

# TRIBUNALE di CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

**SPRING SPV S.R.L.**

**N° Gen. Rep. 0031/2022**

Giudice dell'Esecuzione - Dott. DAVIDE RIZZUTI

## ELABORATO PERITALE ( N° 2 LOTTI )

### ALLEGATI N°:

ALLEGATO " A ": Verbali di Sopralluogo

1. [Visure Catastali, Estratti di Mappa](#)
2. [Planimetria Catastale ed Attuale](#)
3. [Note di Iscrizioni e Nuove ricerche ipotecarie](#)
4. [Certificato Notarile Storico Ventennale](#)
5. [Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili](#)
6. [Copie Atti Notarili - Trascrizione Successione](#)
7. [Copia della Concessione Edilizia](#)
8. [Valori O.M.I.](#)

**APPENDICE:** FOTO LOTTI

*( NB. tutti allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare tasto sinistro mouse ed quindi acconsentire all'apertura )*



Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO  
Iscritto all' Albo della Provincia di Crotone al n. 233  
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. n. RMNNT62L25G110G - P.Iva 01958580795  
Via Pablo Neruda, 22 - Verzino ( KR )  
Tel. 0962/763122 - Cell. 3343352976  
mail: [annaantonio.ing@libero.it](mailto:annaantonio.ing@libero.it)  
[annaantonio.amentano@ingpec.eu](mailto:annaantonio.amentano@ingpec.eu)

**Beni in Crotona - Via Niccolò Ruffo n. 44**

**Lotto 001**

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

- A. Proprietà per la quota di 2/3 di un appartamento al secondo piano di un fabbricato sito in Crotona alla Via Niccolò Ruffo, n. 44.**



Composto da:

Appartamento al secondo piano, facente parte di un fabbricato di civile abitazione.

È composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina, disimpegno con n. 2 camere da letto, n. 1 bagni e n. 2 balconi.

I Pavimenti sono in monocottura, il bagno e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete

fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.

**Identificato al catasto fabbricati:** Comune di Crotona, foglio di mappa n. 35, mappale 769, sub. 120; categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo: Via Niccolò Ruffo n. 44 scala D interno 4 Piano secondo - rendita: € 402,84. Intestata catastalmente a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

ciascuna per la quota di 10/30 per il diritto della piena proprietà.

( Vedere: [All. N° 1](#) ED [All. n. 2](#) )

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centro  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e Commerciali

## 3 . STATO DI POSSESSO:

**Occupato da:** Al momento dei sopralluogo, insieme al delegato Avv. Caterina TROCINO, il bene risultava occupato ( come residente ) dalla sig.ra

( [Vedere Allegato " A "](#) )

## 4 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** ( [Vedere Allegato N° 3](#) )

- Iscrizione nn. 2957/293 del 28/05/2013, ipoteca Volontaria del 17/05/2013, n. rep. 3037/2018 per notaio Carlo PROTO sede di Crotone, a favore di **BANCA POPOLARE DRL MEZZOGIORNO SOCIETA' PER AZIONI SEDE DI CROTONE, COD. FISC. N. 02988480790** contro

ipoteca € 430.000,00.

L'iscrizione grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 35 Particella 769 sub. 120 e Comune di Strongoli al foglio 1 particella 132 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Iscrizione nn. 4202/414 del 07/09/2015, ipoteca legale del 02/09/2015, n. rep. 650/13315 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. sede di ROMA, COD. FISC. N. 11210661002 contro

ipoteca € 1.038.092,22. L'iscrizione grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 35 Particella 769 sub. 120 e Comune di Strongoli al foglio 1 particella 132 oltre altri beni, per la quota di 1/3 della piena proprietà.

- Iscrizione nn. 5803/617 del 06/10/2017, ipoteca della riscossione del 04/10/2017, n. rep. 1084/13317 emesso dall'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede di ROMA, COD. FISC. N. 13756881002 contro quota capitale €  
588.703,26, Totale ipoteca € 1.177.406,52. L'iscrizione grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 35 Particella 769 sub. 120 e Comune di Strongoli al foglio 1 particella 132 oltre altri beni, per la quota di 1/3 della piena proprietà.

