



# TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VELA OBG S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. VALENTINA PUTORTI'

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Saverio Catrambone**

CF:CTRSVR72C15D122V

con studio in CROTONE (KR) VIA N. La Piccola,2

telefono: 3484004516

email: 72saverio.catrambone@libero.it

PEC: catrambonesaverio@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI U.I.U IN STATO DI CARENTE MANUTENZIONE CON INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO, LA PAVIMENTAZIONE E' IN SEGATO DI MARMO E SONO PRESENTI GLI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO, DI SCARICO ETC. AL MOMENTO NON ALLACCIATI PER INUTILIZZO. I MURI INTERNI SONO RIFINITI D INTONACO CIVILE E TINTA IDROLAVABILE PER INTERNI. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 1  
LA PRESENTE U.I.U. RISULTA DISABITATA E UTILIZZATA COME DEPOSITO DAI DEBITORI ESECUTATI ED IN CORSO DI SGOMBERO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**B** appartamento a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 199 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 1  
APPARTAMENTO CON INQUILINO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**C** appartamento a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 2  
APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**D** appartamento a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. INOLTRE RISULTA PRESENTE CLIMATIZZAZIONE E L'ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO BLINDATO .NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. SONO PRESENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA DAL PIANO SUPERIORE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 2  
APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**E** appartamento a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I. E' STATA OGGETTO DI LAVORI DI DEMOLIZIONE PER EVIDENTI SCOPI DI RISTRUTTURAZIONE MA IN STATO DI COMPLETO ABBANDONO. AL MOMENTO RISULTA SVENTRATO NELLE MURATURE E CAUSA DI PROBLEMATICHE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA AI PIANI SOTTOSTANTI. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 199 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 3  
QUESTA U.I. RISULTA DISABITATA E CON EVIDENTI LAVORI DI DEMOLIZIONE

VOLTI ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE, MA AL MOMENTO IN COMPLETO ABBANDONO. RISULTA CAUSA DI INFILTRAZIONI AI PIANI INFERIORI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**F appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. INOLTRE RISULTA PRESENTE CLIMATIZZAZIONE E L'ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO BLINDATO .NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. SONO PRESENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA . DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 199 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 3  
APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO (VISIONATO IN SECONDO SOPRALLUOGO IN DATA 10/01/2025)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**G appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO AL MOMENTO DEL PRIMO SOPRALLUOGO RISULTAVA DISABITATO ED IN USO QUALE DEPOSITO NON AUTORIZZATO ED IN CORSO DI SGOMBERO SU RICHIESTA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (ACCERTATO CON SECONDO SOPRALLUOGO). PAVIMENTI IN SEGATO DI MARMO, INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, PRESENZA DEGLI IMPIANTI AL MOMENTO FUORI USO, FINITURA AD INTONACO CIVILE E PRESENZA DI TINTE VETUSTE. SONO PRESENTI EVIDENTI INFILTRAZIONI DI ACQUA PROVENIENTI DAL PIANO SOPRASTANTE UTILIZZATO QUALE SOTTOTETTO. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 4  
L'APPARTAMENTO RISULTA DISABITATO ED UTILIZZATO QUALE DEPOSITO NON AUTORIZZATO E COMUNQUE IN CORSO DI SGOMBERO (SU RICHIESTA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**H appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

PAVIMENTO IN LAMPARQUET , INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO CON DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO SULLA FACCIA ESTERNA DEL FABBRICATO. LA FINITURA DELLE MURATURE E' AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E TINTE CON LAVABILE PER INTERNO. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI ELETTRICO- IDRICO E DI SCARICO A NORMA. E' PRESENTE PARTE DI CLIMATIZZAZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 4 APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**I ufficio** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ACCESSO E' CONSENTITO MEDIANTE PORTA IN METALLO E VETRO CON ALLARME, LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE ED II PAVIMENTI IN SEGATO DI MARMO. L'U.I. E' DOTATA DI SERVIZI IGIENICI PER IL PERSONALE COMPLETI ED A NORMA. ALL'INTERNO SI NOTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. I LOCALI SONO IN BUONO STATO MANUTENTIVO PER RISTRUTTURAZIONE AVVENUTA AD INIZIO ANNO 2024 UTILIZZANDO QUALI ELEMENTI COSTRUTTIVI QUALI CARTONGESSI E VETRO. IL LOCALE RISULTA CLIMATIZZATO, ESISTE IMPIANTO DI SORVEGLIANZA AUDIO/VIDEO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 127 mq, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA BIAGIO MIRAGLIA SNC, piano: TERRA NELLA U.I.U. HA SEDE L'UFFICIO DI POSTE ITALIANE DI STRONGOLI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**J sottotetto non abitabile** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA :

- SALA CONTROLLO E GESTIONE ANTENNA RIPETITORE POSTA ALL'ESTERNO DELLA COPERTURA;

- SALA MACCHINE ASCENSORE AL MOMENTO IN DISUSO.

ALLA U.I. SI ACCEDE DALLE SCALE E TRAMITE PORTA IN METALLO. DA BOTOLA DI AREAZIONE SI ACCEDE ALLA STRUTTURA DEL RIPETITORE ED AL LASTRICO SOLARE POSTO SUL TORRINO CAPO SCALE E ALLA COPERTURA .

N.B.: ESISTE UN LOCALE DI PERTINENZA (NON OGGETTO DELLA VENDITA ) QUALE SOTTOCOPERTURA CON INGRESSO AUTONOMO ED AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO OCCUPATO DA SERBATOI DI RISERVA IDRICA E MATERIALE ALLA RINFUSA DEPOSITATO DAI CONDOMINI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di

**2,93. Identificazione catastale:**

- foglio 11 particella 199 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 13,17 Euro, indirizzo catastale: via san trifone, piano: 5  
NELL'IMMOBILE INSISTONO MACCHINARI CONTROLLO RIPETITORE ESTERNO - SALA MACCHINE ASCENSORE (NON FUNZIONANTE)- PORZIONE DI SOTTOTETTO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 251.050,00</b>      |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 251.050,00</b>      |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>28/01/2025</b>         |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Le u.i.u. che compongono l'intero fabbricato risultano occupate da famiglie (per la maggiorparte) e alcuni locali (limitrofi alle abitazioni e poste sullo stesso piano) sono utilizzati da alcuni conduttori come deposito di beni e oggetti senza titolo valido.

Alla luce del secondo sopralluogo effettuato in data 10/01/2025 si poteva notare che, dopo richiesta del Custode Giudiziario, gli immobili utilizzati abusivamente quale deposito erano stati liberati.

LE FACCIATE ESTERNE DELL'IMMOBILE PRESENTANO LESIONI CHE NECESSITEREBBERO DI RIPRESA CON INTONACO A NUOVO.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 12-11-2009 al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di Euro 472.000,00, Notaio Perri Carlo, del [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 236.000,00, durata 30 anni a carico di [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni, [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni.

Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 11 particella 199 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9-10 oggetto della presente certificazione.

Domicilio ipotecario eletto non indicato.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto i [REDACTED] al n. [REDACTED]

del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, Tribunale di Crotone - Unep di Crotone del 03-10-2024, rep. 837, a favore Vela OBG Sri sede Conegliano cf. 045104090267, a carico di [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.  
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:**

Gli immobili innanzi descritti, censiti al foglio 11 particella 199 subb. 2-3-4-5- 6-7-8-9-10, sono pervenuti a [REDACTED] perla quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in separazione di beni, [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in separazione di beni, da [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{4}{18}$  di piena proprietà bene personale, [REDACTED], titolare della quota di  $\frac{5}{18}$  di piena proprietà bene personale, [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{4}{18}$  di piena proprietà, [REDACTED] 0, titolare della quota di  $\frac{5}{18}$  di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Perri Carlo, del [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Crotone il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare.

