

**TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro



R.G.E.I. 37/2024

Giudice Dr. A. Scibona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Commodari

Iscritto all'Albo della Provincia di Crotona al n° 254

Con studio in Crotona in via Roma 85

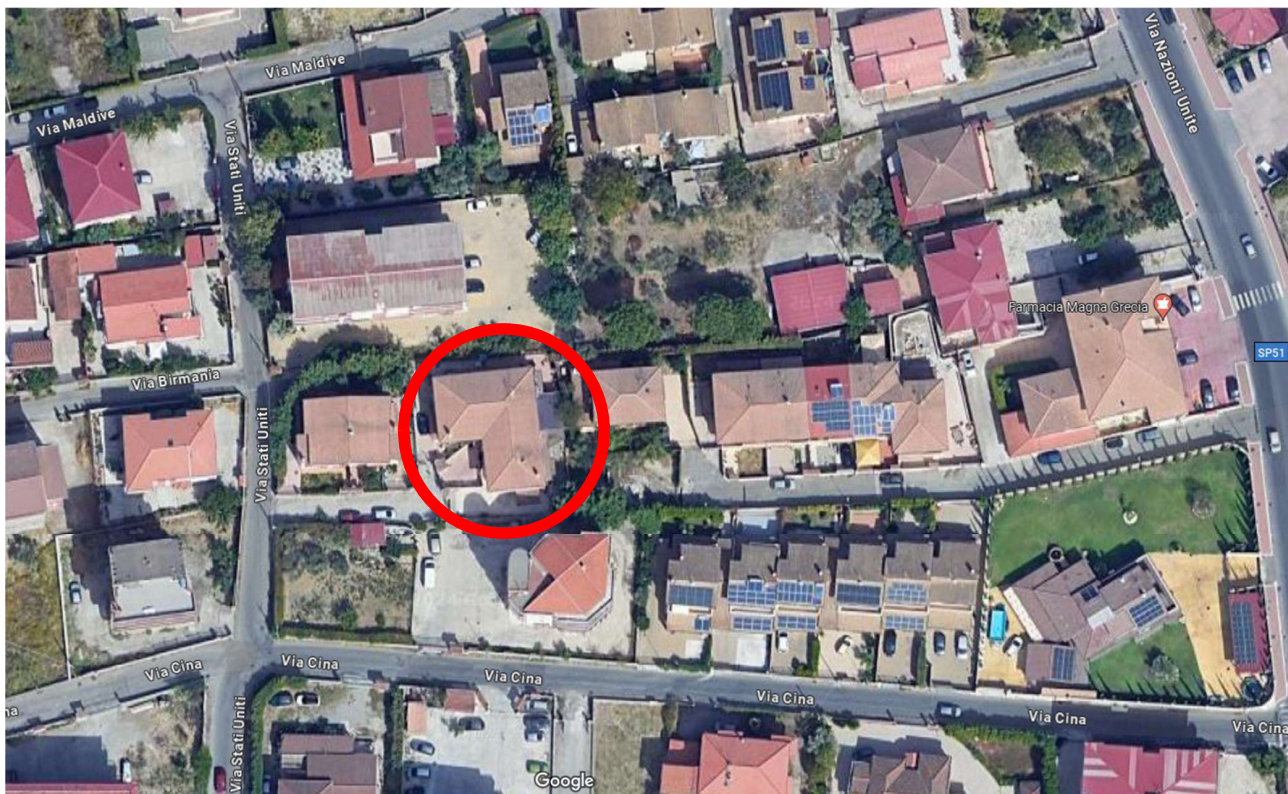
e-mail: paolocommodari@gmail.com
pec: paolo.commodari@archiworldpec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

SOMMARIO

Bene in Crotona, via Stati Uniti snc, loc. Farina.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
Premessa.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:	11
3. STATO DI POSSESSO:	11
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	11
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
4.3. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	12
4.4 Storia Catastale degli immobili.....	13
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	14
6.1 Attuali proprietari:	14
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	14
Descrizione immobile di cui al punto A - 1	15
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	18
8.1. Criterio di Stima.....	18
8.2. Valutazione corpo	18
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	18
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	19
Allegato fotografico del 19.06.2024	20

Bene in Crotona, via Stati Uniti snc, loc. Farina
LOTTO A - 1
Box-auto al piano terra (C/6)
Appartamento al piano terra e primo (A/2)



MAPPA AEREA – LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE – Crotona, via Stati Uniti snc, loc. Farina - Foglio 51, part.Ila 3030 sub 1-2-3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Premessa.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento (villetta a schiera) al piano terra e primo con annesso box-auto al piano terra, facente parte di una piccola lottizzazione costituita da tre appartamenti a due piani f.t. con tipologia a schiera, della medesima dimensione e aspetto, sito in Crotona, loc. Farina, via Stati Uniti snc, in zona semi centrale e fortemente urbanizzata del Comune di Crotona, a circa 3 km dal centro e dal lungomare cittadino.

Il fabbricato, edificato a partire dal 2005 e fino al 2007, è servito dalla via principale di collegamento al centro (via Nazioni Unite) e servito da stradina con accesso sulla piccola corte privata (bene comune non censibile comune agli altri appartamenti di cui alla part. 3030 sub 1), delimitata da recinzione in ferro e cancello carrabile (a due ante) e pedonale (ad un'anta).

L'immobile in questione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Crotona al:

- Foglio 51 Particella **3030** sub **1**, bene comune non censibile (corte privata comune agli altri appartamenti costituenti il lotto);
- Foglio 51 Particella **3030** sub **2**, cat. C/6, Classe 2, Catasto: F, Consistenza mq.34, rendita € 140,48;

- Foglio 51 Particella **3030** sub **3**, cat. A/2, Classe 1, Catasto: F, Consistenza 5,5 vani, superficie: mq. 103 Totale, escluse aree scoperte mq. 95, rendita € 326,66.

Piena proprietà per la quota di **1/1** di:

