



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Alfonso Scibona

CUSTODE:

dott.ssa Concetta Piperis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

TECNICO INCARICATO:

PANTALEONE ELIA

CF:LEIPTL67A12D122C

con studio in CROTONE (KR) via A. Magnani 18

email: elia.pan@libero.it PEC: pantaleone.elia@ingpec.e



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2023

UNITA' NEGOZIALE 1

A appartamento a CROTONE (KR) via GROENLANDIA n. 42 - 5 Piano f.t. INT 14 della superficie catastale di **86,00** mq (escluse aree scoperte 78 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità, posta nel Comune di Crotona (kr) via Groenlandia n. 42, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra con accesso da vano scala condominiale e da ascensore. L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via Groenlandia. Posta in Crotona, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata "località Farina" in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e tre balconi. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina e rete di riscaldamento autonomo con termosifoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.77 identificazione catastale:

- foglio di mappa 51 Particella 3433 Subalterno 30 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 4,5 vani (sup, cat. 86 m2 totale escluse aree scoperte 78 m2), rendita € 267,27. indirizzo catastale: VIA GROELANDIA n. 42 Piano 5 su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	93,25 m²
Consistenza equivalente complessiva:	75,16 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.676,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.167,00



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

1. *ipoteca volontaria, stipulata l' 01/04/2010 a firma di not. PROTO ANDREA ai nn. di repertorio 1284/996 – trascritta in data 08/04/2010 al Reg. Par. 410 Reg. Gen. 2068 a favore di [REDACTED] con sede a MILANO (MI) contro [REDACTED] derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
ipoteca: 165.000,00
Importo capitale: 110.000,00
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 30; foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 44

Trascrizioni non pregiudizievoli: **Nessuna.**

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

RRII CROTONE

2. *pignoramento a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE del 27/10/2023 Rep. 1018/2023 trascrizione del 23/11/2023 Reg. Par. 6461 Reg. Gen. 8031 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 30; foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 44

Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.595,20



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO:**

_____ per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea Proto del 01/04/2010 Rep. 1283/995 Trascritto il 08/04/2010 R.P. 1502 R.G. 2067 da _____

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 30; foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 44

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- _____ nato _____ proprietario del terreno su cui è stato realizzato l'edificio condominiale nel suo complesso. La proprietà del terreno è pervenuta al sig. _____ mediante atto di assegnazione:

- Atto di assegnazione del 11.12.1956 Rogante notar. Bisantis da Tiriolo registrato a Catanzaro il 27.12.1956 al n. 2926 vol. 212 mod. 1 trascritto alla RRII di Catanzaro il 01.01.1957 al vol. 1874 n. 565 R.G. . Con l'atto di assegnazione _____ assegna al sig. _____ la particella foglio 51 part.lla 1575 (ex particelle foglio 51 part.lla 45 e 75). L'assegnazione era stipulato con atto di riservato dominio cessato, ai sensi e per gli effetti delle legge 12.05.1950 n. 230, in data 26/01/1989 Pubblico ufficiale _____ Rep. 4032 trascritto a Catanzaro in data 04/01/1993 – Reg. Part. 55 Reg. Gen. 132

- _____ nata _____ proprietario del terreno su cui è stato realizzato l'edificio condominiale nel suo complesso. La proprietà del terreno è pervenuta alla sig.ra _____ mediante atto di donazione:

- Atto di Donazione del 25.09.1997 Rogante not. Mario Capocasale – donazione - rep 47329 trascritto il 07.10.1997 n. R.P. 16490 R.G. 19663 – “Donazione Accettata”. Mediante Atto di Donazione il sig. _____ nato a _____ dona alla sig.ra _____ nata a _____ la part.lla 1575 foglio 51 CAT TERRENI

- _____ con sede a Crotona C. f. _____ proprietà per 1/1 con atto del 07/02/2007 Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio 133410 ATTO TRA VIVI - PERMUTA trascritto a RRII Crotona il 01/03/2007 – R. P. 897 R. G. 1235.

. 1. Annotazione n. 413 del 18/10/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

- Il titolo è riferito alle particelle di terreno registrato al N.C.E.U. Comune di Crotona foglio 51 part.lla 1607 (la particella 1607 proviene dal frazionamento della particella origine foglio 51 part.lla 1575) (il successivo frazionamento della particella 1607 ha generato la particella 3240 e da questa la 3433 area di sedime del fabbricato condominiale)



PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio 51 part. 3433 sub. 30 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato dall'impresa [REDACTED] con regolare permesso di costruire n 213/NC del 13.09.2007; n 52/NC del 26.03.2008 e con rilascio di agibilità n 48 del 22.12.2009. Il fabbricato è stato realizzato su una particella di terreno identificata al foglio 51 part. 3433 di proprietà della [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE n 213/NC del 13.09.2007; PERMESSO DI COSTRUIRE n 52/NC del 26.03.2008; CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 48 del 22.12.2009 – LE VARIE ATORIZZAZIONI SONO STATE RILASCIATE ALL'IMPRESA [REDACTED]

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra la planimetria Catastale, dalle planimetrie di progetto rilasciate dal Comune di Crotona Ufficio Tecnico e dai Rilievo è stata rilevata la chiusura di un balcone mediante infisso in alluminio primo di autorizzazione Urbanistica, infisso che andrà rimosso.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo, al netto della chiusura del balcone mediante infisso in alluminio e vetro da rimuovere, risulta conforme.

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

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

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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



BENI IN CROTONE LOCALITA' FARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROTONE (KR) via GROENLANDIA n. 42 - 5 Piano f.t. INT 14 della superficie catastale di **86,00** mq (escluse aree scoperte 78 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità, posta nel Comune di Crotona (kr) via Groenlandia n. 42, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra con accesso da vano scala condominiale e da ascensore. L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via Groenlandia. Posta in Crotona, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata "località Farina" in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e tre balconi. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina e rete di riscaldamento autonomo con termosifoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.77 .Identificazione catastale:

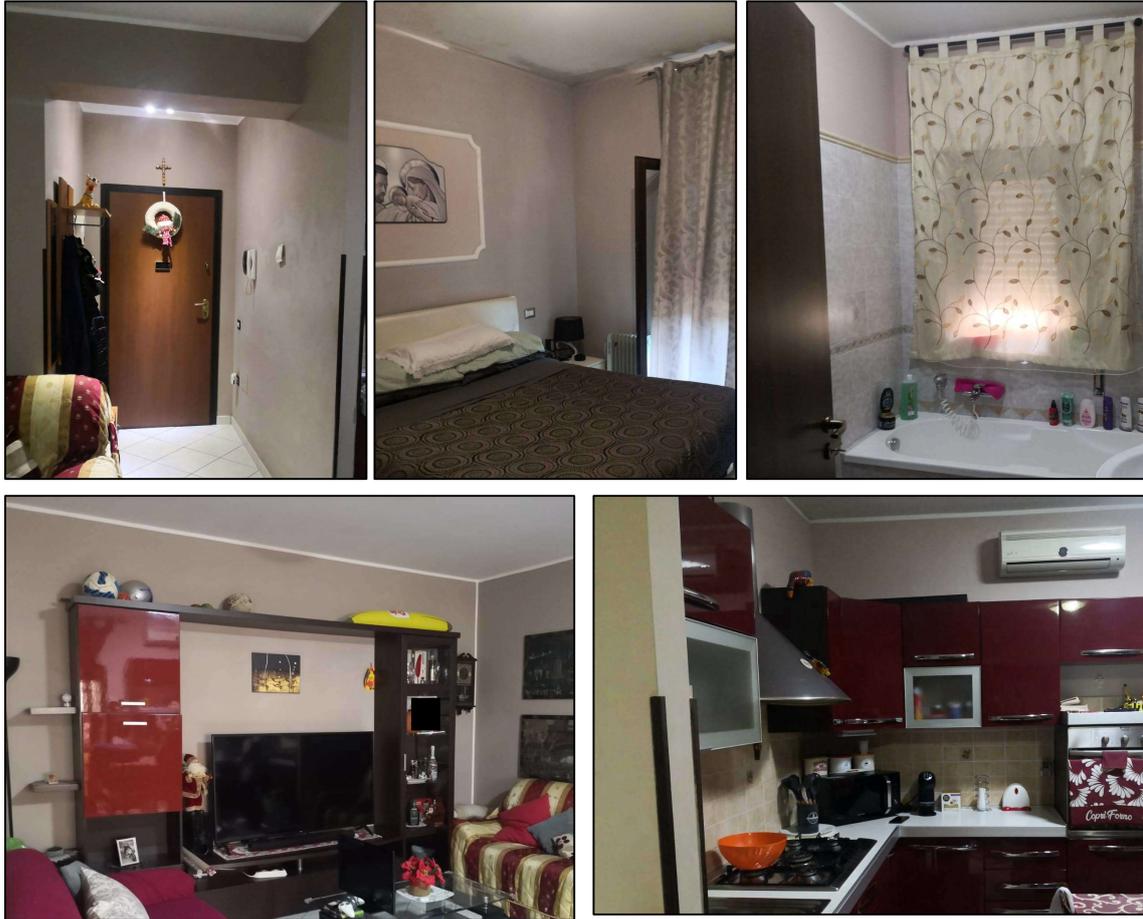
- foglio di mappa 51 Particella 3433 Subalterno 30 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 4,5 vani (sup. cat. 86 m2 totale escluse aree scoperte 78 m2), rendita € 26,27. indirizzo catastale: VIA GROELANDIA n. 42 Piano 5 su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 6 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano quinto dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Crotona. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

ottima

luminosità:

ottima

panoramicità:

ottima

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità, posta nel Comune di Crotona (kr) via Groenlandia n. 42, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra con accesso da vano scala condominiale e da ascensore. L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via Groenlandia. Posta in



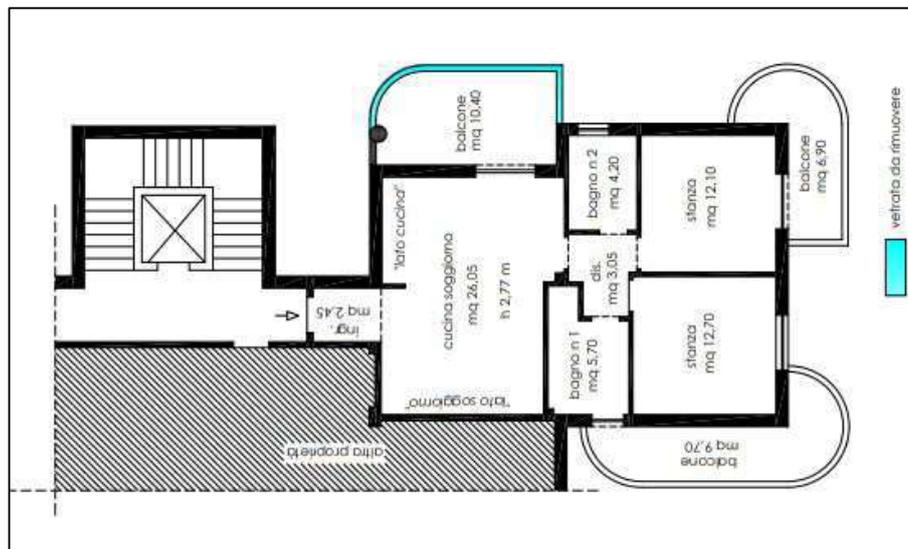
Crotone, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata "località Farina" in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e tre balconi. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina e rete di riscaldamento autonomo con termosifoni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
ingresso	2,45	1,00	2,45
cucina soggiorno	26,05	1,00	26,05
stanza	12,70	1,00	12,70
stanza	12,10	1,00	12,10
disimpegno	3,05	1,00	3,05
bagno	5,70	1,00	5,70
bagno	4,20	1,00	4,20
balcone	10,40	0,33	3,43
balcone	9,70	0,33	3,20
balcone	6,90	0,33	2,28
TOTALE	93,25		75,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

1. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

c) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°51 particella n° 3433 sub n° 30

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

“ posta nel Comune di Crotona (kr) via Groenlandia n. 42..... fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra...l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata “località Farina”.. L'immobile è costituito da un ingresso un soggiorno cucina due stanze da letto due bagni e tre balconi. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione...”

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 1100,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Crotona “zona Farina”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 75,16 x 1100,00 = **82.676,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.676,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.676,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	75,16	0,00	82.676,00	82.676,00
				82.676,00	82.676,00

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: €. **8.267,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **72.408,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: €. **7.240,84**

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: €. **65.167,56**

data 14.02.2024

il tecnico incaricato
PANTALEONE ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2023

UNITA' NEGOZIALE 2

B Autorimessa a Crotone (KR) via GROENLANDIA n. 42 - pt della superficie catastale di

20,00 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Crotone (kr) via Groenlandia n. 42, si presenta rifinita sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra con accesso da area di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via Groenlandia. Posta in Crotone, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata "località Farina" in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'unità "Autorimessa" si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e porta di ingresso in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,80 .Identificazione catastale:

- fog. n° 51 P.IIa 3433 Subalterno 44 Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Zona censuaria 1 Classe 2, Consistenza 18 mq Rendita € 74,37 indirizzo catastale: VIA GROENLANDIA n. 42 Piano T su RRII intestato per 1/1 a in regime di separazione dei beni

8. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	17,80 m ²
Consistenza equivalente complessiva:	17,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.219,00

9. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

3. *ipoteca volontaria, stipulata l' 01/04/2010 a firma di not. PROTO ANDREA ai nn. di repertorio 1284/996 – trascritta in data 08/04/2010 al Reg. Par. 410 Reg. Gen. 2068 a favore di [REDACTED] con sede a MILANO (MI) contro [REDACTED] derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
ipoteca: 165.000,00
Importo capitale: 110.000,00
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 30; foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 44

Trascrizioni non pregiudizievoli: **Nessuna.**

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

RRII CROTONE

4. *pignoramento a firma di TRIBUNALE SEDE CROTONE del 27/10/2023 Rep. 1018/2023 trascrizione del 23/11/2023 Reg. Par. 6461 Reg. Gen. 8031 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 30; foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 44

Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.595,20

12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea Proto del 01/04/2010 Rep. 1283/995 Trascritto il 08/04/2010 R.P. 1502 R.G. 2067 da [REDACTED] con sede [REDACTED]

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 30; foglio di mappa 51 part.lla 3433 sub. 44



PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] nato [REDACTED] proprietario del terreno su cui è stato realizzato l'edificio condominiale nel suo complesso. La proprietà del terreno è pervenuta al sig. [REDACTED] mediante atto di assegnazione:
 - Atto di assegnazione del 11.12.1956 Rogante notar. Bisantis da Tiriolo registrato a Catanzaro il 27.12.1956 al n. 2926 vol. 212 mod. 1 trascritto alla RRII di Catanzaro il 01.01.1957 al vol. 1874 n. 565 R.G. . Con l'atto di assegnazione l' [REDACTED] assegna al sig. [REDACTED] particella foglio 51 part.lla 1575 (ex particelle foglio 51 part.lla 45 e 75). L'assegnazione era stipulato con atto di riservato dominio cessato, ai sensi e per gli effetti delle legge 12.05.1950 n. 230, in data 26/01/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 4032 trascritto a Catanzaro in data 04/01/1993 – Reg. Part. 55 Reg. Gen. 132

- [REDACTED] nata [REDACTED] proprietario del terreno su cui è stato realizzato l'edificio condominiale nel suo complesso. La proprietà del terreno è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] mediante atto di donazione:
 - Atto di Donazione del 25.09.1997 Rogante not. Mario Capocasale – donazione - rep 47329 trascritto il 07.10.1997 n. R.P. 16490 R.G. 19663 – “Donazione Accettata”. Mediante Atto di Donazione il sig. [REDACTED] nat [REDACTED] dona alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] la part.lla 1575 foglio 51 CAT TERRENI

- [REDACTED] con se [REDACTED] Proprietà per 1/1 con atto del 07/02/2007 Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio 133410 ATTO TRA VIVI - PERMUTA trascritto a RRII Crotone il 01/03/2007 – R. P. 897 R. G. 1235.
 - . 1. Annotazione n. 413 del 18/10/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

 - Il titolo è riferito alle particelle di terreno registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 51 part.lla 1607 (la particella 1607 proviene dal frazionamento della particella origine foglio 51 part.lla 1575) (il successivo frazionamento della particella 1607 ha generato la particella 3240 e da questa la 3433 area di sedime del fabbricato condominiale)

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio 51 part. 3433 sub. 44 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato dall'impresa [REDACTED] con regolare permesso di costruire n 213/NC del 13.09.2007; n 52/NC del 26.03.2008 e con rilascio di agibilità n 48 del 22.12.2009. Il fabbricato è stato realizzato su una particella di terreno identificata al foglio 51 part. 3433 di proprietà della [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE n 213/NC del 13.09.2007; PERMESSO DI COSTRUIRE n 52/NC del 26.03.2008; CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 48 del 22.12.2009 – LE VARIE ATORIZZAZIONI SONO STATE RILASCIATE ALL'IMPRESA [REDACTED]



SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

13. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra la planimetria Catastale, dalle planimetrie di progetto rilasciate dal Comune di Crotone Ufficio Tecnico e dai Rilievo l'unità risulta conforme.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta **conforme**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità risulta conforme.