In precedenza detti beni appartenevano a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] titolare della piena proprietà, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Crotone - [REDACTED]

del registro generale e al [redacted] del registro particolare. Successivamente in data 11 giugno 1996 è deceduto in Strongoli [redacted], sopra generalizzato, titolare della quota di 12/36 di piena proprietà il quale, con testamento pubblicato [redacted], nominò eredi universali i figli [redacted] quota di 2/6 (due sest), [redacted] sopra rappresentate, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, e [redacted] sopra costituito, per la quota di 2/6 (due sest), come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Crotone in data [redacted] presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il [redacted] del registro generale e al n. [redacted], integrata con successione presentata all'Ufficio del Registro di Crotone in data 10 Settembre 2009, n. [redacted] trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Crotone il [redacted] del registro generale e al n. [redacted] del registro particolare e successiva successione presentata all'Ufficio del Registro di Crotone in data [redacted] trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Crotone il [redacted] al n. [redacted]. Infine in data [redacted] Ottobre 2006 è deceduto a Crotone, [redacted] sopra generalizzato, titolare della quota di 10/36 il quale con testamento ricevuto dal notaio Luca Amato di Roma, pubblicato con verbale a rogito medesimo notaio l'1 Dicembre 2006, rep. [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 5 il 13 Dicembre 2006, nominò unico erede il f [redacted] sopra costituito, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Crotone in data [redacted] trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Crotone il [redacted] del registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

1. In capo a [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 2, Via San Trifone, piano 1, A/3, cl. 2, vani 5, rendita euro 258,23. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
2. In capo a [redacted], proprietà ½ in separazione di beni, [redacted], proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 3, Via San Trifone, piano 1, A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 206,58. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
3. In capo a [redacted] nato a Strongoli il 01-01-1973, proprietà ½ in separazione di beni, [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 4, Via San Trifone, piano 2, A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 206,58. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
4. In capo a [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 5, Via San Trifone, piano 2, A/3, cl. 2, vani 5, rendita euro 258,23. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
5. In capo a [redacted], proprietà ½ in separazione di beni [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 6, Via San Trifone, piano 3, A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 206,58. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
6. I [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 7, Via San Trifone, piano 3, A/3, cl. 2, vani 5, rendita euro 258,23. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
7. In capo a [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, [redacted] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 8, Via San Trifone, piano 4, A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 206,58. Osservazione:

l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

8. In capo a [REDACTED] proprietà ½ in separazione di beni, [REDACTED] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 9, Via San Trifone, piano 4, A/3, cl. 2, vani 5, rendita euro 258,23. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

9. In capo a [REDACTED] proprietà ½ in separazione di beni, [REDACTED] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 10, Via Biagio Miraglia snc, piano terra A/10 cl.U, vani 6, rendita euro 542,28. Osservazioni: l'unità immobiliare risulta così distinta per unità afferenti edificate al P.T. del 30-05-2006 pratica n. KR0039242 in atti dal 30-05-2006 (n. 404.1/2006) e in precedenza foglio 11 particella 199 tale dall'impianto meccanografico del 09-07-1985.

10. In capo a [REDACTED] proprietà ½ in separazione di beni, [REDACTED] proprietà ½ in separazione di beni, Strongoli, foglio 11 particella 199 sub. 11, Via San Trifone, piano 5, C/2, cl. 1, mq 15,00, rendita euro 13,17. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per unità afferenti edificate in sopraelevazione del 27-03-2018 pratica n. KR0014400 in atti dal 28-03-2018 (n. 220.1/2018).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 01, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, rilasciata il 10/05/1966

LICENZA EDILIZIA N. 63, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, rilasciata il 05/02/1969

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LE DIFFORMITÀ SI SONO RILEVATE SU N. 3 UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO:

- II° (Sub 5) ,
- III° (sub 7) ,
- IV° (sub 9).

VI E' DA SEGNALARE CHE UNA UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERZO (SUB 6) RISULTA IN CORSO DI DEMOLIZIONE INTERNA (AL MOMENTO IN STATO DI ABBANDONO DEI LAVORI).