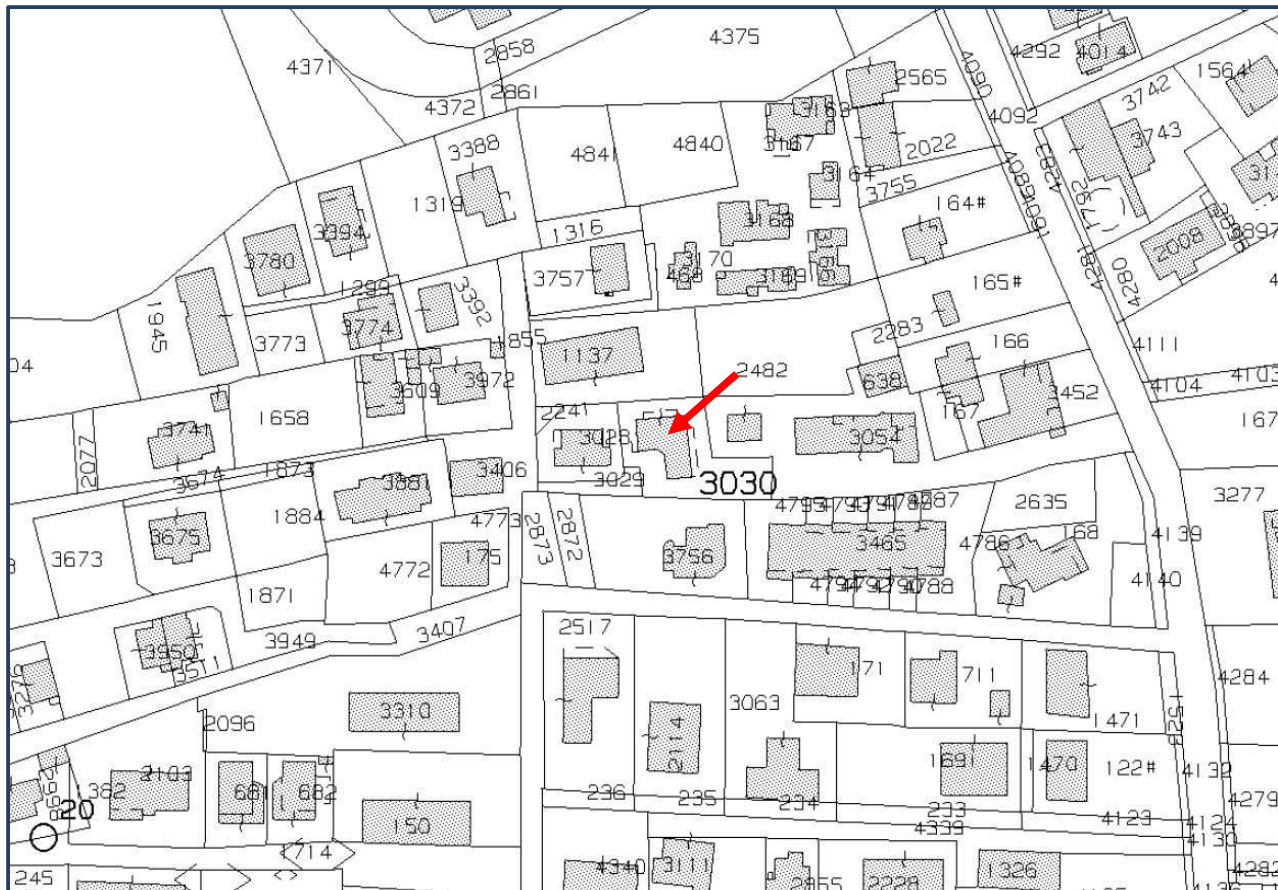
- Appartamento "**lotto A - 1**" posto al piano terra e 1° oltre seminterrato, collegato verticalmente da rampa di scale interna, con ingresso indipendente dalla veranda al piano terra, suddiviso in:
 - **Piano terra** ad uso residenziale, composto da: ingresso - soggiorno di mq. 32,00, cucina – pranzo di mq. 13,50, bagno giorno di mq. 5,85, dispensa sottoscala, vano scala a due rampe di collegamento al piano primo, per una superficie lorda commerciale di mq. **67,50** ed altezza utile di mt. 2,80, oltre due verande coperte di mq. **20**;
 - **Piano primo** ad uso residenziale, composto da pianerottolo di arrivo, disimpegno, camera da letto matrimoniale di mq. 17,85, camera da letto singola di mq. 12,50, camera da letto singola di mq. 13,40, bagno notte di mq. 5,85, avente una superficie commerciale di mq. **67,50** ed altezza utile di mt. 2,80, oltre balcone unico di mq. **21,00**.
 - **Corte esterna** di pertinenza (area parcheggio in cemento) di mq. **135**.

Intestato a:

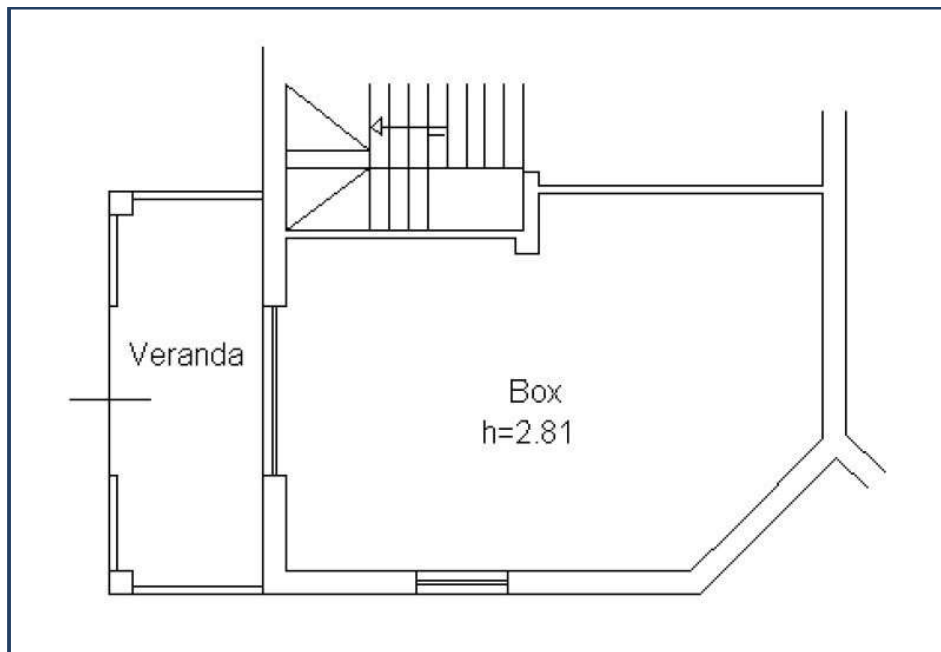
- [REDACTED], per la quota 1/1 di piena proprietà;

Di seguito sono illustrati:

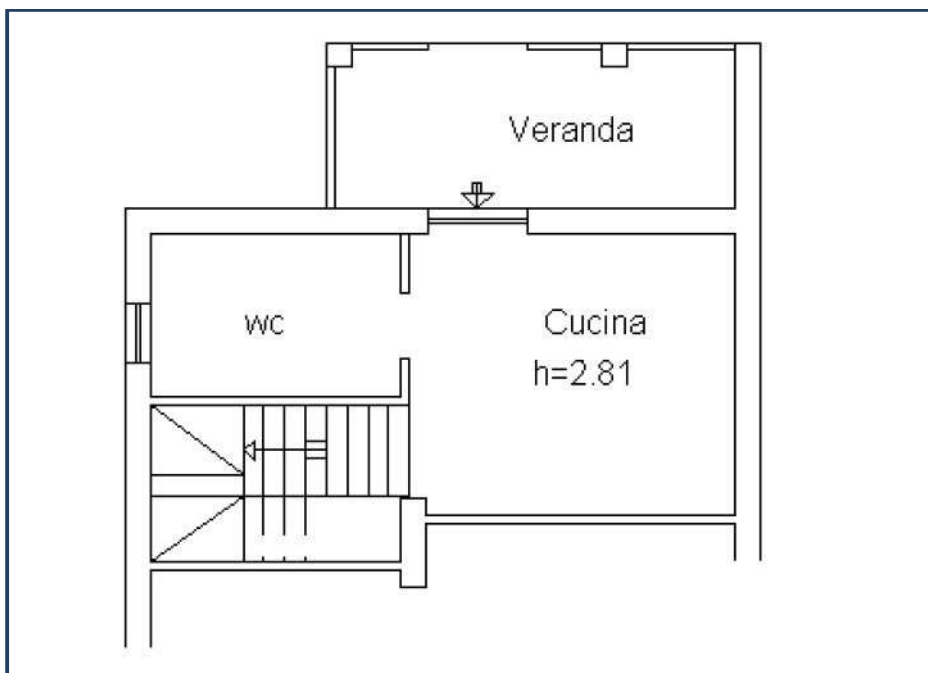
- Foglio di mappa catastale, con evidenziata la particella del fabbricato;
- Planimetrie (in atti) catastali del piano terra e primo – part. 3030 sub 2-3:



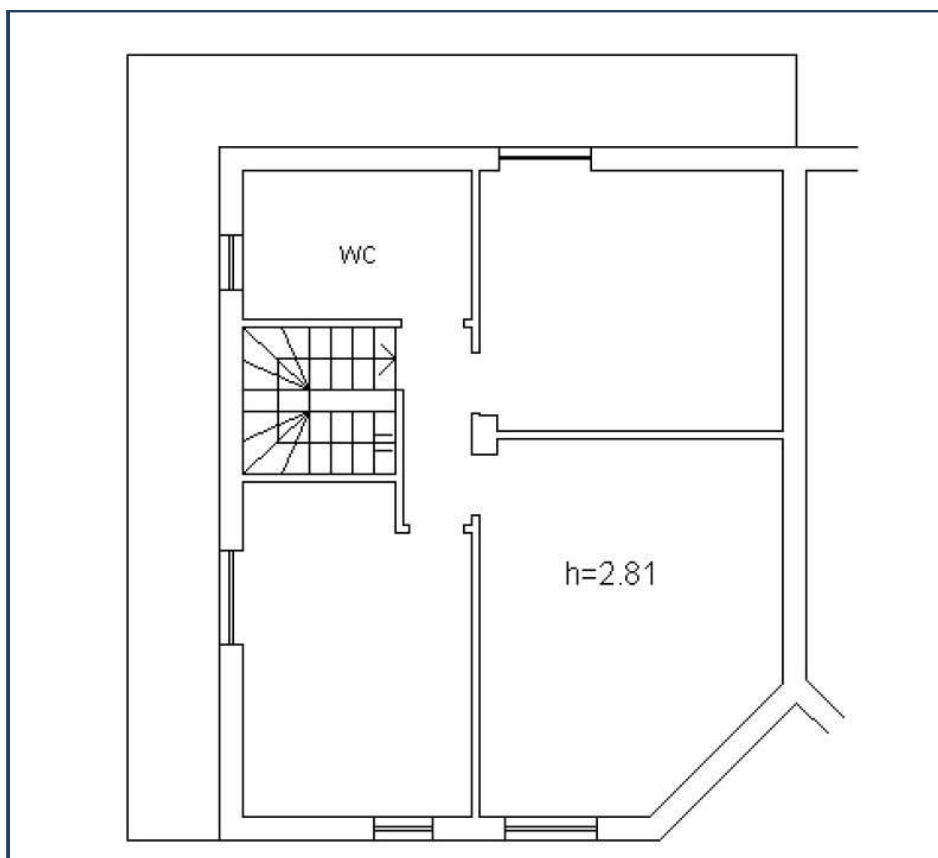
Estratto di mappa catastale – Comune di Crotone, foglio 51, part. 3030



Planimetria catastale part. 3030, sub 2 – Piano terra (box)

