
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

KERDOS SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. **0078/2024**

Giudice Dr. **Emmanuele AGOSTINI**

RELAZIONE

Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 30 iscritto all'Albo del Tribunale
di Crotona al N. 30
C.F. RJNFC62R18I982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: francescorajani.kr@libero.it



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA KERDOS SPV S. R.L. CONTRO ISCRITTA AL N°78/24 R.E.I. DEL TRIBUNALE DI CROTONE

Caratteristiche della zona ed individuazione del fabbricato- L'immobile pignorato è sito in Crotona, località Farina, in via Alaska n.3, traversa di via Stati Uniti, che trae origine dalla principale via Nazioni Unite (SP 51).



Fig.1 panoramica

L'intera area rappresenta da decenni una delle principali direttrici di espansione urbanistica della città di Crotona ed il tessuto urbano in cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione è caratterizzato tanto da palazzi condominiali quanto da tipologie edilizie a villini a basso indice territoriale.



Fig.2 individuazione del fabbricato e stato dei luoghi dell'area



Oggetto di pignoramento è una **villetta unifamiliare** ad un piano fuori terra, contigua ad est con altra u.i.



Fig. 3- ingressi (pedonale e carrabile) della villetta



**Villetta monofamiliare in Crotona via Alaska, n°3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di villetta** monofamiliare in Crotona, via Alaska n°3, individuata al catasto fabbricati così come segue (ALLEGATI N°1A E N°1B- VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE):

