



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SISTEMIA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:

Avv. Francesca Caligiuri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. TOMMASO PUPA

CF: PPUTMS63P03D122X

con studio in CROTONE (KR) Via XXV Aprile, 46

telefono: 096223625

email: tommaso.pupa@libero.it

PEC: t.pupa@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CROTONE Via Inghilterra 1 bis, quartiere Farina, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Detto appartamento fa parte di fabbricato condominiale costruito dalla società venditrice su terreno identificato nel Catasto Terreni al foglio 51 particelle 2628 e 2629 ed al foglio 45 particella 4033, pervenuto alla società venditrice, quanto alle particelle 2628 e 4033 da potere di Turano Guido, nato a San Nicola dell'Alto l'1 maggio 1923, per atto di compravendita del 31 ottobre 2005 n. 70839/21963 di repertorio a rogito Notar Giulio Capocasale da Crotone, ivi registrato il 14 Novembre 2005 n. 3034 - trascritto il 15 Novembre 2005 n.2451 R.G. Al detto dante causa il terreno pervenne, insieme a maggiore consistenza, da potere dell'Esac per atto a rogito Notar Cerrelli da Crotone dell'8 giugno 1981, registrato il 22 Giugno 1981 n. 2149 - trascritto il 27 Giugno 1981 n. 9894 R.P. e per detto terreno è cessato il riservato dominio, giusta annotazione presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 29 Marzo 2001 n 667 R.P; mentre il terreno identificativo con particella 2629 del foglio 51 pervenne alla medesima società venditrice per l'acquisto fattone del comune di Crotone, proprietario al ventennio, per atto di compravendita del 30 Marzo 2006 n. 58 di repertorio a rogito del dottor Pasquale Urso Segretario del detto Comune, registrato a Crotone il 4 Aprile 2006 n 71 - trascritto il 26 Aprile 2006 n. 1885 R.P.

L'appartamento risulta essere composto da:

1. Ingresso soggiorno con adiacente veranda chiusa da una vetrata in alluminio;
2. Cucina abitabile con finestra;
3. Corridoio accesso a zona notte;
4. Camera da letto padronale con balcone;
5. Cameretta con balcone;
6. Bagno padronale con finestra;
7. Bagno di servizio senza finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 3456 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Inghilterra, 1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con il vano scale e altri appartamenti del medesimo fabbricato sub. 16 e sub. 18 e spazi di isolamento condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.047,06
Data della valutazione:	17/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario, per come evidenziato nel Verbale di accesso e sopralluogo, (**allegato 01**). Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha provveduto, a prendere appunti come promemoria su foglio a parte e ha effettuato una serie di foto che descrivono l'attualità dei luoghi e che faranno parte integrante della perizia, (**allegato 02**).

il C.T.U., successivamente, prendendo atto della documentazione contenuta nel fascicolo depositato in cancelleria, ha proceduto a verificarne la completezza e a integrarne come di seguito:

1. visura storica appartamento via Inghilterra 1 bis, richiesto all'Agenzia del Territorio di Crotone, (**allegato 03**);
2. planimetria di u.i.u. appartamento via Inghilterra 1 bis, richiesto all'Agenzia del Territorio di Crotone, (**allegato 04**);
3. permesso di costruire Comune di Crotone 4° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, (**allegato 05**);
4. atto di compravendita, appartamento via Inghilterra 1 bis stipulato in data 15.10.2010 dal Notaio Riccardo Proto, richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro, (**allegato 06**);
5. estratto conto posizione contabile della signora Antonella Spina, in riferimento alle quote condominiali dell'appartamento via Inghilterra 1 bis, richiesto al Condominio Inghilterra, (**allegato 07**).