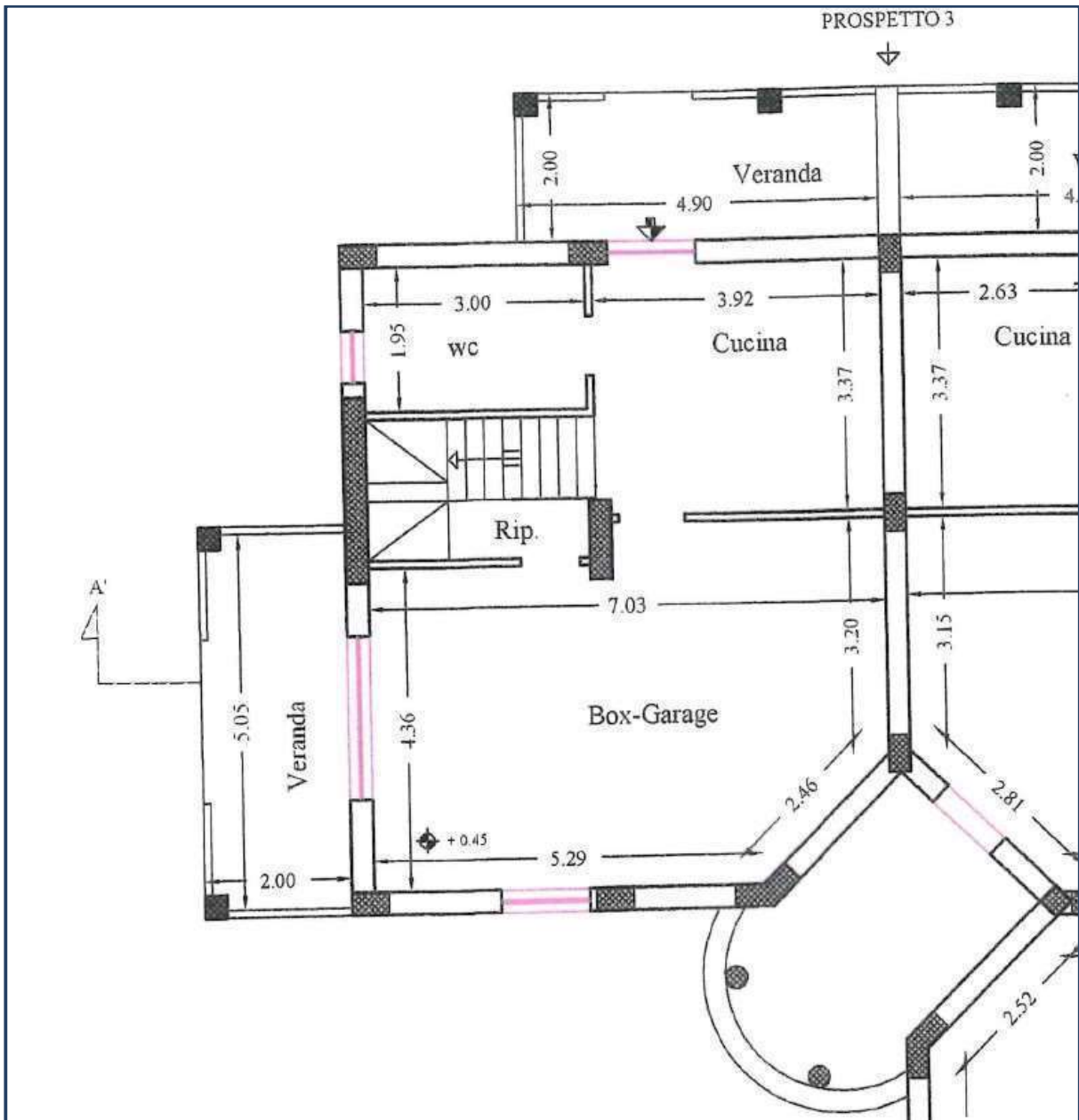


Planimetria catastale part. 3030, sub 3 – piano Terra

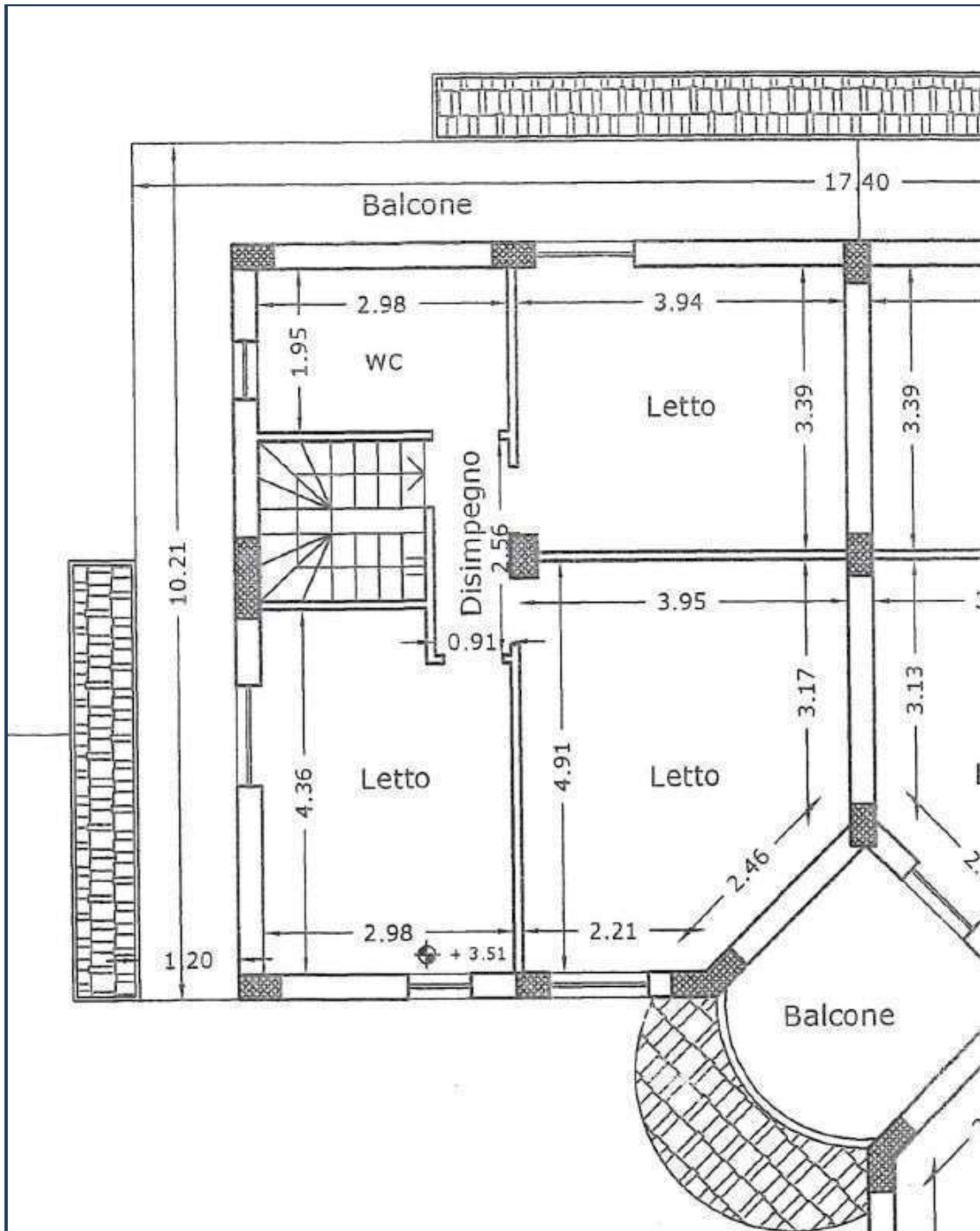


Planimetria catastale part. 3030, sub 3 – piano Primo

Di seguito sono evidenziate la planimetria del piano terra e primo, relative al progetto approvato in atti, (Permessi di Costruire n° 257/NC del 05.08.2005 e n° 330/NC in variante del 23.11.2006)