PER SANARE QUANTO SOPRA SI E' DESCRITTO NELL'APPOSITO PARAGRAFO.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale e scia in sanatoria (nel caso di intervento senza comunicazione urbanistica)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI U.I.U IN STATO DI CARENTE MANUTENZIONE CON INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO, LA PAVIMENTAZIONE E' IN SEGATO DI MARMO E SONO PRESENTI GLI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO, DI SCARICO ETC. AL MOMENTO NON ALLACCIATI PER INUTILIZZO. I MURI INTERNI SONO RIFINITI D INTONACO CIVILE E TINTA IDROLAVABILE PER INTERNI. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I^ Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>23.650,00</b> |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 23.650,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 23.650,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED

INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 199 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 1  
APPARTAMENTO CON INQUILINO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodologia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di

compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 21.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 21.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.000,00

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 2  
APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>21.000,00</b> |
|-----------------|------------------|

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 21.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 21.000,00</b> |

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. INOLTRE RISULTA PRESENTE CLIMATIZZAZIONE E L'ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO BLINDATO .NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. SONO PRESENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA DAL PIANO SUPERIORE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 2  
APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. INOLTRE RISULTA PRESENTE CLIMATIZZAZIONE E L'ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO BLINDATO .NEL

COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. SONO PRESENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA DAL PIANO SUPERIORE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>o</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Valore a corpo: | 25.800,00 |
|-----------------|-----------|

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 25.800,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 25.800,00</b> |

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I. E' STATA OGGETTO DI LAVORI DI DEMOLIZIONE PER EVIDENTI SCOPI DI RISTRUTTURAZIONE MA IN STATO DI COMPLETO ABBANDONO. AL MOMENTO RISULTA SVENTRATO NELLE MURATURE E CAUSA DI PROBLEMATICHE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA AI PIANI SOTTOSTANTI. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 199 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq,

rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 3  
QUESTA U.I. RISULTA DISABITATA E CON EVIDENTI LAVORI DI DEMOLIZIONE  
VOLTI ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE, MA AL MOMENTO IN  
COMPLETO ABBANDONO. RISULTA CAUSA DI INFILTRAZIONI AI PIANI  
INFERIORI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I. E' STATA OGGETTO DI LAVORI DI DEMOLIZIONE PER EVIDENTI SCOPI DI RISTRUTTURAZIONE MA IN STATO DI COMPLETO ABBANDONO. AL MOMENTO RISULTA SVENTRATO NELLE MURATURE E CAUSA DI PROBLEMATICHE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA AI PIANI SOTTOSTANTI. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodologia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.000,00

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. INOLTRE RISULTA PRESENTE CLIMATIZZAZIONE E L'ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO BLINDATO .NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. SONO PRESENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA . DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

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

- foglio 11 particella 199 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 3  
APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO (VISIONATO IN SECONDO SOPRALLUOGO IN DATA 10/01/2025)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I.U. IN VALUTAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA. I PAVIMENTI SONO IN SEGATO DI MARMO, GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, LE PARETI SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E RISULTA TINTEGGIATO CON IDORPITTURA LAVABILE PER INTERNI. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI QUALI ELETTRICO, IDRICO, SCARICO ETC. INOLTRE RISULTA PRESENTE CLIMATIZZAZIONE E L'ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO BLINDATO .NEL COMPLESSO RISULTA IN MEDIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. SONO PRESENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA . DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 25.800,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 25.800,00

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO G

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO AL MOMENTO DEL PRIMO SOPRALLUOGO RISULTAVA DISABITATO ED IN USO QUALE DEPOSITO NON AUTORIZZATO ED IN CORSO DI SGOMBERO SU RICHIESTA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (ACCERTATO CON SECONDO SOPRALLUOGO). PAVIMENTI IN SEGATO DI MARMO, INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, PRESENZA DEGLI IMPIANTI AL MOMENTO FUORI USO, FINITURA AD INTONACO CIVILE E PRESENZA DI TINTE VETUSTE. SONO PRESENTI EVIDENTI INFILTRAZIONI DI ACQUA PROVENIENTI DAL PIANO SOPRASTANTE UTILIZZATO QUALE SOTTOTETTO. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 4

