

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

CREDITO EMILIANO S.p.A. ( codice fiscale 01806740153, partita iva 007667790356 ), con sede in Reggio Emilia ( RE ) via Emilia San Pietro n. 4.

**R.G.E.I. N° 26-2024**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.re Emmanuele AGOSTINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Paola Badolato**

**ELABORATO PERITALE**

(N° 1 LOTTO )

**LOTTO N.1:**

N° 1 Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Località "Praialonga" al Foglio 26, Particella 194, sub. 32 ( derivante dalla fusione dei subb. 5 e 6 ), A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 55, rendita euro 227,24.

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO  
iscritta all'Albo della Provincia di Crotona al n° 204  
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotona  
C.F. : PPDNMR68C60D122O*

*Con studio in Crotona viale A. Gramsci n.202  
telefono e Fax: 0962901530- cell. 3292076728  
pec: annamaria.oppido@geopec.it*

---

**Bene in Isola di Capo Rizzuto – “Località Praialonga”.**  
**Lotto 001 –**  
**Particella 194 Sub. 32, Foglio 26 – Appartamento posto al piano primo di un**  
**complesso edilizio a tre piani fuori terra.**



**Ingresso al corpo di fabbrica**



**Piano Primo – Ingressi n° 2 – Interni 6 e 7**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000, di un appartamento ubicato nel Comune di Isola di Capo Rizzuto in un complesso turistico-residenziale denominato “Villaggio Praialonga”, raggiungibile da una rotatoria realizzata sul bivio della S.S.106.

*Vedi Sovrapposizione Catastale su mappa catastale - Allegato n. 6*

*Vedi Ortofoto - Esatta ubicazione dell'immobile - Allegato n. 7*

*Vedi Documentazione fotografica - Allegato n. 16*

L'immobile con destinazione residenziale-turistica si trova al piano primo di un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, e dai dati riportati nei titoli di proprietà l'unità immobiliare è composta dalla fusione catastale di due unità abitative contigue ( ex subb. 5 e 6 ).

L'appartamento presenta i due ingressi originari.

L'accesso alla residenza avviene attraverso una scala condominiale che dal viale porta ai piani superiori.

Il complesso pur inserito in un complesso turistico residenziale è gestito come un grande insediamento condominiale con ingresso controllato con servizio di guardiana anche notturna.

Il villaggio Praialonga ha spiagge ampie e meravigliose, bar, ristoranti, market, guardia medica e servizio di animazione diurna e serale per tutta la stagione estiva.

La distanza dal mare è di circa 100 metri. Tra la spiaggia e le abitazioni ci sono circa 50 metri di pineta.

Il complesso è composto da un tinello-soggiorno con angolo cottura a vista, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. I due ingressi originari aprono uno sul disimpegno e l'altro sulla camera da letto. Le due verande coperte sono poste una in corrispondenza del tinello-soggiorno e l'altra in aderenza della camera da letto matrimoniale.

*Vedi Documentazione fotografica - Allegato n. 16*

*Vedi Rilievo Pianta Piano Primo - Allegato n. 8*

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di mq. 60.00 circa, le superfici destinate a verande coperte occupano una superficie complessiva di mq. 16.11 e considerate superfici non residenziali saranno calcolate con il 33% del coefficiente correttivo.

La superficie interna calpestabile è di circa mq. 47.75 ed una altezza di metri 2.70.

*Vedi Planimetria di rilievo - Pianta Piano Primo - Allegato n. 8*

La palazzina all'esterno risulta rifinita con pareti pitturate di colore beige e bianco, i pilastri a vista delle tettoie e delle verande ed i rivestimenti delle pareti di piano terra sono realizzati con blocchi di tufo.

Le verande presentano una pavimentazione con piastrelle di gres di colore chiaro e i parapetti in muratura e legno, sono rivestiti con blocchi di tufo.



La sottobanchina della veranda della camera da letto matrimoniale risulta in parte danneggiata con distacchi delle malte e degli intonaci .

Le porte di ingresso all'appartamento sono in legno.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e di condizionatori di aria.

Nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, seppure le rifiniture non siano di eccellente qualità .

Le pareti interne risultano asciutte e ben mantenute e solo una veranda esterna presenta tracce di umidità.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con persiane in alluminio di colore verde.

La pavimentazione interna è in gres.

La cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

I due bagni sono completamente rifiniti con pezzi igienico-sanitari in vetrochina bianca e doccia completa di box in alluminio . Le porte sono in legno tamburato di colore bianco .

Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono pitturate con pittura del tipo lavabile.

*Vedi Planimetria Pianta Piano Primo di rilievo - Allegato n. 18*

*Vedi documentazione fotografica- Allegato n. 16*

Coerenze: L'immobile confina con vano scale, con strada interna di lottizzazione, con altra ditta e con spazio di isolamento.

Da come si evince dalla documentazione fotografica il cespite anche se non abitato nel periodo invernale , si presenta in discrete condizioni di conservazione .

L'unità abitativa è sita nel Comune di Isola di Capo Rizzuto, località "Praialonga" scala 10 corpo di fabbrica n. 11, contraddistinto con i numeri interni 6 e 7, fa parte di un complesso edilizio di tre piani fuori terra con appartamenti posti al piano terra con ingressi indipendenti e giardini ed appartamenti posti al primo e secondo piano.

Riportato nel Nuovo Catasto Fabbricato rispettivamente al Foglio 26, particella 194, sub. 32 (derivante dalla fusione dei subb. 5 e 6), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 55, rendita euro 227,24.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, e dai dati riportati nei titoli di proprietà l'unità immobiliare è composta da due appartamenti ( ex subb. 5 e 6 ) , attraverso fusione catastale. L'unità presenta i due ingressi originari.

Il complesso edilizio è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta a seguito di Licenza Edilizia n. 1 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto in data 10 agosto 1979.

Per l'unità immobiliare è stata fatta richiesta al Comune di Isola di Capo Rizzuto di copie di progetto depositato e dei titoli abilitativi. Alla data del 28 maggio 2024 , con protocollo 0015258, il Comune di Isola di Capo Rizzuto ha rilasciato la copia della Concessione Edilizia n:1 del 10/08/1979. Nei faldoni di archivio non sono presenti le copie del progetto approvato . Inoltre in merito alla fusione delle due unità immobiliari non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi. Si può dedurre quindi che la variazione delle due unità originarie è stata solo praticata presso il Catasto senza alcuna pratica edilizia. Al fine di garantire la conformità urbanistica è

necessario produrre una S.C.I.A. in sanatoria per la fusione delle due unità originarie con successiva presentazione della S.C.A. ( segnalazione certificata d'agibilità ).

Al momento del sopralluogo la distribuzione degli spazi interna coincide con la planimetria catastale .

*Vedi Planimetria Catastale - Allegato n.3*

*Vedi Verbale di visione e rilascio di accesso atti d'ufficio - Allegato n. 25*

*Vedi copia Licenza Edilizia n. 1 - Allegato n. 26*

**Identificato all'Ufficio Provinciale – Territorio nel Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa 26 particella 194, sub. 32,** ( derivante dalla fusione dei subb. 5 e 6 ), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, località Praialonga, Piano Primo- Dati di superficie catastale totale 60.00 mq . Totale escluse aree scoperte mq. 55.00, rendita euro 227,24. Intestato a: \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ residente alla via \_\_\_\_\_.

*Vedi Visura Analitica Allegato n. 1*

*Vedi Visura Storica Catastale Analitica - Allegato n.2*

*Vedi Planimetria Catastale - Allegato n.3*

## **2. Caratteristiche zona:**

Zona turistica di pregio, traffico limitato con parcheggi pubblici e privati.

Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale – ARF-R Territorio urbanizzato

### **Servizi della zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione Primarie e Secondarie.

Supermercati (Km. 3.60 circa)

Bancomat ( Km. 3.60 circa)

### **Caratteristiche zone limitrofe:**

I principali centri limitrofi più vicini sono: Isola di capo Rizzuto e Botricello oltre i centri urbani della Costa ionica e quelli silani. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Le Castella e il litorale con la presenza della Riserva Marina. Il Parco della Sila . Le attrazioni storiche presenti. Centri storici dei piccoli borghi dei Comuni limitrofi. Comprensorio prevalentemente edificato;

### **Collegamenti pubblici :**

Aeroporto "Sant'Anna " di Crotone (18 Km. Circa ),

Aeroporto e Stazione Centrale di Lamezia Terme (Km. 20 circa )

Autostazione "Bus Romano" ( km. 34 circa )

Autobus di servizio extraurbano (km. 3.60circa )

Strada Statale 106 ( Km. 01 circa )

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26 aprile 2024, risulta non occupato poiché il cespite è utilizzato solo nei mesi estivi.