4.2.2. **Pignoramenti:** ( [Vedere Allegato N° 5](#) )

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di **SPRING SPV S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO ( TV ), PER LA QUOTA DI 2/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ,** contro

per il diritto di 1/3 della piena  
proprietà con atto trascritto a Crotone in data 11/05/2022 ai nn. R.P. e

R.G.

Grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 35, Particella 769 Sub. 120 e del Comune di Strongoli al Foglio 1 Particella 132.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** **Accettazione di eredità disposta giudizialmente del Tribunale di Crotone, trascritta a Crotone il 25/03/2021 ai nn. R.P. e R.P. per il bene di cui al presente lotto oltre altri beni. A favore di nata a**

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

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Crotona, risulta che **l'appartamento di cui al presente lotto è ubicato al secondo piano f.t. di un fabbricato realizzato con autorizzazione edilizia n. 49/NC rilasciata dal Comune di Crotona alla ditta edile Campagna Domenico e, risulta essere stato rilasciato decreto di abitabilità n. 454 del 02/01/1968 inerenti i fabbricati realizzati con detta autorizzazione edilizia.**

( [Vedere Allegato N° 7](#) )

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME sostanzialmente alla planimetria catastale presente in atti anche se sono presenti piccole difformità. ( [Vedere Allegati N° 2](#) )**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari: ( [Vedere: All. N° 4 e All. N. 6](#) )

Alle esecutate \_\_\_\_\_, alla sig.ra \_\_\_\_\_ ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile di cui al presente lotto, è pervenuta per successione in morte di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ registrata il 06/06/1989 al n. 79 vol. 148 Ufficio del Registro di Crotona, trascritta il 17/04/1991 ai nn. 7904/6810 devoluta per legge.

**Nota:** Accettazione tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_ trascritta in data 21/12/1992 ai nn. 28583/24531 da parte degli eredi \_\_\_\_\_ nascente da Atto per Notaio Riccardo Proto del 02/12/1992, rep. \_\_\_\_\_.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Crotona, risulta che **l'appartamento di cui al presente lotto è ubicato al secondo piano f.t. di un fabbricato realizzato con autorizzazione edilizia n. 49/NC rilasciata dal Comune di Crotona alla ditta edile Campagna Domenico e, risulta essere stato rilasciato decreto di abitabilità n. 454 del 02/01/1968 inerenti i fabbricati realizzati con detta autorizzazione edilizia.**

( [Vedere Allegato N° 7](#) )

<b>Descrizione Fabbricato di cui al punto A</b>
---

**Proprietà per la quota di 2/3 di un appartamento al secondo piano di un fabbricato sito in Crotone alla Via Niccolò Ruffo, n. 44.**

**Composto da:** Appartamento al secondo piano, facente parte di un fabbricato di civile abitazione.

È composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina, disimpegno con n. 2 camere da letto, n. 1 bagni e n. 2 balconi.

I Pavimenti sono in monocottura, il bagno e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, esterni doppi, in alluminio.

**Identificato al catasto fabbricati:** Comune di Crotone, foglio di mappa n. 35, mappale 769, sub. 120; categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo: Via Niccolò Ruffo n. 44 scala D interno 4 Piano secondo - rendita: € 402,84. Intestata catastalmente a

e

ciascuna per la quota di 10/30 per il diritto della piena proprietà.

( Vedere: [All. N° 1](#) ed [All. N 2](#) )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b><u>Piano Secondo: Residenziale</u></b>	Sup. reale lorda	142,00	1,00	142,00
<b><u>Piano Secondo: Balcone</u></b>	Sup. reale lorda	15,00	1/3	5,00
<b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>		<b>157,00</b>		<b>147,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

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

*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: sufficienti;

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

*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino in legno, condizioni: sufficienti  
*Scale:* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: discrete.

Impianti:

*Condizionamento:* Assente.  
*Fognatura:* recapito: collettore o rete comunale.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficiente.  
*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale.

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

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

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

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

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

**Pari ad € 950,00,** ( entro i valori medi forniti dall'O.M.I. )

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Crotone.