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** attiva, registrata il 18/03/2010 a Bergamo ai nn. 136 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pentagono Immobiliare S.P.A sede di Milano 05074360156.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 93.751,30.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 14/04/2021 a Crotone ai nn. 1705 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 3.852,94

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2010), con atto stipulato il 15/10/2010 a firma di Notaio Proto Riccardo ai nn. 138203 di repertorio di repertorio, registrato il 28/10/2010 a Crotone ai nn. 4070, trascritto il 28/10/2010 a Crotone ai nn. 6799 R.G. 4671 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **139**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di fabbricato a sette piani f.t. piu' seminterrato, presentata il 20/05/2005 con il n. 24103 di protocollo, rilasciata il 19/05/2006 con il n. 139 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CROTONE VIA INGHILTERRA 1 BIS, QUARTIERE FARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROTONE Via Inghilterra 1 bis, quartiere Farina, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Detto appartamento fa parte di fabbricato condominiale costruito dalla società venditrice su terreno identificato nel Catasto Terreni al foglio 51 particelle 2628 e 2629 ed al foglio 45 particella 4033, pervenuto alla società venditrice, quanto alle particelle 2628 e 4033 da potere di Turano Guido, nato a San Nicola dell'Alto l'1 maggio 1923, per atto di compravendita del 31 ottobre 2005 n. 70839/21963 di repertorio a rogito Notar Giulio Capocasale da Crotone, ivi registrato il 14 Novembre 2005 n. 3034 - trascritto il 15 Novembre 2005 n.2451 R.G. Al detto dante causa il terreno pervenne, insieme a maggiore consistenza, da potere dell'Esac per atto a rogito Notar Cerrelli da Crotone dell'8 giugno 1981, registrato il 22 Giugno 1981 n. 2149 - trascritto il 27 Giugno 1981 n. 9894 R.P. e per detto terreno è cessato il riservato dominio, giusta annotazione presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 29 Marzo 2001 n 667 R.P; mentre il terreno identificativo con particella 2629 del foglio 51 pervenne alla medesima società venditrice per l'acquisto fattone del comune di Crotone, proprietario al ventennio, per atto di compravendita del 30 Marzo 2006 n. 58 di repertorio a rogito del dottor Pasquale Urso Segretario del detto Comune, registrato a Crotone il 4 Aprile 2006 n 71 - trascritto il 26 Aprile 2006 n. 1885 R.P.

L'appartamento risulta essere composto da:

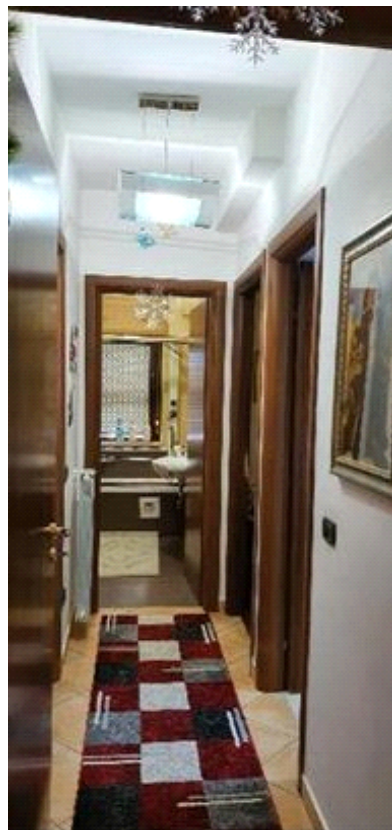
1. Ingresso soggiorno con adiacente veranda chiusa da una vetrata in alluminio;
2. Cucina abitabile con finestra;
3. Corridoio accesso a zona notte;
4. Camera da letto padronale con balcone;
5. Cameretta con balcone;
6. Bagno padronale con finestra;
7. Bagno di servizio senza finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 3456 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Inghilterra, 1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con il vano scale e altri appartamenti del medesimo fabbricato sub. 16 e sub. 18 e spazi di isolamento condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Camera di Commercio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.200,00 = **102.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'immobile oggetto di stima, il CTU, in base alle informazioni reperite dal mercato immobiliare locale, e sopra riportate, l'ipotetico prezzo verrebbe a coincidere con il Valore di Mercato di immobili simili nell'ultimo periodo. Per quanto attiene alla scelta dei procedimenti di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, sono stati selezionati immobili sulla base delle modalità di

scambio ordinario del bene sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona , ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di del comune di Crotona, agenzie: Crotona

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	appartamento	85,00	0,00	102.000,00	102.000,00
				102.000,00 €	102.000,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 5.100,00**

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: **€ 96.900,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 3.852,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.047,06**

data 17/08/2021

il tecnico incaricato

Dott. TOMMASO PUPA