Le utenze luce ed acqua risultano attive.

*Vedi verbale sopralluogo- Allegato n.23*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- Annotazione a trascrizione Sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Reggio Emilia in data 29 gennaio 2024, Rep. \_\_\_\_\_, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone in data 26 febbraio 2024, al registro generale \_\_\_\_\_ e al registro particolare \_\_\_\_\_ presentazione n.7, di formalità a favore del Credito Emiliano S.P.A., con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01806740153 e contro la signor:
- Nota di trascrizione Atto esecutivo o cautelare di decreto di sequestro conservativo, registro generale n. 1759, registro particolare 1467 del 01 aprile 2021, presentazione n. 19, a favore del Credito Emiliano S.P.A., con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01806740153 e contro la signora

##### • *Pignoramenti:*

Il CREDITO EMILIANO S.p.a. ( codice fiscale 01806740153, partita iva 007667790356), con sede in Reggio Emilia (RE), via Emilia San Pietro n. 4, ha depositato in data 25 marzo 2024 istanza di vendita n. 1 presso il Tribunale di Crotone.

In data 07 marzo 2024 ha proceduto all'istanza del sequestro immobiliare in pignoramento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 686 c.p.c., a seguito di ricorso ex artt. 669 bis e 671 ss. E 700 c.p.c., depositato nei confronti



di \_\_\_\_\_ ( codice fiscale \_\_\_\_\_ ), nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ lla \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

In data 26 febbraio 2024 la sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Reggio Emilia : \_\_\_\_\_ ,  
pubblicata in data 29 gennaio 2024 è stata annotata in margine della trascrizione del sequestro ai sensi dell'art.  
156 disp.att. c.p.c. presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Crotone ( Reg. Gen. \_\_\_\_\_ preg. Part. \_\_\_\_\_  
presentazione n. 7) sul bene immobile di proprietà della signora \_\_\_\_\_ , sito in Isola di capo  
Rizzuto alla località Praialonga, censito al N.C.E.U. al foglio 26, particella 194, sub. 32, categoria A/3, per la  
quota di 1/1.

Alla data del 07 marzo 2024 il Credito Emiliano S.p.a. ha provveduto al deposito telematico presso la  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Crotone di copia autentica della sentenza di condanna n.  
\_\_\_\_\_ emessa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Reggio Emilia, dott.ssa Silvia Cavallari, in data 29  
novembre 2023, nonché del duplo dell'annotazione della sentenza esecutiva di condanna a margine della  
trascrizione del sequestro immobiliare, al fine della conversione del sequestro immobiliare eseguito sul  
suddetto immobile in pignoramento immobiliare.

La procedura risulta iscritta a ruolo presso il Tribunale di Crotone e rubricata al n. 26/2024 R.G. Esecuzioni  
Immobiliari.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta di proprietà esclusiva della debitrice per la quota 1/1 e  
non vi sono pertanto comproprietari.

Allo stato dalle ispezioni aggiornate non risultano creditori iscritti o titoli su suddetto immobile oggetto di  
sequestro/pignoramento.

Beni sottoposti ad esecuzione immobiliare con diritto di proprietà della signora \_\_\_\_\_ ( codice fiscale \_\_\_\_\_

**piena proprietà in ragione di 1/1 sul bene sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), località  
Praialonga, piano primo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26, particella 194,  
sub.32, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 60, escluse aree scoperte  
mq. 55, R.C. 227,24.**

*Vedi Istanza di vendita - Allegato n.19*

*Vedi Nota di trascrizione - Allegato n. 20*

*Vedi Ispezione ipotecaria 1 - Allegato 21*

*Vedi Ispezione ipotecaria 2 - Allegato n. 22*

*Vedi Sentenza Tribunale di Reggio Emilia - Allegato n. 24*

#### 4.2.2. *Altre trascrizioni:*

5.

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

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

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nei titoli di proprietà risulta che il complesso edilizio in cui è ubicato il cespite oggetto di procedura, è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta con regolare Licenza Edilizia n.1, rilasciata dal Comune di Isola Capo Rizzuto in data 10 agosto 1979.

