

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Massimo Deriu, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n. 362, con studio ad Omegna in Via San Fermo n. 40, il giorno 30-10-2024 è stato incaricato di stimare l'immobile pervenuto all'attivo della procedura e di provvedere a tutti gli accertamenti e gli incombeni funzionali alla vendita nella procedura n.9/2024 R.C.L. del Tribunale Ordinario di Verbania.

Il sottoscritto il giorno 09-12-2024 dopo aver recuperato gran parte della documentazione si è recato a Crotone, capoluogo di Provincia di 58.000 abitanti che si affaccia sul Mar Ionio presso la foce del fiume Esaro in Calabria, e alle ore 15 ha potuto visionare, effettuare le foto e la misurazione nell'unità immobiliare in Via Russia n.30-A, in zona semiperiferica, ben soleggiata e dotata di ogni servizio.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento al piano terra del Condominio denominato LIVING VILLAGE, Cod. Fisc. 91040150798, ed è composto da una camera da letto di mq 13,94, una camera da letto matrimoniale di mq 15,44, una camera da letto di mq 11,33, un bagno di mq 4,39, un bagno completo di mq 11,06, un disimpegno di mq 9,87, un ripostiglio di mq 4,00, un ingresso di mq 2,96, un soggiorno-pranzo con angolo cottura di mq 40,64, due portici di totali mq 23,33 e una corte esclusiva a giardino di mq 572,03. L'altezza interna è mt 3,10, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le murature sono intonacate al civile con idropittura, i serramenti sono in alluminio con doppi vetri e persiane ad ante. Il fabbricato è costruito con una ossatura di travi e pilastri in cemento armato e da muratura di tamponamento a cassa vuota composto da un muro esterno di cm 13 a 21 fori e da una muratura interna di cm 8 in laterizio forato. E' dotato di elettricità, caldaia autonoma a GPL (attualmente la caldaia è allacciata ad una bombola gpl da kg 10) collegata al bombolone di gas GPL condominiale, collegamento alla rete idrica comunale e alla fognatura. Il condominio possiede un bombolone GPL ma si è adoperato per far arrivare il metano in Via Russia 30/A e sta predisponendo l'allaccio di tutti i condomini tranne che per l'appartamento oggetto di perizia in quanto la proprietaria non ha acconsentito alla modifica.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in Comune di Crotona è così catastalmente identificata:

- Catasto Fabbricati Foglio 51 Mapp.3584 sub. 5, zona censuaria 1, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza vani 7, Sup. Catastale totale mq 165 escluse aree scoperte mq 136, rendita euro 433,82, Via Russia n.30/A, Piano Terra. A Catasto Terreni insiste sul Foglio 51 Mapp. 3584 (parte), ente urbano di mq 2880. La proprietà al Dipartimento del Territorio di Crotona è intestata per l'intero a XXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX, Cod.Fisc.XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Coerenze a corpo per l'appartamento: subalterno 1 su due lati, sub.2 su due lati, sub. 6, sub.4 (vano scala) e sub.3.

Coerenze per il mapp. 3584 a Catasto Terreni: Via Russia, particella 520 e strada comunale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Crotona come da CDU N. 3/2025 l'area identificata al Fg. 51 mappale 3584 è classificata urbanisticamente come segue:

- tessuto di completamento art.54 NTA (in massima parte);
- verde pubblico (in minima parte)

VINCOLI E TUTELE

- tessuto consolidato e da consolidare (massima parte);
- aree di trasformazione (minima parte)

TAVOLE GEOLOGICHE

- area non edificabile ai sensi della Legge 365/2000 (art.28 NTA) in minima parte Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni-UoM Calabria/Lao:
- tipologia P1-P2-P3 particella interessata: minime parti della 3584

QTRP (quadro territoriale regionale paesaggistico)
particelle interessate: 3584

TITOLI DI PROVENIENZA, PATTI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Atto**

Titolari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATA AXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXX
COMPRAVENDITA del NOTAIO MARIO CAPOCASALE del 12.09.1983 Repertorio: 4479

Trascrizione

Presso: C.RR.II CATANZARO Data: 27.09.1983 Registro Generale: 18277 Registro Particolare: 16225

Registrazione: UFFICIO REGISTRO DI CROTONE IL 22.09.1983 AL N. 3660

- **Atto**

Titolari XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXX IL XXXXXXXX

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 31.08.2004

Trascrizione

Presso: C.RR.II DI CATANZARO Data: 15.09.2005 Registro Generale: 2173 Registro Particolare: 1547

Registrazione: UFFICIO DEL REGISTRO DI CROTONE AL N. 453 VOL. 161 IL 19.08.2005

- **Atto**

Titolari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – P.IVA XXXXXXXXXXXXX

COMPRAVENDITA del NOTAIO PROTO RICCARDO in data 28.12.2006 Repertorio: 133210

Raccolta: 28059

Trascrizione

Presso: C.RR.II CROTONE Data: 10.01.2007 Registro Generale: 241 Registro Particolare: 194

- **Atto**

Titolari: XXXXXXXXXXXXXXXX NATA IN XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX

COMPROVENDITA del NOTAIO PROTO RICCARDO in data 09.07.2010 Repertorio: 137960

Raccolta: 31281

Trascrizione

Presso: C.RR.II CROTONE Data: 26.07.2010 Registro Generale: 4581 Registro Particolare: 3255

SUSSISTE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (aggiornato al 15-11-2024)

DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni:

- **Ipoteca derivante da Mutuo**

Iscritto a CROTONE il 09.02.2009

Reg.gen. 586 Reg.part. 84

Importo: €. 800.000,00

A favore di BANCA CARIME SPA SEDE COSENZA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: €. 400.000,00

Rogante: NOTAIO PROTO RICCARDO

Data: 05.02.2009 N° repertorio: 136238 N° raccolta: 30034

IPOTECA ANNOTATA DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA IL 12.08.2010 ai n.ri 5037/331

IL LOTTO N. 1 PER UN CAPITALE DI €. 140.000,00 IPOTECA DI €. 280.000,00 VENIVA

ACCOLLATO DALLA XXXXXXXXXXXXX come citato nell'atto notarile di acquisto.

