, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] E [REDACTED] derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA N° 71, A EST CON PARTICELLE NN° 87 E 392 E VIA CODELLA, A SUD CON PARTICELLE NN° 452, 454 E 456 ED AD OVEST CON PARTICELLA N° 452

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- asilo nido
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM 25 CIRCA
- autostrada distante KM 25 CIRCA
- ferrovia distante KM 2 CIRCA
- porto distante KM 20 CIRCA
- superstrada distante KM 2 CIRCA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	2.190,00	x	100 %	2.190,00
Totale:	2.190,00			2.190,00

VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE PRENDE COME RIFERIMENTO I VALORI AGRICOLI MEDI PER L'ANNO 2013, OPPORTUNAMENTE RIVALUTATI ALL'ATTUALITA' E PER LA DIMENSIONE E L'UBICAZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.190,00 x 5,00 = **10.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SINTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, ed inoltre: VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.190,00	0,00	10.950,00	10.950,00
				10.950,00 €	10.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON E' CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 1.095,00



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.855,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.855,00



data 03/10/2022



il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO

