

Esecuzione FORZATA N° 092/19 Promossa da " FINO 1 SECURITISATION S.r.L.  
"

**TRIBUNALE di CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

Promossa da:

**FINO 1 SECURITISATION S.r.L.**

**N° Gen. Rep. 0092/2019**

**Giudice dell'Esecuzione – Dott. EMMANUELE AGOSTINI**

**ELABORATO PERITALE**  
( N° 3 LOTTI )

**ALLEGATI N°:**

1. Verbale di sopralluogo
2. Visure Catastali, Estratti di Mappa, Copie Licenze Edilizie
3. Planimetria Catastale ed Attuale
4. Nota Iscrizione e Nuove ricerche ipotecarie
5. Certificato Notarile Storico Ventennale
6. Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili
7. COPIE ATTI NOTARILI e NOTE TRASCRIZIONI
8. Valori O.M.I.
9. Planimetrie Attuali e sovrapposizione con le planimetria catastale

Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO  
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 233  
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. n. RMNNNT62L25G110G – P.Iva 01958580795

Con studio in Verzino ( Kr ) alla Via Pablo Neruda, 22  
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976  
Email: [annaantonio.ing@libero.it](mailto:annaantonio.ing@libero.it)



## Beni in CUTRO ( KR )

## LOTTO 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Terzo Piano, senza ascensore, sito in Cutro alla via Monsignor Camillo Oliverio.**

**Appartamento Mansardato composto da:** Soggiorno-Pranzo-Cucina ( locale unico ), ripostiglio, locale di servizio, n. 2 camere da letto, bagno e balconi su entrambi i lati.

I pavimenti sono in gres porcellanato; i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono doppi, in alluminio, con zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è di tipo blindato. È dotato di impianti elettrico, idrico, fognario e del gas allacciati alle reti cittadine, funzionanti e sottotraccia, è dotato di impianto termico a gas con termosifoni in ghisa di colore bianco.

Mansardato, ha una altezza massima di 3,40 m e minima 2,20 m e, mediamente 2,80 m.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione



Esecuzione FORZATA N° 092/19 Promosso da " FINO 1 SECURITISATION S.r.L.  
"

All'appartamento si accede da scala interna, rivestita in marmo con ringhiera in ferro battuto, a servizio dell'intero fabbricato. Il portone di ingresso esterno è di tipo blindato.



**Identificato al catasto fabbricati:** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cutro ( KR ) al Foglio 16B, Particella 2026 sub. 5, Piano 3, Cat. A/3, vani 4,5, intestato a [REDACTED]

**Nota:** L'immobile di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito su Ente Urbano di are 1,09, Foglio 16B, Particella 2026 ( ex 414 ).

( Vedere Allegato N° 2 e 3 )

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

## 3 . STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene è risultato libero.

( Vedere Allegato N° 1 )

## 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: Nessuna*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:* ( Vedere Allegato N° 4 e 5 )

- **UNICREDIT S.p.A.** - Iscrizione n. [REDACTED] del 13/01/2016, Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2572/2014 del Tribunale di Reggio Emilia del 05/08/2014.  
A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. n. [REDACTED] ( domicilio ipotecario eletto, Avv. Bertani B.GO Ronchini 4 Parma, contro [REDACTED]  
[REDACTED] Sorte capitale € 100.000,00, Ipoteca € 100.000,00, gravante sull'immobile pignorato.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:* ( Vedere Allegato N° 6 )

- **Pignoramento Immobiliare trascritto** in data 11/02/2019 ai nr [REDACTED] Tribunale di Crotona, nascente da pignoramento n. 1119/2019 del 15/11/2019 Ufficiale Giudiziario di Crotona. A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. n. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] gravante sull'immobile pignorato.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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



**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale ( Vedere Allegato N° 3 )**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Per come dichiarato nell'Atto Notarile di Donazione del [REDACTED] ai sensi delle leggi 47/85 e 165/90, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato in data anteriore al 1967. ( Vedere Allegati N° 7 )*

4.3.2. *Conformità catastale: CONFORME ( Vedere Allegati N° 2 e 3 )*

**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 e precedenti proprietari: ( Vedere Allegato N° 5 e 7 )**

Al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intera piena proprietà, il bene di cui al presente lotto, è pervenuto per Atto Notarile di Donazione da Notar Capocasale Mario del [REDACTED] ai nr. [REDACTED] da potere [REDACTED]  
Ai sig.ri [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto per Atto di Donazione da Notar Cerrelli del [REDACTED]

**7 . PRATICHE EDILIZIE: NESSUNA**

### Descrizione IMMOBILE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Terzo Piano, senza ascensore, sito in Cutro alla via Monsignor Camillo Oliverio.