- **Ipoteca legale derivante da ruolo ed avviso addebito esecutivo**

Iscritto a CROTONE il 28.07.2016

Reg.gen. 4130 Reg.part. 550

Importo: € 213.588,88

A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA SEDE ROMA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 106.794,44

Rogante EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE

Data: 27.07.2016 N° repertorio: 204 N° raccolta: 13816

Trascrizioni pignoramento: TRASCritto A CROTONE IL 03.11.2011 AI N.RI 6397/4948 A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 313/NC del 10 Novembre 2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 22-01-2010 prot. 4904.

La dichiarazione di inizio lavori è stata presentata in data 23-01-2009 prot. 4705 e quella di fine lavori in data 15-02-2010 prot. 11148. Sono presenti le conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

Il Comune di Crotona ha rilasciato il certificato di agibilità in data 1 Giugno 2010 prot. 21/2010.

Analizzando il progetto radice del 2008 e la DIA del 2010 i vani identificati nella planimetria catastale aggiornata dal sottoscritto come "ripostiglio" e "ingresso" risultano vani dell'unità immobiliare. In realtà non sono mai stati autorizzati come volume e quindi non sarebbe stato possibile inglobarli nell'appartamento: nei progetti autorizzati la loro superficie era occupata da una specie di bussola e l'accesso all'appartamento avveniva dalla porta del soggiorno-pranzo. I nuovi locali ripostiglio ed ingresso attualmente non possono essere sanati. Il ripristino ai disegni autorizzati prevede un costo complessivo di tutto di euro 6.000 circa.

E' stata richiesta una SCIA prot. 21279 del 11-04-2011 per la costruzione di un'autorimessa. Tale autorimessa edificata in difformità dal progetto risulta non a distanza di mt 10 dalle pareti finestrate dello stesso condominio e quindi andrà demolita. Le spese di demolizione con il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica avrà un costo di circa euro 6.500.

CONDOMINIO E SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta inserita in contesto condominiale.

I millesimi dell'appartamento risultano essere 158,496. Le spese mensili sono quelle della pulizia e della luce esterna delle parti comuni per un totale di circa euro 25 mensili. Le spese condominiali non pagate da giugno 2022 ad oggi più alcune spese come la fornitura e posa di antenna e fari esterni ammontano a totali euro 750 circa.

Sul giardino di proprietà risultano esserci degli alberi ad alto fusto a distanza non regolare dal confine. Dovranno essere tagliati alla base e smaltiti: si prevede una spesa di circa 3500 comprensiva di tutto.

Il sottoscritto ha cercato di recuperare copia del regolamento condominiale ma il nuovo amministratore ne risulta sprovvisto. Contattato più volte sia telefonicamente che tramite email, lo studio notarile del notaio Riccardo Proto di Crotone che lo ha allegato all'atto n. 137958 del 09-07-2016 non ne ha mai fornito copia. L'unico foglio con scritto "regolamento condominiale" è quello presente nella bacheca del condominio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- appartamento con corte esclusiva mapp. 3584 sub.5:

-appartamento lordi	= mq 135,88
-portici totali mq 23,33 x coeff. 0,35	= mq 8,17
-corte esclusiva totale mq	572,03
primi 25 mq x coeff. 0,15	= mq 3,75
<u>572,03 - 25 = 547,03 x coeff. 0,05</u>	<u>= mq 27,35</u>
sup. commerciale	= mq 175,15

STIMA SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Il procedimento estimativo denominato "per comparativa" si articola sulla ricerca di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori di mercato afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato. Si è pertanto dovuto procedere ad un attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, sulla base dei prezzi medi di vendita nella zona, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali, della destinazione, il contesto ambientale, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, il grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per comparazione. In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Sulla base dei criteri sopra esposti e dei valori unitari di stima accertati con le opportune ricerche di mercato, attraverso le agenzie immobiliari del luogo e con l'ausilio di riviste specializzate, il sottoscritto per l'unità immobiliare oggetto di stima, alla data odierna, ritiene congruo assegnare euro 800 al metro.



Di conseguenza avremo il seguente valore:

mapp. 3585 sub.5, appartamento al piano terra con corte esclusiva:
mq 175,15 x euro 800,00 = euro 140.120,00

Alla valutazione andranno sottratte le spese per il ripristino delle murature dell'appartamento al disegno autorizzato + le spese per la demolizione del garage + le spese condominiali non pagate + le spese per il taglio degli alberi.

Quindi avremo:

euro 140.120 – (6.000+6.500+750+3.500) = euro 123.370,00

La presente valutazione è già comprensiva del valore del terreno su cui insiste il fabbricato e delle parti comuni.

Dopo gli opportuni accertamenti, il sottoscritto perito estimatore provvede a rimettere la presente relazione in risposta all'incarico ricevuto dal Signor Liquidatore.

Omegna, li 14-01-2025



Il Perito: Geom. Massimo Deriu
(fir.to digitalmente)