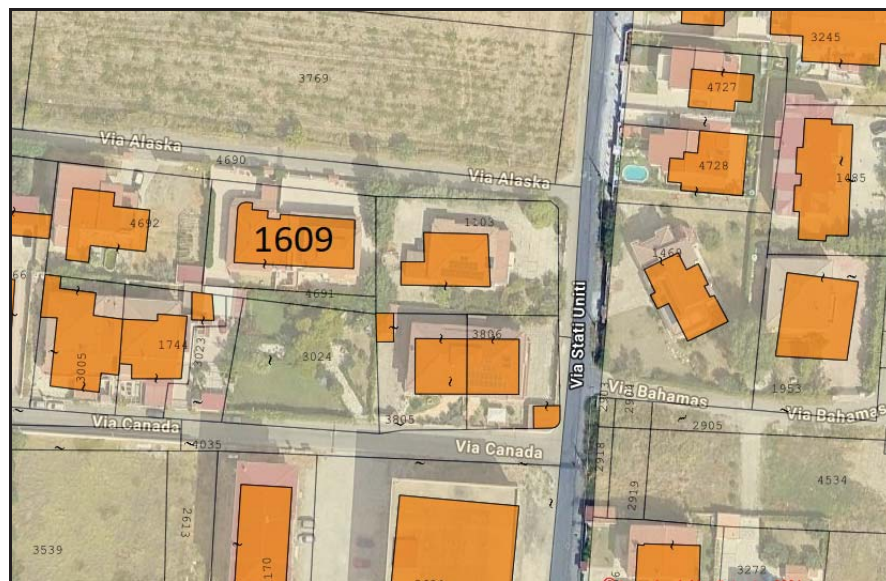


Fig. 4- estratto foglio di mappa catastale

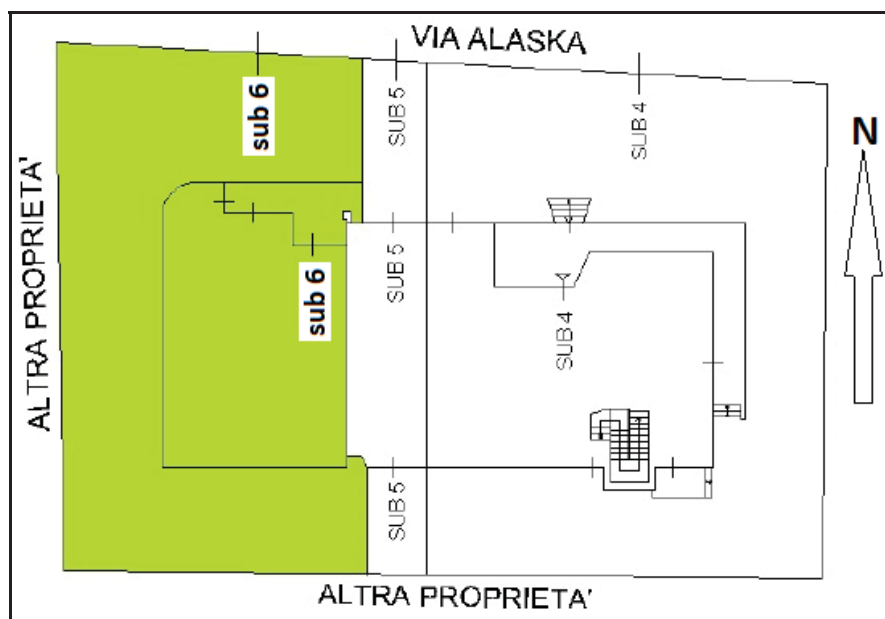


Fig. 5- elaborato planimetrico della p.lla 1609



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Di recente realizzazione, la villetta, che si sviluppa su un solo livello, è recintata e confina da nord ed in senso orario con la citata via Alaska, il sub 5 della stessa p.lla 1609, p.lle 4691 e 4692.

Fa parte della proprietà esclusiva il cortile esterno, di superficie 240 mq circa per gran parte pavimentato, dal quale avviene l'accesso dalla via pubblica tramite 2 cancelli metallici, uno dei quali carrabile.



Fig. 6- individuazione elementi esterni

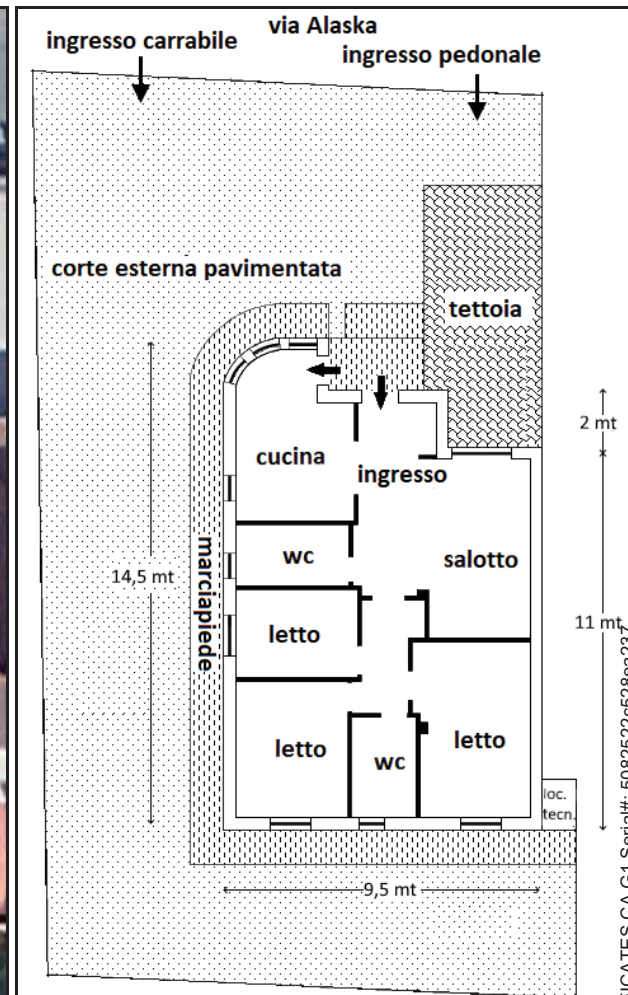


Fig. 7- planimetria

Accanto al portone d'ingresso è presente una tettoia aperta su tutti i lati e pavimentata, di dimensioni mt 3,00 x 3,00, il cui carico è distribuito su montanti immersi in una colata di cemento, oltre travi e puntoni che sorreggono la copertura in legno ed il sovrastante manto di coppi e canali di scolo delle acque.