**Appartamento Mansardato composto da:** Soggiorno-Pranzo-Cucina ( locale unico ), ripostiglio, locale di servizio, n. 2 camere da letto, bagno e balconi su entrambi i lati.

I pavimenti sono in gres porcellanato; i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono doppi, in alluminio con zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è di tipo blindato. È dotato di impianti elettrico, idrico, fognario e del gas allacciati alle reti cittadine, funzionanti e sottotraccia, è dotato di impianto termico a gas con termosifoni in ghisa di colore bianco e di video citofono.

Mansardato, ha una altezza massima di 3,40 m e minima 2,20 m e, mediamente 2,80 m.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione

Identificato al catasto fabbricati: riportato nel

intestato a

7.

**Nota:** L'immobile di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito su Ente Urbano di are 1,09, Foglio 16B, Particella 2026 ( ex 414 ).

( Vedere Allegato N° 2 e 3 )

Destinazione: Residenziale, Piano Terzo	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>PIANO TERZO ( Mansardato )</u>	Sup. reale lorda	88,00	1	88,00
<u>PIANO TERZO ( Balconi )</u>	Sup. reale lorda	12,00	1/3	4,00
<b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>		<b>100,00</b>		<b>92,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: ALLUMINIO, DOPPI, con zanzariere, condizioni: BUONE.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: Legno a battente, condizioni: BUONE.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: Gres, condizioni: buone



Esecuzione FORZATA N° 092/19 Promosso da " FINO 1 SECURITISATION S.r.L.  
"

*Rivestimento:* ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: a battente, blindato, condizioni: buone.  
*Scale Interne* Rivestite in marmo con ringhiera in ferro battuto: condizioni buone.

Impianti:

*Riscaldamento:* a gas allacciato alla rete cittadina con corpi scaldanti in ghisa  
*Fognatura:* recapito: Rete Cittadina  
*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Videocitofono Presente, condizioni buone





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

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. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di Cutro, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle buone finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cutro ( **Allegato N° 8** ) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

**Pari ad € 700,00,** ( valore massimo fornito dall'OMI per abitazioni civili )

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Terrazzi e balconi scoperti: al 33,33 %
- Rustico e Magazzino: 50 %

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico del Comune di Cutro.

**8.3. Valutazione corpi****A. APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE**

*Stima Comparativa:*

Destinazione: Residenziale	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b>PIANO TERZO</b>	Mq 92,00	€ 700,00	€ 64.400,00

- Valore corpo:	€ 64.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 64.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 64.400,00





**Riepilogo:**

Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<u>PIANO TERZO</u>	<b>92,00</b>	<b>€ 64.400,00</b>	<b>€ 64.400,00</b>

**8.4. 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:

**€ 9.660,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **per il diritto di 1/1:**

**€ 54.740,00****In. C.T. € 54.750,00**

**Giudizio di comoda divisibilità:** Il bene è utilizzabile per l'intero e non risulta conveniente frazionare in più lotti.



## Beni in CUTRO ( KR )

## LOTTO 002

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà per la quota di 500/1000 di locale al Piano Terra, sito in Cutro alla via Monsignor Camillo Oliverio.**

**Locale al piano terra utilizzato a garage e magazzino:** Catastalmente locale unico, comunicante con altri subalterni, di fatto è diviso in due locali, ognuno con un servizio igienico.

( Vedere Allegato N° 9 )

I pavimenti sono in gres porcellanato; idrico, fognario allacciati alle reti cittadine, funzionanti e sottotraccia. Gli ingressi sono con serranda avvolgibile in ferro.