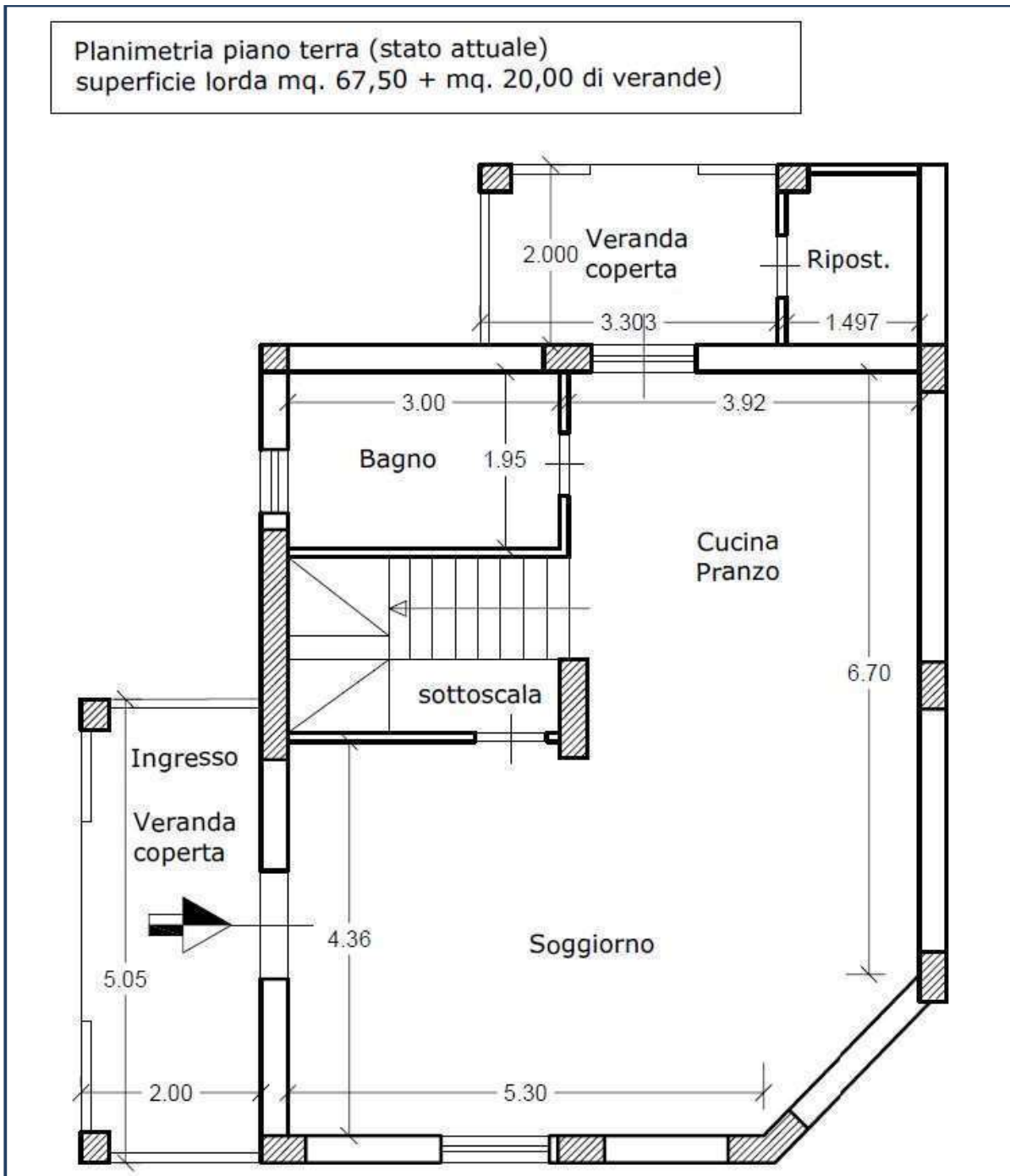


Planimetria progetto approvato – piano terra



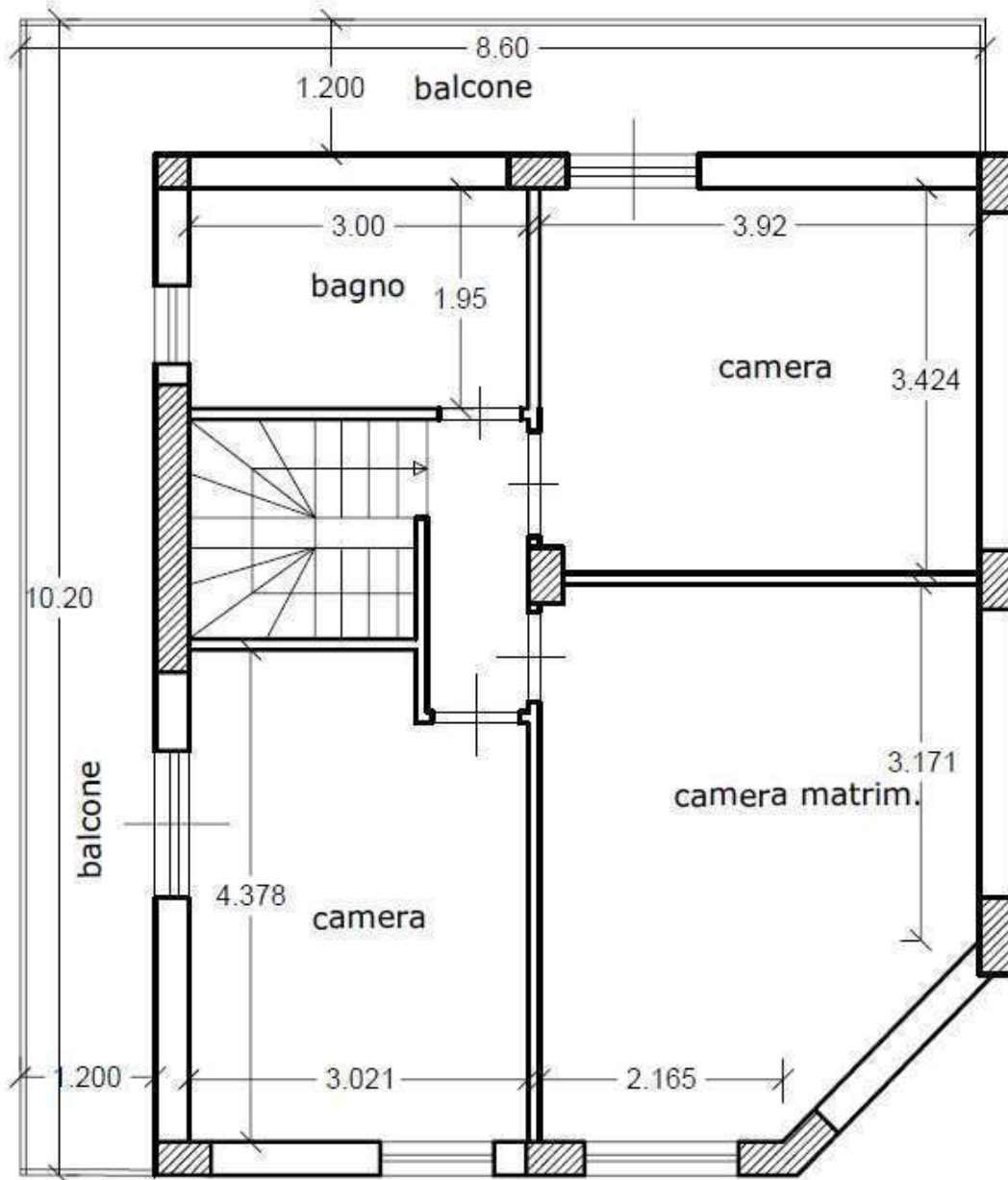
Planimetria progetto approvato – piano primo

Di seguito sono illustrate le planimetrie del piano Terra e Primo, relative allo stato attuale, rilevate durante il sopralluogo, dove è emerso che il box-garage di pertinenza individuato negli elaborati progettuali oggetto di autorizzazione edilizia e catastali (relativo al sub 2) è stato **fuso** al sub 3 (piano terra), costituendo l'area di ingresso-soggiorno, producendo dunque, senza alcun titolo abilitativo, un cambio di destinazione d'uso da garage ad abitativo (vedi paragrafo 4.3); inoltre si rileva una chiusura parziale della veranda esterna relativa all'ambiente cucina di circa mq. 3, anch'esso senza alcun titolo abilitativo:



Planimetria stato ATTUALE piano Terra

Planimetria piano primo (stato attuale)
superficie lorda mq. 67,50 + mq. 21 di balcone)



Planimetria stato ATTUALE piano Primo

Coerenze: l'appartamento confina a nord con area pertinenziale di proprietà, ad est con altra proprietà, a sud area pertinenziale di proprietà, ad ovest con area pertinenziale di proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: m² **153,68**
- Valore di Mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.966,00**

Il bene è ubicato in zona semi-periferica in un'area mista residenziale commerciale, le zone limitrofe si trovano in area agricola e area urbana centrale.

Il traffico, relativo all'accesso alla particella di proprietà è scarso in quanto servito dalla via principale di collegamento al quartiere Farina (via Nazioni Unite) con traffico sostenuto.

I principali centri limitrofi sono Isola Capo Rizzuto, Cutro, Strongoli.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0), superstrada (3), porto (3), ferrovia (3) aeroporto (15).

3. STATO DI POSSESSO:

Premessa:

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ricerche catastali e ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Crotona.

Ha effettuato le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotona per verificare la conformità dell'immobile alle autorizzazioni previste dal testo unico 380/2001.

Previo avviso di convocazione del sopralluogo dell'immobile pignorato, il CTU ha effettuato l'accesso in data 19.06.2024 all'interno e all'esterno dell'immobile effettuando il rilievo metrico e fotografico.

Foglio 51 Part. 3030 sub 1-2-3 – **OCCUPATO** (appartamento ad uso abitativo).

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:

Ipoteca Volontaria, iscritta il 19.06.2006 al n. 3661 del R.G. e al n. 784 del R.P., da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.06.2006 ai rogiti del Notaio Carlo Perri da Crotona, rep. n° 9590, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** con sede in Roma e contro [REDACTED] con sede in Crotona, a fronte di un capitale di € 600.000,00 titolare della piena proprietà dei terreni in Crotona censiti al catasto al foglio 51, part.ile 2241, 2242, 2243, (i quali hanno originato la part. 3030).

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo O Cautelare, trascritto il 22.04.2024 ai nn. 2565/2156, nascente da verbale di pignoramento immobili del 04.04.2024, Unep Tribunale di Crotona, rep. n° 343, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** con sede in Roma - codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]

_____ avente per oggetto i beni in
Crotona identificati al catasto al foglio 51 particella 3030, sub.1, 2, 3.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica: **Difforme**

Il fabbricato, in seguito anche a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotona, è stato autorizzato con le seguenti concessioni edilizie, inerenti due corpi di fabbrica denominati "tipologia A e B":

- Permesso di Costruire n° **257/NC** del 05.08.2005;
- Permesso di Costruire in Variante n° **330/NC** del 23.11.2006 (vedi elaborati grafici allegati);

Dal confronto con il progetto approvato, allo stato attuale, riscontrato dal sopralluogo e dalle planimetrie approvate, il fabbricato presenta la seguente difformità urbanistiche:

- il box-garage di pertinenza individuato negli elaborati progettuali in atti oggetto di autorizzazione edilizia e gli elaborati catastali in atti è stato **fuso** al sub 3 (piano terra), costituendo l'area di ingresso-soggiorno, acquisendo dunque un cambio di destinazione d'uso da garage ad abitativo (vedi paragrafo 4.3) senza alcun titolo abilitativo;
- si rileva una chiusura parziale della veranda esterna relativa al vano cucina al p. terra (vedi planimetria stato attuale) di circa mq. 3, anch'esso senza alcun titolo abilitativo;

Ai fini di una possibile regolarizzazione urbanistica, ai sensi del DPR 380/01, si è analizzata la superficie di progetto autorizzata, relativa al corpo di fabbrica "**tipologia B**", di cui il bene pignorato fa parte, (vedi tavole di progetto allegate) come da seguente prospetto:

- superficie edificabile mq. 1632
- superficie lorda di pavimento (residenziale) max realizzabile = mq. 1632 x 0,3 mq/mq (indice edificatorio) = mq. 489,60
- Superficie "tipologia A" realizzata = mq. 203,52;
- Superficie "**tipologia B**" realizzata = mq. 272,61;

Totale superficie lorda di pavimento: mq. 476,13 < 489,60 (max edificabile per i tre appartamenti presenti nel lotto "tipologia B").