**8.3. Valutazione corpi****A. APPARTAMENTO AL 2 PIANO**

*Stima a costo di costruzione:*

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b>Piano Secondo: Residenziale</b>	142,00	€ 950,00	€ 134.900,00
<b>Piano Secondo: Balcone</b>	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
<b>TOTALE</b>	147,00		<b>€ 139.650,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 139.650,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 139.650,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota di 2/3 della piena proprietà:	<b>€ 93.100,00</b>

**Riepilogo:**

	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	<b>APPARTAMENTO</b>		<b>€ 139.650,00</b>	<b>€ 93.100,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 13.965,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

**€ 500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **per il diritto di 2/3 della piena proprietà:**

**€ 78.635,00****In C.T. € 78.500,00**

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

## Beni in Strongoli Marina - Viale MACALLA n. 45

### Lotto 002

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

- A.** Proprietà per la quota di 2/3 di un fabbricato sito in Strongoli Marina alla Via Macalla, n. 45.

Composto da: Piano Seminterrato, Piano Rialzato e Piano Primo.

- Il Piano seminterrato è utilizzato a locale tecnico;
- Il Piano Rialzato ed il Piano Primo sono appartamenti autonomi.

Il Piano seminterrato è pavimentato con mattenelle in graniglia ed intonacato con intonaco civile con umidità diffusa.

Il piano Rialzato, appartamento adibito a civile abitazione, è composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina, soggiorno-pranzo ed un ripostiglio, disimpegno con n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e mq 27,00 tra balconi e terrazzi.

I Pavimenti sono in monocottura, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.

Il piano Primo, appartamento adibito a civile abitazione, è composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina e soggiorno-pranzo, disimpegno con n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e mq 27,00 tra balconi e terrazzi.

I Pavimenti sono in monocottura, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.



**Identificato al catasto fabbricati:** Comune di Strongoli ( KR ), Foglio di mappa n. 1, mappale 132; categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, indirizzo: Via Macalla n. 45; Piani: S1 – T – 1; rendita: € 774,69. Intestata catastalmente a

per la quota di 10/30 per il diritto della piena proprietà. ( **Vedere:** [All. N° 1](#) ED [All. n. 2](#) )

**Nota:** Nell'elenco subalterni della particella n. 132 di cui al presente lotto, risulta ERRONEAMENTE dalla visura catastale il subalterno 1101, di 6,5 vani posto al secondo piano ma di fatto il fabbricato è composto solo dai piani S1, Rialzato e Primo e, completa la costruzione un tetto a falde realizzato con pannelli coibentati in alluminio. È strano ma è stato accatastato un subalterno che realmente NON ESISTE. ( **Vedere:** [All. N° 1](#) ED [All. n. 2](#) )

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, come residenze estive  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da:** Al momento dei sopralluogo, insieme al delegato Avv. Caterina TROCINO, la parte dichiarava che il bene risultava occupato come residenza estiva dalle esegutate con le rispettive famiglie. ( [Vedere Allegato N° " A "](#) )

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** ( [Vedere Allegato N° 3](#) )

- Iscrizione nn. 2957/293 del 28/05/2013, ipoteca Volontaria del 17/05/2013, n. rep. per notaio Carlo PROTO sede di Crotona, a favore di **BANCA POPOLARE DRL MEZZOGIORNO SOCIETA' PER AZIONI SEDE DI CROTONE, COD. FISC. N. 02988480790** contro

Totale ipoteca € 430.000,00.

L'iscrizione grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 35 Particella 769 sub. 120 e Comune di Strongoli al foglio 1 particella 132 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Iscrizione nn. 4202/414 del 07/09/2015, ipoteca legale del 02/09/2015, n. rep. 650/13315 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. sede di ROMA, COD. FISC. N. 11210661002 contro quota capitale € 519.046,11, Totale ipoteca € 1.038.092,22. L'iscrizione grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 35 Particella 769 sub. 120 e Comune di Strongoli al foglio 1 particella 132 oltre altri beni, per la quota di 1/3 della piena proprietà.
- Iscrizione nn. 5803/617 del 06/10/2017, ipoteca della riscossione del 04/10/2017, n. rep. 1084/13317 emesso dall'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede di ROMA, COD. FISC. N. 13756881002 contro quota capitale € 588.703,26, Totale ipoteca € 1.177.406,52. L'iscrizione grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 35 Particella 769 sub. 120 e Comune di Strongoli al foglio 1 particella 132 oltre altri beni, per la quota di 1/3 della piena proprietà.