Ha una altezza di 3,00 m

Il tutto in buone condizioni di manutenzione



**Identificato al catasto fabbricati:** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cutro ( KR ) [REDACTED]  
 [REDACTED] intestato a [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Nota:** L'immobile di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito su Ente Urbano di are 1,09, Foglio 16B, Particella 2026 ( ex 414 ).

( Vedere Allegato N° 2 e 3 )

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

## 3 . STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene è risultato libero.

( Vedere Allegato N° 1 )

## 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: Nessuna*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:* ( Vedere Allegato N° 4 e 5 )

- **UNICREDIT S.p.A.** - Iscrizione n. [REDACTED] Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo [REDACTED] del Tribunale di Reggio Emilia del 05/08/2014. A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. n. [REDACTED] ( domicilio ipotecario eletto, Avv. Bertani B.GO Ronchini 4 Parma, contro [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. n. [REDACTED] Sorte capitale € 100.000,00, Ipoteca € 100.000,00, gravante sull'immobile pignorato.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:* ( Vedere Allegato N° 6 )

- **Pignoramento Immobiliare trascritto** in data [REDACTED] ai nr. [REDACTED] Tribunale di Crotone, nascente da pignoramento n. [REDACTED] del 15/11/2019 Ufficiale Giudiziario di Crotone. A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. n. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato per la quota di 1/2.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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



**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: ( Vedere Allegato N° 7 )**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Per come dichiarato nell'Atto Notarile di Donazione del [REDACTED] ai sensi delle leggi 47/85 e 165/90, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato in data anteriore al 1967.*

4.3.2. *Conformità catastale: DIFFORME, Catastalmente locale unico, comunicante con altri subalterni, di fatto è diviso in due locali, ognuno con un servizio igienico.*

*( Vedere Allegato N° 9 )*

**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 e precedenti proprietari: ( Vedere Allegati N° 5 e 7 )**

Al sig. [REDACTED] ( per il diritto di 500/1000 della piena proprietà ), nato [REDACTED] [REDACTED] per la metà indivisa della proprietà, il bene di cui al presente lotto, è pervenuto per Atto Notarile di Donazione da Notar Capocasale Mario del [REDACTED] ai nr. [REDACTED] 3 da potere [REDACTED] [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto per Atto di Donazione da Notar Cerrelli del [REDACTED]

**7 . PRATICHE EDILIZIE: NESSUNA**

### Descrizione IMMOBILE di cui al punto A

Proprietà per la quota di 500/1000 di locale al Piano Terra, sito in Cutro alla via Monsignor Camillo Oliverio.

**Locale al piano terra utilizzato a garage e magazzino:** Catastalmente locale unico, comunicante con altri subalterni, **di fatto è diviso in due locali, ognuno con un servizio igienico.**

I pavimenti sono in gres porcellanato; idrico, fognario allacciati alle reti cittadine, funzionanti e sottotraccia. Gli ingressi sono con serranda avvolgibile in ferro.

Ha una altezza di 3,00 m

Il tutto in buone condizioni di manutenzione

Identificato al catasto fabbricati: riportato nel [REDACTED]

[REDACTED] intestato a [REDACTED]

**Nota:** L'immobile di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito su Ente Urbano di are 1,09, Foglio 16B, Particella 2026 ( ex 414 ).

( Vedere Allegato N° 2 e 3 )

Destinazione: Magazzino-Garage	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>PIANO TERRA</b>	Sup. reale lorda	56,00	1	56,00
<b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>		<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: Serranda avvolgibile in ferro, condizioni: BUONE.

*Infissi interni:* tipologia: Legno a battente, condizioni: BUONE.

*Pavim. Interna:* materiale: Gres, condizioni: buone

*Rivestimento:* ubicazione: bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:* recapito: Rete Cittadina

*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.



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

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. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di Cutro, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle buone finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cutro ( **Allegato N° 8** ) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

**Pari ad € 420,00,** ( 60 % del valore dell'appartamento di cui al lotto n. 1 )

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico del Comune di Cutro.