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta **conforme**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: nessuno

L'immobile risulta **conforme**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**

BENI IN CROTONE LOCALITÀ FARINA

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa a Crotone (KR) via GROENLANDIA n. 42 - pt della superficie catastale di

20,00 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità, posta nel Comune di Crotone (kr) via Groenlandia n. 42, si presenta rifinita sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra con accesso da area di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via Groenlandia. Posta in Crotone, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata "località Farina" in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'unità "Autorimessa" si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e porta di ingresso in ferro.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,80 .Identificazione catastale:

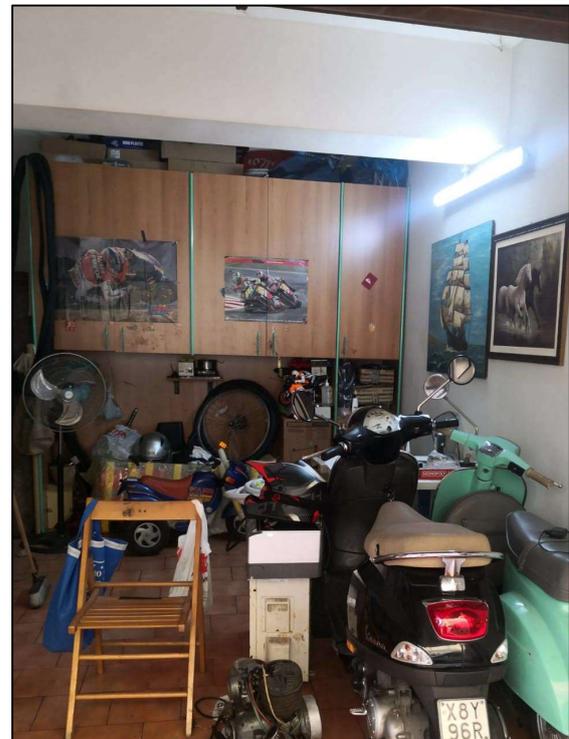
- fog. n° 51 P.III 3433 Subalterno 44 Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)
Zona censuaria 1 Classe 2, Consistenza 18 mq Rendita € 74,37 indirizzo catastale: VIA GROENLANDIA n. 42 Piano T su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 6 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano terreno dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Crotona. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	ottima	
luminosità:	ottima	
panoramicità:	ottima	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

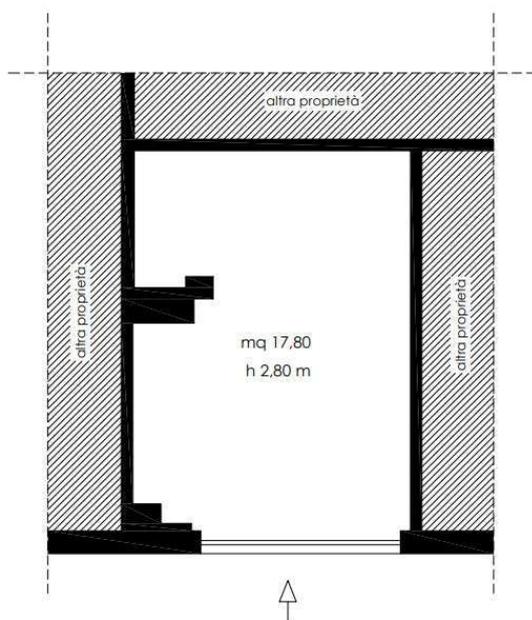
L'unità, posta nel Comune di Crotona (kr) via Groenlandia n. 42, si presenta rifinita sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra con accesso da area di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via Groenlandia. Posta in Crotona, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata "località Farina" in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito. L'unità "Autorimessa" si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres dotato di impianto elettrico e porta di ingresso in ferro.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
Autorimessa	17,80	1,00	17,80
TOTALE	17,80		17,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

2. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

d) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

e) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

f) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima, L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°51 particella n° 3433 sub n° 44

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

“ posta nel Comune di Crotone (kr) via Groenlandia n. 42..... fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra...l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in una zona denominata “località Farina”.. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione...”

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 1000,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI” e indagini su Agenzie Immobiliari del posto

Per il Comune di Crotone “zona Farina”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 17,80 x 1000,00 = **17.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	17,80	0,00	17.800,00	17.800,00
				17.800,00	17.800,00

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: €. **890,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **0.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **16.910,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: €. **1.691,00**

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: €. **15.219,00**

data 14.02.2024

il tecnico incaricato
PANTALEONE ELIA