Ne consegue che la superficie del box-garage al piano terra, di cui al sub 2, pari a mq. 37 e il vano ripostiglio della veranda pari a mq. 3, per un totale di mq. 40, è superiore alla superficie residua da poter sanare; **ne consegue che le difformità volumetriche non sono sanabili.**

Ai fini della valutazione finale del compendio di cui al LOTTO A-1, verrà detratta una percentuale forfettaria corrispondente al **15%** sul valore del lotto di vendita giudiziaria, a titolo di compensazione sulle difformità non sanabili.

4.3.2. Conformità edilizia: **Difforme**

Non si segnalano lesioni strutturali, infiltrazioni. Sono presenti lievi distacchi di pittura per quanto riguarda i parapetti interni delle verande al piano terra.

La spesa a corpo per il ripristino dei suddetti distacchi di pitturazione ammonta ad **€ 1.500,00.**

4.3.3. Conformità catastale: **Conforme**

In relazione al precedente punto 4.3.1, in cui è riscontrata una difformità urbanistica non sanabile, si conferma la conformità catastale.

4.4 Storia Catastale degli immobili

- Foglio 51 Particella 3030 sub 1-2-3;

Alla data del 25/07/2024 si riepilogano i passaggi catastali dei suddetti immobili:

Le unità immobiliari risultano così distinte per costituzione sul mappale 3030 del 14-05-2007 pratica n. KR0061008 in atti dal 14-05-2007 (n. 424.1/2007) e in precedenza foglio 51 particella 3030 tale per tipo mappale del 27-10-2006 pratica n. KR0064380 in atti dal 27-10-2006 (n. 64380.1/2006) che aveva soppresso la particella 3027 (nella cui estensione erano ricomprese le particelle 2665-2866-2867-2868-2869-2870) tale per variazione del 27-10-2006 pratica n. KR0064380 in atti dal 27-10-2006 (n. 64380.1/2006). Il foglio 51 particella 2865 risultava tale per frazionamento del 15-06-2006 pratica n. KR0037683 in atti dal 15-06-2006 (n. 37683.1/2006) che aveva soppresso la particella 2243 tale per frazionamento del 01-06-2004 pratica n. CZ0126760 in atti dal 01-06-2004 (n. 126760.1/2004) che aveva soppresso la particella 2056 tale per frazionamento del 04-12-2002 pratica n. 300281 in atti dal 04-12-2002 (n. 3449.1/2002) che aveva soppresso la particella 1684 tale per frazionamento del 27-05-1998 in atti dal 27-05-1998 (n. 2215.1/1998). Il foglio 51 particella 2866 risultava tale per frazionamento del 15-06-2006 pratica n. KR0037683 in atti dal 15-06-2006 (n. 37683.1/2006) che aveva soppresso la particella 2243 tale per frazionamento del 01-06-2004 pratica n. CZ0126760 in atti dal 01-06-2004 (n. 126760.1/2004) che aveva soppresso la particella 2056 tale per frazionamento del 04-12-2002 pratica n. 300281 in atti dal 04-12-2002 (n. 3449.1/2002) che aveva soppresso la particella 1684 tale per frazionamento del 27-05-1998 in atti dal 27-05-1998 (n. 2215.1/1998). Il foglio 51 particella 2867 risultava tale per frazionamento del 15-06-2006 pratica n. KR0037683 in atti dal 15-06-2006 (n. 37683.1/2006) che aveva soppresso la particella 2243 tale per frazionamento del 01-06-2004 pratica n. CZ0126760 in atti dal 01-06-2004 (n. 126760.1/2004) che aveva soppresso la particella 2056 tale per frazionamento del 04-12-2002 pratica n. 300281 in atti dal 04-12-2002 (n. 3449.1/2002) che aveva soppresso la particella 1684 tale per frazionamento del 27-05-1998 in atti dal 27-05-1998 (n. 2215.1/1998). Il foglio 51 particella 2868 risultava tale per frazionamento del 15-06-2006 pratica n. KR0037683 in atti dal 15-06-2006 (n. 37683.1/2006) che aveva soppresso la particella 2242 tale per frazionamento del 01-06-2004 pratica n. CZ0126760 in atti dal 01-06-2004 (n. 126760.1/2004) che aveva soppresso la particella 2056 tale per frazionamento del 04-12-2002 pratica n. 300281 in atti dal 04-12-2002 (n. 3449.1/2002) che aveva soppresso la particella 1684 tale per frazionamento del 27-05-1998 in atti dal 27-05-1998 (n. 2215.1/1998). Il foglio 51 particella 2869 risultava tale per frazionamento del 15-06-2006 pratica n. KR0037683 in atti dal 15-06-2006 (n. 37683.1/2006) che aveva soppresso la particella 2242 tale per frazionamento del 01-06-2004 pratica n. CZ0126760 in atti dal 01-06-2004 (n. 126760.1/2004) che aveva soppresso la particella 2056 tale per frazionamento del 04-12-2002 pratica n. 300281 in atti dal 04-12-2002 (n. 3449.1/2002) che aveva soppresso la particella 1684 tale per frazionamento del 27-05-1998 in atti dal 27-05-1998 (n. 2215.1/1998). Il foglio 51 particella 2870 risultava tale per frazionamento del 15-06-2006 pratica n. KR0037683 in atti dal 15-06-2006 (n. 37683.1/2006) che aveva soppresso la particella 2242 tale per frazionamento del 01-06-2004 pratica n. CZ0126760 in atti dal 01-06-2004 (n. 126760.1/2004) che aveva soppresso la particella 2056 tale per frazionamento del 04-12-2002 pratica n. 300281 in atti dal 04-12-2002 (n. 3449.1/2002) che aveva soppresso la particella 1684 tale per frazionamento del 27-05-1998 in atti dal 27-05-1998 (n. 2215.1/1998).

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

N.B. Non risulta costituito alcun condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

➤ [REDACTED], per la quota 1/1 di piena proprietà di:

- Foglio 51 Particella **3030** sub **1**, bene comune non censibile (corte privata);
- Foglio 51 Particella **3030** sub **2**, box-garage al piano terra cat. C/6;
- Foglio 51 Particella **3030** sub **3**, appartamento al piano terra e primo cat. A/2.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a [REDACTED] con sede in Crotone, titolare della piena proprietà, per Atto di compravendita, Notaio Carlo Perri in Crotone, del 04/08/2008, Rep 13528/4771 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Crotone il 06/08/2008 al n. 4745 RG e n. 3491 RP.

I terreni su cui sono successivamente stati edificati gli immobili (all'epoca censiti al foglio 51, part. Ie 2241, 2242, 2243) erano pervenuti a [REDACTED], titolare della quota di 5/15 di proprietà, [REDACTED], per la quota di 2/15 di proprietà, [REDACTED], per la quota di 2/15 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/15 di proprietà in separazione dei beni, [REDACTED], per la quota di 2/15 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/15 di proprietà in separazione dei beni, per atto di compravendita notaio Capocasale Giulio in Crotone, del 12/07/2005, Rep 69649/21579 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Crotone il 19/07/2005 al n. 1071 RG e al n. 708 RP.