L'APPARTAMENTO RISULTA DISABITATO ED UTILIZZATO QUALE DEPOSITO NON AUTORIZZATO E COMUNQUE IN CORSO DI SGOMBERO (SU RICHIESTA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO AL MOMENTO DEL PRIMO SOPRALLUOGO RISULTAVA DISABITATO ED IN USO QUALE DEPOSITO NON AUTORIZZATO ED IN CORSO DI SGOMBERO SU RICHIESTA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (ACCERTATO CON SECONDO SOPRALLUOGO). PAVIMENTI IN SEGATO DI MARMO, INFISSI ESTERNI ED INTERNI IN LEGNO, PRESENZA DEGLI IMPIANTI AL MOMENTO FUORI USO, FINITURA AD INTONACO CIVILE E PRESENZA DI TINTE VETUSTE. SONO PRESENTI EVIDENTI INFILTRAZIONI DI ACQUA PROVENIENTI DAL PIANO SOPRASTANTE UTILIZZATO QUALE SOTTOTETTO. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

**appartamento** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

PAVIMENTO IN LAMPARQUET , INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO CON DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO SULLA FACCIA TA ESTERNA DEL FABBRICATO. LA FINITURA DELLE MURATURE E' AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E TINTE CON LAVABILE PER INTERNO. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI ELETTRICO- IDRICO E DI SCARICO A NORMA. E' PRESENTE PARTE DI CLIMATIZZAZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 86 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN TRIFONE, piano: 4 APPARTAMENTO ABITATO DA INQUILINO.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PAVIMENTO IN LAMPARQUET , INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO CON DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO SULLA FACCIATA ESTERNA DEL FABBRICATO. LA FINITURA DELLE MURATURE E' AD INTONACO CIVILE PER INTERNI E TINTE CON LAVABILE PER INTERNO. SONO PRESENTI GLI IMPIANTI ELETTRICO- IDRICO E DI SCARICO A NORMA. E' PRESENTE PARTE DI CLIMATIZZAZIONE. DOTATO DI DOPPIO INFISSO IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.800,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.800,00**

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO I

**ufficio** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ACCESSO E' CONSENTITO MEDIANTE PORTA IN METALLO E VETRO CON ALLARME, LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE ED II PAVIMENTI IN SEGATO DI MARMO. L'U.I. E' DOTATA DI SERVIZI IGIENICI PER IL PERSONALE COMPLETI ED A NORMA. ALL'INTERNO SI NOTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. I LOCALI SONO IN BUONO STATO MANUTENTIVO PER RISTRUTTURAZIONE AVVENUTA AD INIZIO ANNO 2024 UTILIZZANDO QUALI ELEMENTI COSTRUTTIVI QUALI CARTONGESSI E VETRO. IL LOCALE RISULTA CLIMATIZZATO, ESISTE IMPIANTO DI SORVEGLIANZA AUDIO/VIDEO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 127 mq, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA BIAGIO MIRAGLIA SNC, piano: TERRA NELLA U.I.U. HA SEDE L'UFFICIO DI POSTE ITALIANE DI STRONGOLI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |  |
|-------------------------|-------------------------|--|
| esposizione:            | al di sopra della media |  |
| panoramicità:           | al di sopra della media |  |
| livello di piano:       | al di sopra della media |  |
| stato di manutenzione:  | al di sopra della media |  |
| luminosità:             | al di sopra della media |  |
| qualità degli impianti: | al di sopra della media |  |
| qualità dei servizi:    | al di sopra della media |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ACCESSO E' CONSENTITO MEDIANTE PORTA IN METALLO E VETRO CON ALLARME, LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE ED II PAVIMENTI IN SEGATO DI MARMO. L'U.I. E' DOTATA DI SERVIZI IGIENICI PER IL PERSONALE COMPLETI ED A NORMA. ALL'INTERNO SI NOTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. I LOCALI SONO IN BUONO STATO MANUTENTIVO PER RISTRUTTURAZIONE AVVENUTA AD INIZIO ANNO 2024 UTILIZZANDO QUALI ELEMENTI COSTRUTTIVI QUALI CARTONGESSI E VETRO. IL LOCALE RISULTA

CLIMATIZZATO, ESISTE IMPIANTO DI SORVEGLIANZA AUDIO/VIDEO.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodologia matematica / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I° Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Valore a corpo: | 70.000,00 |
|-----------------|-----------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 70.000,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 70.000,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

BENI IN STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO J

**sottotetto non abitabile** a STRONGOLI VIA SAN TRIFONE 11 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA :

- SALA CONTROLLO E GESTIONE ANTENNA RIPETITORE POSTA ALL'ESTERNO DELLA COPERTURA;

- SALA MACCHINE ASCENSORE AL MOMENTO IN DISUSO.