Per l'unità immobiliare è stata fatta richiesta al Comune di Isola di Capo Rizzuto di copie di progetto depositato e dei titoli abilitativi. Alla data del 28 maggio 2024, con protocollo 0015258, il Comune di Isola di Capo Rizzuto ha rilasciato la copia della Concessione Edilizia n:1 del 10/08/1979. Nei faldoni di archivio non sono presenti le copie del progetto approvato. Inoltre in merito alla fusione delle due unità immobiliari non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi. Si può dedurre quindi che la variazione delle due unità originarie è stata solo praticata presso il Catasto senza alcuna pratica edilizia. Al fine di garantire la conformità urbanistica è necessario produrre una S.C.I.A. in sanatoria per la fusione delle due unità originarie con successiva presentazione della S.C.A. ( segnalazione certificata d'agibilità ).

Al momento del sopralluogo la distribuzione degli spazi interna coincide con la planimetria catastale. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, e dai dati riportati nei titoli di proprietà l'unità immobiliare è composta da due appartamenti ( ex subb. 5 e 6 ), attraverso fusione, e catastale. L'unità presenta i due ingressi originari.

La zona in cui insiste il cespite è individuata nel P.S.C. di Isola di Capo Rizzuto in territorio Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale. In tali ambiti si applicano interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi. Rientra inoltre nel patrimonio paesaggistico ambientale.

*Vedi Stralcio PSC del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.9*

*Vedi Stralcio Norme PSC del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.11*

*Vedi Stralcio Legenda PSC del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.10*

*Vedi Stralcio PSC Tavola dei vincoli del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.12*

*Vedi Stralcio Legenda PSC Tavola dei vincoli del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.13*

*Vedi Verbale di visione e rilascio di accesso atti d'ufficio - Allegato n. 25*

*Vedi copia Licenza Edilizia n. 1 - Allegato n. 26*

*Sanzione amministrativa per S.C.I.A. in sanatoria: € 516,00*

*Oneri per la S.C.I.A. in sanatoria € 1.500,00*

*Oneri per la S.C.A. € 1.000,00*

#### *4.3.2. Conformità catastale:*

Al momento del sopralluogo la distribuzione degli spazi interna coincide con la planimetria catastale.

*Vedi planimetria di rilievo Pianta Piano Primo- Allegato n.8*

*Vedi Visura Catastale- Allegato n. 1*

*Vedi Visura Storica Catastale - Allegato n. 2*

*Vedi Planimetria Catastale - Allegato n. 3*



## 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:

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria ventennale risulta che a tutto il giorno 26 marzo il sottodescritto immobile :

1. Unità abitativa sita in Comune di Isola di Capo Rizzuto, località Praialonga, posta al piano primo, composta da quattro vani catastali, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 26, particella 194 sub. 32 ( derivante dalla fusione dei subb. 5 e 6 ), categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 60.00, totale aree escluse scoperte mq. 55.00, rendita euro 227,24.

RISULTA DI PIENA PROPRIETA' DI:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (CZ) il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, residente alla via \_\_\_\_\_

### PROVENIENZA

Il suddetto immobile è pervenuto alla signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, come segue:

- A) Quanto all'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 26, particella 194 sub. 5 (soppresso), in forza di compravendita a rogito del Notaio Mario Capocasale di Crotona in data 5 aprile 2007 Rep. n. 103141, debitamente registrato e trascritto a Crotona il 30 aprile 2007 al n. 1739 di formalità, dai signori \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) Ai signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, sopra generalizzati, la proprietà era pervenuta come segue:

- Per la quota di 1/12 ( un dodicesimo ) ciascuno in forza della successione in morte del signor \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ e deceduto \_\_\_\_\_ ( dichiarazione di successione registrata a Crotona l'8 marzo 2007 al n. 120, vol.16);
- Per la quota di 2/12 ( due dodicesimi ) ciascuno, unitamente al signor \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, in forza della successione legittima in morte del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e deceduto \_\_\_\_\_ ( dichiarazione di successione registrata a Crotona il 20 marzo 2003 al n. 185, vol. 159 e trascritta a Catanzaro il 24 novembre 2003 al n.16360 di formalità ). Ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a, sopra generalizzati la proprietà era pervenuta in regime di comunione di beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Cerrelli di Crotona in data \_\_\_\_\_