Quanto sopra citato era pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED], per la quota di 2/15 di proprietà, [REDACTED], per la quota di 2/15 di proprietà, [REDACTED], per la quota di 2/15 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/15 di piena proprietà, [REDACTED], per la quota di 2/15 di piena proprietà, per la successione in morte di [REDACTED], titolare della piena proprietà, deceduto il 27/05/1988, registrata presso l'Ufficio del Registro di Crotone il 30/11/1990, denuncia n. 474 vol. 146, e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 12/09/1992 al n. 21611 RG e al n. 18553 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, in seguito a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotone, è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n° **257/NC** del 05.08.2005;
- Permesso di Costruire in variante n° **330/NC** del 23.11.2006;
- Agibilità del fabbricato n. **29** del 26/07/2007.

Descrizione immobile di cui al punto A - 1
Appartamento ad uso abitativo al P. Terra e Primo
 Foglio 51, part.lla 3030 sub 1-2-3

Piena proprietà per la quota di **1/1** di:

- Appartamento "**lotto A - 1**" posto al piano terra e 1° oltre seminterrato, collegato verticalmente da rampa di scale interna, con ingresso indipendente dalla veranda al piano terra, suddiviso in:
 - **Piano terra** ad uso residenziale, composto da: ingresso - soggiorno di mq. 32,00, cucina – pranzo di mq. 13,50, bagno giorno di mq. 5,85, dispensa sottoscala, vano scala a due rampe di collegamento al piano primo, per una superficie lorda commerciale di mq. **67,50** ed altezza utile di mt. 2,80, oltre due verande coperte di mq. **20**;
 - **Piano primo** ad uso residenziale, composto da pianerottolo di arrivo, disimpegno, camera da letto matrimoniale di mq. 17,85, camera da letto singola di mq. 12,50, camera da letto singola di mq. 13,40, bagno notte di mq. 5,85, avente una superficie commerciale di mq. **67,50** ed altezza utile di mt. 2,80, oltre balcone unico di mq. **21,00**.
 - **Corte esterna** di pertinenza (area parcheggio in cemento) di mq. **135**.

Intestato a:

- [REDACTED], per la quota 1/1 di piena proprietà di:
 - Foglio 51 Particella **3030** sub **1**, bene comune non censibile (corte privata);
 - Foglio 51 Particella **3030** sub **2**, box-garage al piano terra cat. C/6;
 - Foglio 51 Particella **3030** sub **3**, appartamento al piano terra e primo cat. A/2.

Descrizione appartamento a due piani fuori terra: cat. A/2:

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al piano terra e primo con annesso box-auto al piano terra, facente parte di una piccola lottizzazione costituita da tre appartamenti a due piani f.t. con tipologia a schiera, della medesima dimensione e aspetto, sito in Crotone, loc. Farina, via Stati Uniti snc, in zona semi centrale e fortemente urbanizzata del Comune di Crotone, a circa 3 km dal centro e dal lungomare cittadino.

Il fabbricato, edificato a partire dal 2005 e fino al 2007, è servito dalla via principale di collegamento al centro (via Nazioni Unite) e servito da stradina con accesso sulla piccola corte privata (bene comune non censibile comune agli altri appartamenti di cui alla part. 3030 sub 1), delimitata da recinzione in ferro e cancello carrabile (a due ante) e pedonale (ad un'anta).

L'immobile è delimitato da recinzione costituita da zoccolo in cemento (H= cm. 40) e recinzione in ferro con rete metallica; l'ingresso è costituito da cancello a due ante carrabile (non motorizzato) ed ingresso pedonale con anta in ferro, dotato di impianto citofonico. L'immobile in questione è dotato di area esterna di pertinenza di circa mq. 135, adibita a posto auto e percorso pedonale, con pavimentazione in battuto di cemento.

L'ingresso principale è costituito da piccola veranda coperta, rialzata dal livello stradale, con portoncino blindato, a cui si accede sul soggiorno.

L'appartamento è dunque così suddiviso:

- Piano terra: Ingresso – soggiorno di mq. 32, piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, cucina – pranzo di mq. 13,50, bagno giorno di mq. 5,85, vano scala a doppia rampa di collegamento col

piano primo, oltre due verande esterne di mq. 16 con piccolo ripostiglio ricavato nella veranda della cucina di mq. 3;

- Piano primo: disimpegno, camera da letto matrimoniale di mq. 17,85, due camere da letto singole rispettivamente di mq. 13,40 e mq. 12,50, e bagno notte di mq. 5,85, oltre balcone esterno di mq. 21 che abbraccia l'intero appartamento.

Dall'analisi della planimetria catastale e dalle planimetrie di progetto approvato, risulta che l'attuale soggiorno era inizialmente destinato a box (categoria C/6) e indipendente dalla restante parte del piano terra destinata a residenziale; è stato dunque unito (attraverso la rimozione della tramezzatura di divisione) al locale cucina – pranzo.

La pavimentazione dell'appartamento è in mattonelle quadrate di gres porcellanato di tipo chiaro; i bagni sono in piastrelle di ceramica rettangolare di colore chiaro e rivestimenti in fasce di colore dal chiaro all'ambrato, per un'altezza di mt. 1,40 circa.

Il bagno giorno presenta pezzi igienico-sanitari in ceramica di vetro china bianca, e box doccia in cristallo con telaio in alluminio; il bagno notte, oltre i igienico-sanitari in ceramica di vetro china bianca, contiene una vasca ad angolo in vetro-china bianca.

La pavimentazione delle verande esterne e dei balconi al piano primo sono in mattonelle quadrate di gres porcellanato di tipo chiaro.

La scala interna è rivestita in marmo venato grigio avente una larghezza di circa 1 mt.

Di seguito si elencano le seguenti rifiniture:

- Infissi in ottimo stato in alluminio color legno dotati di vetri a camera d'aria privi di scuri, persiane esterne in alluminio color legno e zanzariere;
- le porte interne al piano terra e piano primo sono in legno color noce scuro di buona qualità;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a Gpl con bombolone esterno e radiatori in alluminio color bianco;
- Impianto elettrico, citofonico idrico sottotraccia; impianto di scarico fognario regolarmente allacciato alla rete pubblica.

In seguito al sopralluogo effettuato l'appartamento si trova in buone condizioni, ben luminoso ed arieggiato, privo di macchie di umidità; sono presenti lievi distacchi di pittura per quanto riguarda i parapetti interni delle verande al piano terra.

L'immobile in questione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Crotone al:

- Foglio 51 Particella **3030** sub **1**, bene comune non censibile (corte privata comune agli altri appartamenti costituenti il lotto);
- Foglio 51 Particella **3030** sub **2**, cat. C/6, Classe 2, Catasto: F, Consistenza mq.34, rendita € 140,48;
- Foglio 51 Particella **3030** sub **3**, cat. A/2, Classe 1, Catasto: F, Consistenza 5,5 vani, superficie: mq. 103 Totale, escluse aree scoperte mq. 95, rendita € 326,66.

Coerenze: l'appartamento confina a nord con area pertinenziale di proprietà, ad est con altra proprietà, a sud area pertinenziale di proprietà, ad ovest con area pertinenziale di proprietà.