ALLA U.I. SI ACCEDE DALLE SCALE E TRAMITE PORTA IN METALLO. DA BOTOLA DI AREAZIONE SI ACCEDE ALLA STRUTTURA DEL RIPETITORE ED AL LASTRICO SOLARE POSTO SUL TORRINO CAPO SCALE E ALLA COPERTURA .

N.B.: ESISTE UN LOCALE DI PERTINENZA (NON OGGETTO DELLA VENDITA ) QUALE SOTTOCOPERTURA CON INGRESSO AUTONOMO ED AL MOMENTO DEL

SOPRALLUOGO OCCUPATO DA SERBATOI DI RISERVA IDRICA E MATERIALE ALLA RINFUSA DEPOSITATO DAI CONDOMINI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 199 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 13,17 Euro, indirizzo catastale: via san trifone, piano: 5  
NELL'IMMOBILE INSISTONO MACCHINARI CONTROLLO RIPETITORE ESTERNO - SALA MACCHINE ASCENSORE (NON FUNZIONANTE)- PORZIONE DI SOTTOTETTO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA :

- SALA CONTROLLO E GESTIONE ANTENNA RIPETITORE POSTA ALL'ESTERNO DELLA COPERTURA;
- SALA MACCHINE ASCENSORE AL MOMENTO IN DISUSO;
- PORZIONE DI SOTTOTETTO OCCUPATO DA SERBATOI DI RISERVA IDRICA E OGGETTI VARI.

DA BOTOLA DI AREAZIONE SI ACCEDE ALLA STRUTTURA DEL RIPETITORE ED AL LASTRICO SOLARE POSTO SUL TORRINO CAPO SCALE E ALLA COPERTURA .

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di

mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I<sup>a</sup> Semestre anno 2024 in zona B1 CENTRALE/CAPOLUOGO COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: 15.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I Semestre anno 2024 in zona \_\_\_\_\_ Comune di STRONGOLI (KR). (vedi scheda OMI negli allegati).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Strongoli, agenzie: strongoli, osservatori del mercato immobiliare strongoli, ed inoltre: Esperti nel settore immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 23.650,00     | 23.650,00      |
| B  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 21.000,00     | 21.000,00      |
| C  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 21.000,00     | 21.000,00      |
| D  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 25.800,00     | 25.800,00      |
| E  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 15.000,00     | 15.000,00      |
| F  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 25.800,00     | 25.800,00      |
| G  | appartamento | 0,00        | 0,00            | 14.000,00     | 14.000,00      |

|   |                             |      |      |                     |                     |
|---|-----------------------------|------|------|---------------------|---------------------|
| H | appartamento                | 0,00 | 0,00 | 25.800,00           | 25.800,00           |
| I | ufficio                     | 0,00 | 0,00 | 70.000,00           | 70.000,00           |
| J | sottotetto<br>non abitabile | 0,00 | 0,00 | 15.000,00           | 15.000,00           |
|   |                             |      |      | <b>257.050,00 €</b> | <b>257.050,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 251.050,00**

**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: **€. 251.050,00**

data 28/01/2025

il tecnico incaricato  
Saverio Catrambone

**SPECIFICA VALORI E CHIARIMENTO SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il sottoscritto Geom. Saverio Catrambone, incaricato in data 25/11/2024 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n.88/2024 R.G.E. a seguito della richiesta del Preg.mo Custode giudiziario

**SPECIFICA QUANTO SEGUE:**

**Nella tabella presente nell'elaborato peritale denominata RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI alle pagine 26 e 27**

- 1) **la SUDDIVISIONE IN CORPI di cui alle lettere da A alla lettera J è da intendersi SUDDIVISIONE IN LOTTI.**
- 2) **L'importo indicato quale valore di diritto è da intendersi quale prezzo base d'asta del singolo lotto;**

Tanto per quanto dovuto si trasmette al Custode Giudiziario.

Crotone lì 17/04/2025

Il CTU

*Geom. Saverio Catrambone*