Detta tettoia, che è ancorata alla pensilina della facciata principale del fabbricato, ha una pendenza realizzata in modo da creare un continuum stilistico con la pendenza della falda del tetto.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in c.a., gli elementi murari di tamponatura esterna ed i tramezzi divisorii interni sono in laterizio; il solaio di copertura è in c.a. a falde inclinate con sovrastanti tegole tipo "coppo romano"; non presenta segni di assestamenti o cedimenti e presenta un gradevole aspetto architettonico.

Gli ambienti godono di un buon livello di luminosità e arieggiamento, lo stato di manutenzione tanto internamente che esternamente è ottimo e pregevole è la qualità dei materiali impiegati nella costruzione: infissi esterni in alluminio con vetrocamera di buona fattura, infissi interni in legno massello di buona qualità, pavimentazione in grès porcellanato, rivestimento di bagno e cucina con piastrelle, pareti tinteggiate, elegante porta d'ingresso in legno con blindatura, impianto di riscaldamento autonomo con diffusori in alluminio ed alimentato da un bombolone interrato all'esterno, impianto di condizionamento a split in tutti gli ambienti.

Il piano comprende ingresso/salotto, cucina abitabile, 2 bagni, 2 camere da letto.



La superficie lorda è di mq 140 circa oltre 240 mq di cortile esterno pavimentato.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, occorre considerare che in caso di ampi piazzali pavimentati la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2%; conseguentemente:

$$\text{sup. commerciale} = \text{mq } 140 + (\text{mq } 140 * 10\%) + (\text{mq } 100 * 2\%) = 140 + 14 + 2 = \text{mq } 156$$



Fig. 8- area pavimentata esterna



Fig. 9- tettoia



Fig. 10- ingresso principale



Fig. 11- salotto



Fig. 12- salotto



Fig. 13- cucina





Fig. 14- ingresso secondario dalla cucina



Fig. 15- salotto/ingresso



Fig. 16- letto



Fig. 17- bagno



Fig. 18- letto

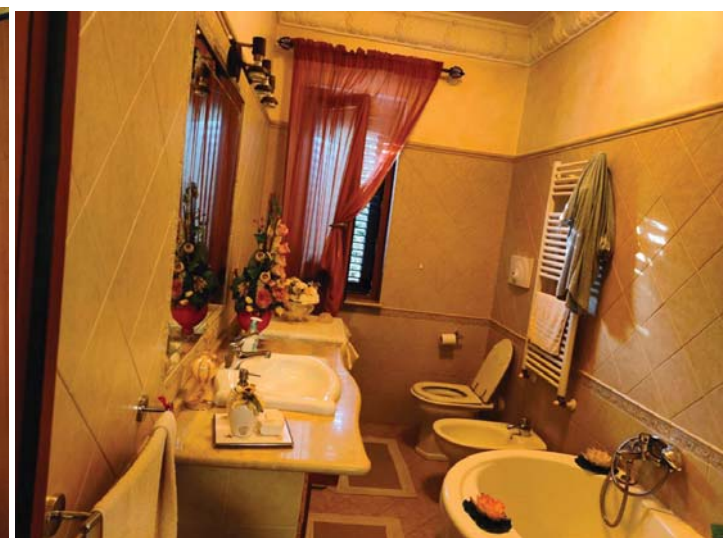


Fig. 19- bagno



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario, xxxxxxxx, e dai propri genitori, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATI N°2 E 3-ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CATANZARO E CROTONE)**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a 15 anni a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE SOCIETA' COOPERATIVA** contro xxxxxxxx x (terzo datore di ipoteca), xxxxxxxxxxxxxx (debitori non datori) a firma di notaio G. Capocasale in data 16/05/2008 al n. 76909 di rep., iscritta a Crotona in data 20/05/2008, RG 3067 RP 649 (ALLEGATO N°4- NOTA DI ISCRIZIONE):