4.2.2. **Pignoramenti:** ( [Vedere Allegato N° 5](#) )

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di **SPRING SPV S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO ( TV ), PER LA QUOTA DI 2/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ**, contrc

ciascuna per il diritto di 1/3 della

piena proprietà con atto trascritto a Crotona in data 11/05/2022 ai nn.

R.P. e R.G..

Grava sui beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 35, Particella 769 Sub. 120 e del Comune di Strongoli al Foglio 1 Particella 132.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Accettazione di eredità disposta giudizialmente del Tribunale di Crotona, trascritta a Crotona il 25/03/2021 ai nn. 1322 R.P. e 1590 R.P. per il bene di cui al presente lotto oltre altri beni. A favore di** contro

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

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Crotone, risulta che **il fabbricato di cui al presente lotto ( Piani S1- T- 1° ) è stato realizzato con autorizzazione edilizia n. 267 rilasciata dal Comune di Strongoli e successiva domanda di Condono Edilizio con n. prot. 2703 del 10/04/1986 per sanare gli abusi realizzati con la sopradetta autorizzazione.**

**Si rappresenta altresì che non risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria né il certificato di abitabilità ( rilasciabili su richiesta dei proprietari ).**

**( [Vedere Allegato N° 7](#) )**

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME sostanzialmente alla planimetria catastale presente in atti anche se sono presenti piccole difformità.**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari: ( [Vedere: All. N° 4 e All. N. 6](#) )

Alle esecutate e, alla sig.ra ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile di cui al presente lotto, è pervenuta per atto di divisione del 06/04/1994, n. rep. per notaio PROTO Riccardo trascritto il 29/04/1994 ai nn. 7941/6566 da comproprietà con nato a , cod. fisc. n. PPL TTL 36T03B857M.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Crotone, risulta che **il fabbricato di cui al presente lotto ( Piani S1- T- 1° ) è stato realizzato con autorizzazione edilizia n. 267 rilasciata dal Comune di Strongoli e successiva domanda di Condono Edilizio con n. prot. 2703 del 10/04/1986 per sanare gli abusi realizzata con la sopradetta autorizzazione.**

**Si rappresenta altresì che non risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria né il certificato di abitabilità ( rilasciabili su richiesta dei proprietari ).**

**( [Vedere Allegato N° 7](#) )**

## Descrizione Fabbricato di cui al punto A

Proprietà per la quota di 2/3 di un fabbricato sito in Strongoli Marina alla Via Macalla, n. 45.

**Composto da:** Piano Seminterrato, Piano Rialzato e Piano Primo.

- Il Piano seminterrato ( di altezza 2,00 metri ) è utilizzato a locale tecnico;
- Il Piano Rialzato ed il Piano Primo ( entrambi di altezza 3,00 metri ) sono appartamenti autonomi con ingressi da scala interna condominiale.

Il Piano seminterrato è pavimentato con mattenelle in graniglia ed intonacato con intonaco civile con umidità diffusa.

Il piano Rialzato, appartamento adibito a civile abitazione, è composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina e soggiorno-pranzo ed un ripostiglio, disimpegno con n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e mq 27,00 tra balconi e terrazzi. I Pavimenti sono in monocottura, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.

Il piano Primo, appartamento adibito a civile abitazione, è composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina e soggiorno-pranzo, disimpegno con n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e mq 27,00 tra balconi e terrazzi.

I Pavimenti sono in monocottura, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.

**Identificato al catasto fabbricati:** Comune di Strongoli ( KR ), Foglio di mappa n. 1, mappale 132; categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, indirizzo: Via Macalla n. 45; Piani: S1 – T – 1; rendita: € 774,69. Intestata catastalmente a

ciascuna per la quota

di 10/30 per il diritto della piena proprietà.

**Nota: Nell'elenco subalterni della particella n. 132 di cui al presente lotto, risulta ERRONEAMENTE dalla visura catastale il subalterno 1101, di 6,5 vani posto al secondo piano ma di fatto il fabbricato è composto solo dai piani S1, Rialzato e Primo e, completa la costruzione un tetto a falde realizzato con pannelli coibentati in alluminio. È strano ma è stato accatastato un subalterno che realmente NON ESISTE!!!!!!!!!!!!!!**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
<b><u>Piano Sem. 1: Loc. Tecnico</u></b>	Sup. reale lorda	62,00	0,25	15,50
<b><u>Piano Rialzato: Residenziale</u></b>	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
<b><u>Piano Primo: Residenziale</u></b>	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
<b><u>Piani 1° e 2° : Balconi e Terrazzi</u></b>	Sup. reale lorda	54,00	1/3	18,00
<b><u>Corte graffata al Fabbricato</u></b>	Sup. reale lorda	350,00	0,10	35,00
<b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>		<b>746,00</b>		<b>348,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

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

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

*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* materiale: legno, condizioni: buoni.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: buone;

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

*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino in legno, condizioni: buoni

*Scale:* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: discrete.