**8.3. Valutazione corpi****A. MAGAZZINO**

*Stima Comparativa:*

Destinazione: Magazzino/Garage	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b>PIANO TERRA</b>	Mq 56,00	€ 420,00	€ 23.520,00

- Valore corpo:	€ 23.520,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 23.520,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.760,00



**Riepilogo:**

Immobil	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>PIANO TERRA</b>	<b>56,00</b>	<b>€ 23.520,00</b>	<b>€ 11.760,00</b>

**8.4. 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:	<b>€ 1.764,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <b>per il diritto di 1/2:</b>	<b>€ 9.996,00</b>
	<b><u>In. C.T. € 10.000,00</u></b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** Il bene, catastalmente unico locale, di fatto è diviso in due locali indipendenti, ognuno con servizio igienico. Pertanto, considerato che l'esecutato ha il diritto di proprietà per la quota di ½, a parere del sottoscritto risulta conveniente ai fini della vendita la divisione catastale con la formazione di due subalterni distinti. ( Allegato N° 9 )





## Beni in CUTRO ( KR )

## LOTTO 003

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

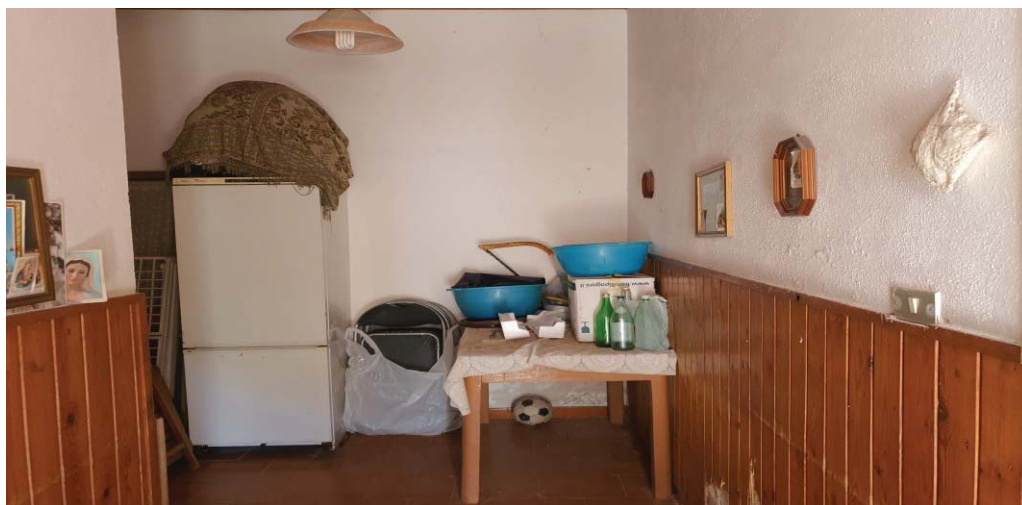
- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Terra con ingresso indipendente sito in Cutro alla via Tajani.**

**Composta da:** Ingresso, piccolo bagno, cucinino e camera da letto.

I pavimenti sono in monocottura; i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in legno, il tutto in cattive condizioni di manutenzione e, allo stato, per renderla abitabile occorrerebbe una ristrutturazione straordinaria dell'intero bene. È dotato di impianti ( tutti da rifare ) elettrico, idrico, fognario allacciati alle reti cittadine.

Ha una altezza di 3,00 metri, controsoffittata con perline in legno.

Il tutto in cattive condizioni di manutenzione.



Identificato al catasto fabbricati: riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cutro ( KR ) al [REDACTED]  
 [REDACTED] intestato a [REDACTED]  
 [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

## 3 . STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene è risultato libero.

( [Vedere Allegato N° 1](#) )

## 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: Nessuna*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni: ( [Vedere Allegato N° 4 e 5](#) )*

- **UNICREDIT S.p.A.** - Iscrizione n. [REDACTED] Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo [REDACTED] del Tribunale di Reggio Emilia del 05/08/2014. A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. n. [REDACTED] ( domicilio ipotecario eletto, Avv. Bertani B.GO Ronchini 4 Parma, contro [REDACTED] [REDACTED] Sorte capitale € 100.000,00, Ipoteca € 100.000,00, gravante sull'immobile pignorato.