6 agosto 1996, Rep. n. 142171, registrato a Crotona il 12 agosto 1996 al n. 1559 e trascritto a Catanzaro il 20 agosto 1996 al n. 12116 di formalità;

- B) Quanto all'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 26, particella 194, sub. 6 (soppresso), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Capocasale in data 15 dicembre 2011 rep. 111080, registrato a Crotona il 19 dicembre 2011 al n. 4475 e trascritto a Catanzaro il 20 dicembre 2011 al n. 5603 di formalità, da \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) Al signor \_\_\_\_\_ la proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mario Capocasale di Crotona in data 3 ottobre 1991, Rep. n. 23770, registrato a Crotona il 15 novembre 1991 al n. 2599 e trascritto a Catanzaro il 22 novembre 1991 al n. 18912 di formalità.

Inoltre nel ventennio i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- 1) Decreto di sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Crotona in data 1 aprile 2021 al n. 1467 di formalità, a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 19 marzo 2021, Rep. 212 a favore del Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01806740153 e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata;
- 2) Sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Reggio Emilia in data 29 gennaio 2024, Rep. \_\_\_\_\_, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in data 26 febbraio 2024 al n. 93 di formalità, a favore del Credito Emiliano S.p.a., con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01806740153 e contro la signora \_\_\_\_\_ opra generalizzata.

**6.1 Attuali proprietari:** Immobile A dal 5 aprile 2007 ad oggi;

Immobile B dal 15 dicembre 2011 ad oggi:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (Z) il \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_  
residente \_\_\_\_\_ la via I \_\_\_\_\_

proprietà 1000/1000

*Vedi primo atto di vendita – Allegato n. 14*  
*Vedi secondo atto di vendita – Allegato n. 15*

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuto alla signora \_\_\_\_\_, per il pieno diritto di piena proprietà, in forza dei seguenti atti di vendita:

- A) Quanto all'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 26, particella 194 sub. 5 (soppresso), in forza di compravendita a rogito del Notaio Mario Capocasale di Crotona in data 5 aprile 2007 Rep. n. 103141, debitamente registrato e trascritto a Crotona il 30 aprile 2007 al n. 1739 di formalità, dai signori \_\_\_\_\_ a a \_\_\_\_\_

██████████ codice fiscale ██████████ ) e ██████████ ito a ██████████  
██████████ codice fiscale

B) Quanto all'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 26, particella 194, sub. 6 (soppresso), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Capocasale in data 15 dicembre 2011 rep. 111080, registrato a Crotone il 19 dicembre 2011 al n. 4475 e trascritto a Catanzaro il 20 dicembre 2011 al n. 5603 di formalità, d  
nato a ██████████ ( codice fiscale  
██████████

*Vedi Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria – Allegato n. 18*

*Relativamente all' unità negoziale:*

identificato al Catasto Fabbricato del Comune di Isola di Capo Rizzuto al **foglio di mappa 26,**  
**particella 194, sub. 32**

Piano Primo- Appartamento per civile abitazione in zona residenziale- turistico.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli atti di vendita dei due cespiti la realizzazione del complesso edilizio risulta essere iniziata agli inizi degli anni ottanta con regolare Licenza Edilizia n.1, rilasciata dal Comune di Isola Capo Rizzuto in data 10 agosto 1979. Alla data del 28 maggio 2024 , con protocollo 0015258, il Comune di Isola di Capo Rizzuto ha rilasciato la copia della Concessione Edilizia n.1 del 10/08/1979.

Nei faldoni di archivio non sono presenti le copie del progetto approvato . Inoltre in merito alla fusione delle due unità immobiliari non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi. Si può dedurre quindi che la variazione delle due unità originarie è stata solo praticata presso il Catasto senza alcuna pratica edilizia. Al fine di garantire la conformità urbanistica è necessario produrre una S.C.I.A. in sanatoria per la fusione delle due unità originarie con successiva presentazione della S.C.A. ( segnalazione certificata d' agibilità ).

Al momento del sopralluogo la distribuzione degli spazi interna coincide con la planimetria catastale .