## Impianti:

*Condizionamento:* Assente.

*Fognatura:* recapito: collettore o rete comunale.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale.

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

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

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

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

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

**Pari ad € 800,00,** ( entro i valori medi forniti dall'O.M.I. )

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Strongoli.

**A. Fabbricato piani S1, T e 1°**

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b><u>Piano Sem. 1: Loc. Tecnico</u></b>	15,50	800,00	12.400,00
<b><u>Piano Rialzato: Residenziale</u></b>	140,00	800,00	112.000,00
<b><u>Piano Primo: Residenziale</u></b>	140,00	800,00	112.000,00
<b><u>Piani 1° e 2° : Balconi e Terrazzi</u></b>	18,00	800,00	14.400,00
<b><u>Corte graffata al Fabbricato</u></b>	35,00	800,00	28.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>348,50</b>	<b>800,00</b>	<b>€ 278.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 278.800,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 278.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota di 2/3 della piena proprietà:	<b>€ 185.867,00</b>

**Riepilogo:**

Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Fabbricato piani S1, T e 1°</b>		<b>€ 278.800,00</b>	<b>€ 185.867,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 27.880,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistico:	<b>€ 1.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <b>per il diritto di 2/3 della piena proprietà:</b>	<b>€ 156.987,00</b> <b>In C.T. € 157.000,00</b>
---	--

**Nota1 Importante:** Il bene di cui al presente lotto è accatastato per l'intero fabbricato ( Piani S1, Rialzato e primo ), pertanto se si volesse vendere per lotti separati bisognerebbe fare un "docfa" all'Ufficio del catasto di Crotone al fine di costruire delle unità immobiliari con i relativi subalterni nonché operare un tipo di frazionamento sia della corte che del piano seminterrato.

**Nota2 Importante:** **IL VALORE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO N. 2, AL NETTO DELLE DECURTAZIONI, PER L'INTERA PROPRIETA', HA UNA STIMA PARI AI 2/3 DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO. PERTANTO IL SOTTOSCRITTO, DI SEGUITO PROSPETTA LA POSSIBILITA', QUALORA L'III.mo G.E. LO RITENESSE CONVENIENTE, DI METTERE IN VENDITA SOLO IL BENE DI CUI AL LOTTO N. 2 PER L'INTERA PROPRIETA'.**

**LOTTO N. 2 PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'****A. Fabbricato piani S1, T e 1°**

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b><u>Piano Sem. 1: Loc. Tecnico</u></b>	15,50	800,00	12.400,00
<b><u>Piano Rialzato: Residenziale</u></b>	140,00	800,00	112.000,00
<b><u>Piano Primo: Residenziale</u></b>	140,00	800,00	112.000,00
<b><u>Piani 1° e 2° : Balconi e Terrazzi</u></b>	18,00	800,00	14.400,00
<b><u>Corte graffiata al Fabbricato</u></b>	35,00	800,00	28.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>348,50</b>	<b>800,00</b>	<b>€ 278.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 278.800,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 278.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà:	<b>€ 278.800,00</b>

**Riepilogo:**

1	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
1				
1	<b>Fabbricato piani S1, T e 1°</b>		<b>€ 278.800,00</b>	<b>€ 278.800,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 41.820,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistico:	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <b>per il diritto di 1/1 della piena proprietà:</b>	<b>€ 235.480,00</b> <b>In C.T. € 235.500,00</b>
---	--

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

L'esperto: Ing. Anna Antonio Armentano



**APPENDICE:**      **FOTO LOTTO N. 1**









**APPENDICE:**      **FOTO LOTTO N. 2 – PIANO RIALZATO**















## FOTO LOTTO N. 2 – PIANO PRIMO













## FOTO LOTTO N. 2 – PIANO SEMINTERRATO-TETTO