Importo ipoteca: € 234.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a 30 anni a favore di **BANCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo** contro x (debitore ipotecario), x (debitori non datori)

a firma di notaio C. Perri in data 07/04/2009 al n. 14452 di rep., iscritta a Crotona in data 08/04/2009, RG 1761 RP 274 (ALLEGATO N°5-NOTA DI ISCRIZIONE):

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di **KERDOS SPV S.R.L. contro x** a firma di Tribunale di Crotona in data 30/07/2024 rep. 675 trascritto a Crotona in data 12/09/2024, RG 5434 RP 4562 (ALLEGATO N°6-NOTA DI TRASCRIZIONE).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Conformità urbanistico edilizia: //

Conformità catastale: tenuto conto della presenza di una tettoia nella corte esterna pertinenziale, occorre provvedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di un tipo mappale. **Costo € 800,00**

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



Sono stati riscontrati i seguenti vincoli condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**
Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 16/05/2008 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Capocasale in data 16/05/2008 rep. 76908 trascritto a Crotone in data 20/05/2008 RG 3066 RP 2211 (ALLEGATO N°7- ATTO DI COMPRAVENDITA).

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 13/12/2007 al 16/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Capocasale in data 13/12/2007, rep. 76199, trascritto a Crotone in data 18/12/2007, RG 8141 RP 5738 (ALLEGATO N°8- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO).

XXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno titolare della quota di metà, proprietari dal 09/01/2003 al 13/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Capocasale in data 09/01/2003, rep. 60611, trascritto a Crotone in data 27/01/2003, RG 1827 RP 1186 (ALLEGATO N°9- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO).

L'acquisto ha avuto ad oggetto la particella 1609 fg 51 del catasto terreni e la stessa particella del catasto urbano riguardante un villino di 9 vani catastali elevato a 2 piani.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 36/NC del 2007: domanda rilasciata il 15 febbraio 2007 al sig. XXXXXXXX per la realizzazione di una villetta ad un piano fuori terra (ALLEGATO N°10- PERMESSO DI COSTRUIRE). All'esito di specifiche ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Crotone è risultato che il certificato di abitabilità non è mai stato richiesto né tantomeno rilasciato.

Descrizione villetta

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
EDIFICIO	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
CORTE RAGGUAGLIATA AL 10%	Sup. reale lorda	140,00	0,10	14,00
CORTE RAGGUAGLIATA AL 2%	Sup. reale lorda	100,00	0,02	2,00
	Sup. reale lorda	380,00		156,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.
Solai: misti, in c.a. e laterizi
Travi: materiale: c.a.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta a battente pedonale e scorrevole elettricamente il carrabile, materiale: metallo, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato completo di vetrocamera, protezione: persiane, materiale, condizioni: ottime.



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole di cemento tipo cotto, poggiate su solaio in c.a. e laterizio; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi alveolati, rivestimento: intonaco di cemento premiscelato rifinito con quarzo plastico pennellato, condizioni: buone;
<i>Pareti interne:</i>	mattoni forati di 8 cm di spessore, rivestimento: intonaco di cemento premiscelato, tinteggiate
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello con blindatura metallica, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio/video, condizioni: ottime.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. A seguito di una accurata indagine di mercato eseguita presso operatori del luogo (tecnici, costruttori, ecc.), tenuto conto dell'ubicazione ma anche della qualità dei materiali impiegati nella costruzione, della pavimentazione della corte pertinenziale, della presenza di una comoda tettoia, ecc. oltre che delle ottime condizioni di manutenzione e conservazione, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 1.500 €/mq di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Imprenditori locali e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Comune: CROTONE Fascia/zona: Periferica/FARINA Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L
Abitazioni civili	NORMALE	790	970	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	700	L
Box	NORMALE	395	550	L
Ville e Villini	NORMALE	840	1050	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1250	L

Fig. 20 stralcio valori OMI I semestre 2024



8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta	156,00	€ 234.000,00	€ 234.000,00

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:	€ 35.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	800,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 198.100,00
--	---------------------