*Vedi Atti di vendita - Allegati n.14 e n. 15*

*Vedi copia licenza edilizia – Allegato n. 26*

*Vedi verbale di risposta Comune di Isola Capo Rizzuto – Allegato n. 25*



## DESCRIZIONE di cui al punto A

L'immobile con destinazione residenziale-turistica si trova al piano primo di un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, e dai dati riportati nei titoli di proprietà l'unità immobiliare è composta dalla fusione catastale di due unità abitative contigue ( ex subb. 5 e 6 ).

L'appartamento presenta i due ingressi originari.

L'accesso alla residenza avviene attraverso una scala che parte dal viale e arriva ai piani primo e secondo.

Il cespite pur inserito in un complesso turistico residenziale è gestito come un grande insediamento condominiale con ingresso controllato con servizio di guardiania anche notturna.

Il villaggio Praialonga ha spiagge ampie e meravigliose, bar, ristoranti, market, guardia medica e servizio di animazione diurna e serale per tutta la stagione estiva.

La distanza dal mare è di circa 100 metri. Tra la spiaggia e le abitazioni ci sono circa 50 metri di pineta.

Il cespite è composto da un tinello-soggiorno con angolo cottura a vista, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. I due ingressi originari aprono uno sul disimpegno e l'altro sulla camera da letto. Le due verande coperte sono poste una in corrispondenza del tinello-soggiorno e l'altra in aderenza della camera da letto matrimoniale.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di mq. 60.00 circa, le superfici destinate a verande coperte occupano una superficie complessiva di mq. 16.11 e considerate superfici non residenziali saranno calcolate con il 33% del coefficiente correttivo.

La superficie interna calpestabile è di circa mq. 47.75 ed una altezza di metri 2.70.

La palazzina all'esterno risulta rifinita con pareti pitturate di colore beige e bianco, i pilastri a vista delle tettoie e delle verande ed i rivestimenti delle pareti di piano terra sono realizzati con blocchi di tufo.

Le verande presentano una pavimentazione con piastrelle di gres di colore chiaro e i parapetti in muratura e legno, sono rivestiti con blocchi di tufo.

La sottobanchina della veranda della camera da letto matrimoniale risulta in parte danneggiata con distacchi delle malte e degli intonaci .

Le porte di ingresso all'appartamento sono in legno.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e di condizionatori di aria.

Nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, seppure le rifiniture non siano di eccellente qualità .

Le pareti interne risultano asciutte e ben mantenute e solo una veranda esterna presenta tracce di umidità.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con persiane in alluminio di colore verde.

La pavimentazione interna è in gres.

La cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

I due bagni sono completamente rifiniti con pezzi igienico-sanitari in vetrochina bianca e doccia completa di box in alluminio . Le porte sono in legno tamburato di colore .

Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono pitturate con pittura del tipo lavabile.

Coerenze: L'immobile confina con vano scale, con strada interna di lottizzazione, con altra ditta e con spazio di isolamento.

#### **Destinazione urbanistica:**

La zona in cui insiste il cespite è individuata nel P.S.C. di Isola di Capo Rizzuto in territorio Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale. In tali ambiti si applicano interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi. Rientra inoltre nel patrimonio paesaggistico ambientale.

*Vedi Stralcio PSC del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.9*

*Vedi Stralcio Norme PSC del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.11*

*Vedi Stralcio Legenda PSC del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.10*

*Vedi Stralcio PSC Tavola dei vincoli del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.12*

*Vedi Stralcio Legenda PSC Tavola dei vincoli del Comune di Isola di Capo Rizzuto - Allegato n.13*

| <b>Destinazione</b>      | <b>Parametro</b>                  | <b>Valore reale/potenziale</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Valore equivalente</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Appartamento Piano Primo | Superficie virtuale commerciale   | 60.00 mq .                     | 1,00                | 60.00 mq                  |
| Verande                  | Superficie virtuale . commerciale | 16.11 mq.                      | 0,33                | 5.31 mq                   |
| <b>TOT.</b>              |                                   |                                |                     | <b>65.31 mq</b>           |

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buono stato di conservazione

Travi: materiale: c.a., condizioni: buono stato di conservazione

Solai: tipologia: solaio con poutrelles e tavelloni,  
condizioni: buone, tranne la banchina di parte di una veranda che presenta distacchi delle malte e degli intonaci.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basso valore acustico

(finestre) materiale: alluminio bianco e persiane verdi

Infissi interni: tipologia: legno bianco

Pavim. Interna materiale: gres e ceramica

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia

Idrico e fognario collegati allegati alle reti comunali

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**

### **8.1. Criterio di Stima**

In merito al criterio di stima adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

La stima tiene conto dei servizi presenti nel Villaggio Praialonga, dei parcheggi pubblici e privati che garantiscono l'accesso in macchina sino agli ingressi delle unità immobiliari così come la vicinanza alle ampie spiagge.