#### 4.2.2. *Pignoramenti: ( [Vedere Allegato N° 6](#) )*

- **Pignoramento Immobiliare trascritto** in data [REDACTED] Tribunale di Crotona, nascente da pignoramento n. [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Crotona. A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. n. [REDACTED] 01, contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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

### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale ( [Vedere Allegato N° 3](#) )



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Per come dichiarato [REDACTED] del [REDACTED] ai sensi delle leggi 47/85 e 165/90, il bene è stato edificato in data anteriore al 1967.*

4.3.2. *Conformità catastale: Non riportata la planimetria in catasto ( Vedere Allegati N° 2 )*

## 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 e precedenti proprietari: ( Vedere Allegato N° 7 )

Al sig. [REDACTED]  
 [REDACTED] per la nuda proprietà, il bene di cui al presente lotto, era pervenuto per Atto Notarile di Donazione da Notar Capocasale Mario del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nr. [REDACTED]  
 fisc. n. [REDACTED] la quale si riservava l'usufrutto del bene. La piena proprietà si consolidava in data 03/08/2001, data di morte della sig.ra [REDACTED]

## 7 . PRATICHE EDILIZIE: NESSUNA



**Descrizione IMMOBILE di cui al punto A**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Terra con ingresso indipendente sito in Cutro alla via Tajani.**

**Composta da:** Ingresso, piccolo bagno, cucinino e camera da letto.

I pavimenti sono in monocottura; i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in legno, il tutto in cattive condizioni di manutenzione e, allo stato, per renderla abitabile occorrerebbe una ristrutturazione straordinaria dell'intero bene. È dotato di impianti ( tutti da rifare ) elettrico, idrico, fognario allacciati alle reti cittadine.

Ha una altezza di 3,00 metri, controsoffittata con perline in legno.

Il tutto in cattive condizioni di manutenzione.

**Identificato al catasto fabbricati:** riportato nel N.C.E.U. del [REDACTED]

Destinazione: Residenziale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>PIANO TERRA</b>	Sup. reale lorda	38,00	1	38,00
<b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>				<b>38,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: MURATURA, condizioni: SCADENTI.

*Strutture verticali:* materiale: MURATURA, condizioni: SCADENTI.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: LEGNO,, condizioni: DA SOSTITUIRE.

*Infissi interni:* tipologia: Legno a battente, condizioni: SCADENTI.

*Pavim. Interna:* materiale: MONOCOTTURA, condizioni: SCADENTI

*Rivestimento:* ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica, condizioni: SCADENTI.

*Portone di ingresso:* tipologia: a battente, LEGNO, condizioni: DA SOSTITUIRE.

Impianti:

*Riscaldamento:* ASSENTE

*Fognatura:* recapito: Rete Cittadina

*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: SCADENTI.



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

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. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di Cutro, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle buone finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cutro ( **Allegato N° 8** ) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

**Pari ad € 625,00,** ( valore MEDIO DELL'OMI ), A TALE VALORE DOVRA' ESSERE DETRATTA LA SPESA NECESSARIA PER RENDERE IL BENE IN CONDIZIONI C.D. NORMALE.

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico del Comune di Cutro.

**8.3. Valutazione corpi****A. CASETTA CON INGRESSO INDIPENDENTE**

*Stima Comparativa:*

Destinazione: Residenziale	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b>PIANO TERRA</b>	Mq 38,00	€ 625,00	€ 23.750,00

- Valore corpo:	€ 23.750,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 23.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 23.750,00



**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<u>PIANO TERRA</u>	<b>38,00</b>	€ 23.750,00	€ 23.750,00

**8.4. 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:

€ 3.562,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.200,00

Spese di ristrutturazione straordinaria il 40 %

€ 9.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **per il diritto di 1/1:**

€ 9.487,50

**In. C.T. € 9.500,00**

**Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è utilizzabile per l'intero e non risulta conveniente frazionare in più lotti.**

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'Esperto

Ing. Anna Antonio Armentano