Inoltre il cespite è composto dalla fusione catastale di due piccole unità immobiliari che ne hanno migliorato la distribuzione degli spazi interni rendendoli più confortevoli con la presenza di due bagni.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità immobiliari, nella stessa zona ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte e alla luce dello stato dei luoghi trattandosi di un appartamento che allo stato attuale non necessita di manutenzione tranne per parte dei distacchi delle malte e degli intonaci di parte di una veranda, si è scelto di applicare un coefficiente di riduzione del 33% per le verande e prendendo come riferimento i valori OMI si stima in Euro 1.250.00 al mq. di superficie lorda.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Isola di Capo Rizzuto e Crotona, Generica conoscenza del mercato immobiliare della scrivente.

### **8.3. Valutazione corpi**

**A. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto, "località Praialonga" al foglio 26, particella 194, sub. 324.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



| Destinazione                                     | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Appartamento<br/>Piano Primo<br/>+Verande</b> | Mq. 65.31              | €/mq 1.250,00   | € 81.637,50        |

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo:                       | € 81.637,50 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00      |
| - Valore complessivo intero:          | € 81.637,50 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 81.637,50 |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile   | Superficie equivalente | Valore intero      | Valore diritto e quota |
|----|--|------------------------|--------------------|------------------------|
|    | <b>Appartamento<br/>Piano Primo<br/>+Verande</b> | <b>Mq. 65.31</b>       | <b>€ 81.637,50</b> | <b>€ 81.637,50</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:

|  |             |
|--|-------------|
|  | € 12.245,62 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                    | € 3.016,00  |
| 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: € 66.375,88

Crotone, 02 giugno 2024

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO  
iscritta all'Albo della Provincia di Crotone al n° 204  
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. : PPDNMR68C60D1220*

*Con studio in Crotone viale A. Gramsci n.202  
telefono e Fax: 0962901530- cell. 3292076728  
pec: annamaria.oppido@geopec.it*

### Allegati:

- Allegato 1 - Visura catastale
- Allegato 2 - Visura catastale storica analitica
- Allegato 3 - Planimetria catastale
- Allegato 4 - Elaborato planimetrico 1988 ante-fusione
- Allegato 5 - Elaborato planimetrico catastale aggiornato al 30-04-2019
- Allegato 6 - Sovrapposizione su mappa catastale
- Allegato 7 - Orto foto
- Allegato 8 - Rilievo planimetrico stato di fatto
- Allegato 9 - Stralcio P.S.C. - Comune di Isola Capo Rizzuto - Località Praialonga
- Allegato 10 - Stralcio Legenda P.S.C. - Comune di Isola Capo Rizzuto - Località Praialonga
- Allegato 11 - Stralcio P.S.C. - Norme tecniche di attuazione
- Allegato 12 - Stralcio Tavola dei Vincoli - Comune di Isola Capo Rizzuto - Località Praialonga.
- Allegato 13 - Stralcio legenda vincoli P.S.C.
- Allegato 14 - Primo atto di vendita 2007 - ex sub. 5
- Allegato 15 - Secondo atto di vendita 2011 - ex sub. 6.
- Allegato 16 - Documentazione fotografica
- Allegato 17 - Valori OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare
- Allegato 18 - Dichiarazione notarile sostitutiva certificazione storico-ipotecaria
- Allegato 19 - Istanza di vendita
- Allegato 20 - Nota di trascrizione
- Allegato 21 - Ispezione ipotecaria 1
- Allegato 22 - Ispezione ipotecaria 2
- Allegato 23 - Verbale di primo accesso
- Allegato 24 - Sentenza tribunale di Reggio Emilia
- Allegato 25 - Verbale di visione e rilascio atti di Ufficio
- Allegato 26 - Concessione Edilizia 1-1979

C.T.U.

geom. Anna Maria Oppido