L'edificio è stato costruito nel:

Il fabbricato, in seguito a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotone, è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n° **257/NC** del 05.08.2005;
- Permesso di Costruire in variante n° **330/NC** del 23.11.2006;
- Agibilità del fabbricato n. **29** del 26/07/2007.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato è stato edificato con il *Piano Regolatore Generale* del 2003, normato dall'art. Art. 54 (Tessuto di completamento) delle Norme Tecniche d'Attuazione:

Art. 54	Tessuto di completamento
1. Normativa funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> - Usi previsti: R1, R2, T1, T2, T3, T4, T5 - Usi regolati: T1, T2, T3 = max 30% Slp
2. Indici urbanistico-ecologici e altezze	In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione:
	<ul style="list-style-type: none"> - If = 0,3 mq/mq - Ip = 30% - H = 10 m - A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Appartamento posto al piano terra e primo				
Piano terra	Sup. reale lorda	30,50	1,00	30,50
Box-garage	Sup. reale lorda	37,00	0,50	18,50
Verande al piano terra	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
Piano primo	Sup. reale lorda	67,50	1,00	67,50
Balcone al piano primo	Sup. reale lorda	21,00	0,33	6,93
Area di pertinenza (corte)	Sup. reale lorda	135,00	0,15	20,25
TOTALE				153,68
	Volume reale	378,00	/	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: telai in c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: telai in c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso: porta appartamento a 1 battenti in legno e metallo. Condizioni: ottime;

Infissi: in alluminio color legno con vetri a camera d'aria, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: tamponatura in laterizio forato con isolante termico, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

Pavimentazione piano terra e primo: piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, condizioni: ottime.

Pavimentazione cucina in piastrelle di gres porcellanato, condizioni: ottime.

Pavimentazione verande e balconi: pavimentazione in piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.

Pavimentazione bagni: pavimentazione in piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.

Pavimentazioni verande esterne: piastrelle in gres porcellanato, condizioni ottime.

Vano scala: pavimentazione in marmo venato grigio; condizioni: ottime.

Impianto citofonico; condizioni: buone;

Ascensore: assente.

Descrizione della zona

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area mista residenziale commerciale, le zone limitrofe si trovano in area agricola e area urbana centrale.

Il traffico, relativo all'accesso alla particella di proprietà è scarso in quanto servito dalla via principale di collegamento al quartiere Farina (via Nazioni Unite) con traffico sostenuto.

I principali centri limitrofi sono Isola Capo Rizzuto, Cutro, Strongoli.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0), superstrada (3), porto (3), ferrovia (3) aeroporto (15).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In funzione di quanto emerso e considerato, si ritiene di dover procedere alla stima dei beni pignorati, attraverso i seguenti criteri:

- Ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari e siti on-line di vendita immobiliare;

N.B. Si è preso in considerazione che l'immobile, costituito da un appartamento con tipologia unifamiliare a schiera, posto su due livelli, è ubicato a circa 3 km dal centro cittadino e dal litorale costiero, dotato di pertinenza privata (area parcheggio) di mq. 135; inoltre si evidenziano le ottime condizioni del fabbricato, le buone finiture dell'immobile, la luminosità e la silenziosità in quanto localizzata in area con strada secondaria di accesso viario.

Valore scelto: 1.200,00 €/mq.

8.2. Valutazione corpo

A - 1: foglio 51 part. 3030 sub 1-2-3 – appartamento ad uso abitativo.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.*

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

DEFINIZIONI: Procedimento di stima: *comparativo.*

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Appartamento al piano T - 1	Mq. 153,68	€ 1.200,00	€ 184.416,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 184.416,00

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): (al netto delle regolarizzazioni della difformità urbanistica pari alla detrazione del 15% sul valore dell'immobile – punto 4.3.1): € 156.753,60

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): (al netto delle regolarizzazioni della difformità edilizia pari a € 1.500,00 – punto 4.3.2 - punto 4.3.3): **€ 155.253,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 155.253,60**

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 VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 23.288,04
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.966,00

IL CTU
Arch. Paolo Commodari

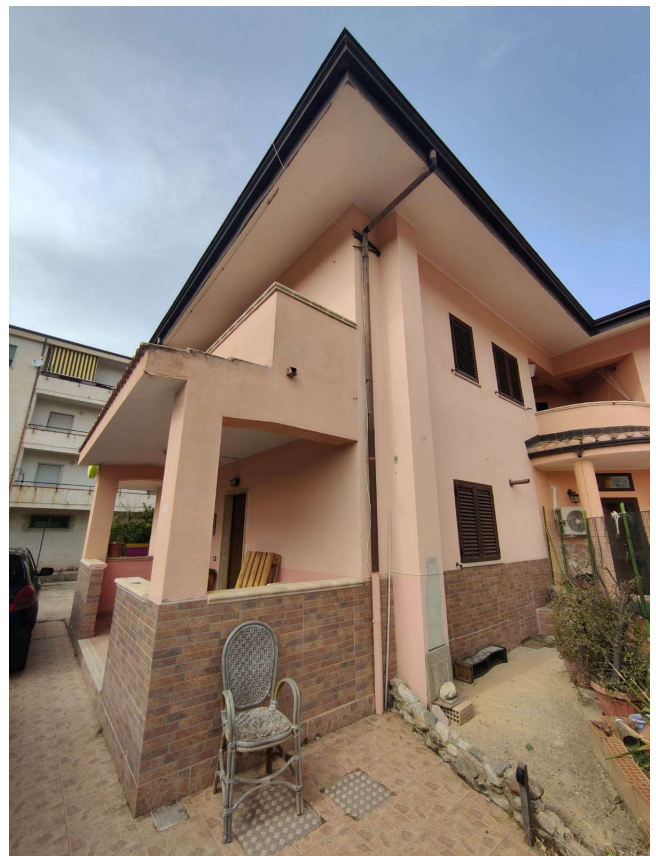
Allegato fotografico del 19.06.2024



Vista sulla strada di ingresso dall'interno della proprietà



Vista dalla strada sull'ingresso della proprietà



Prospetto laterale di ingresso con veranda



Vista laterale



Vista laterale sulla veranda della cucina



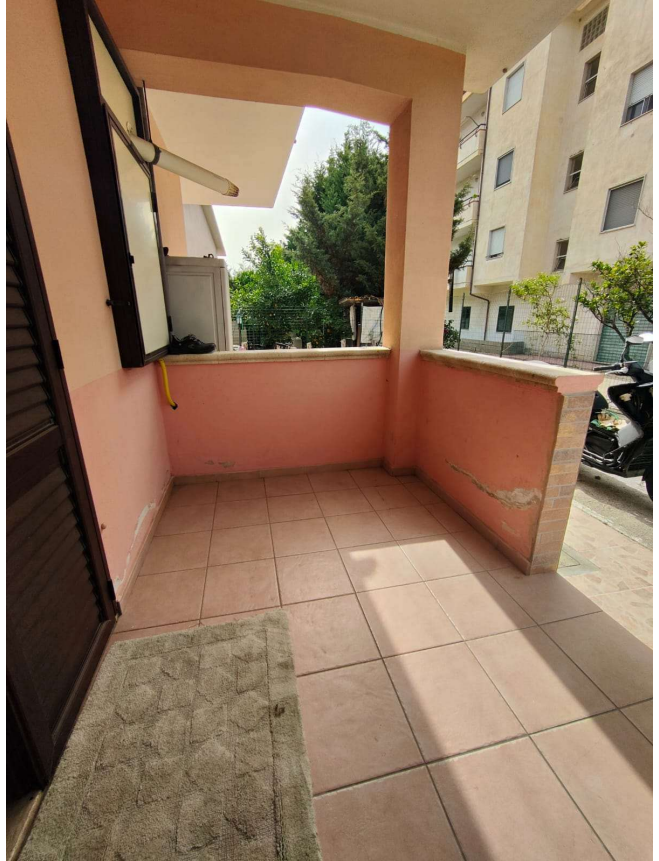
Vista del prospetto di ingresso



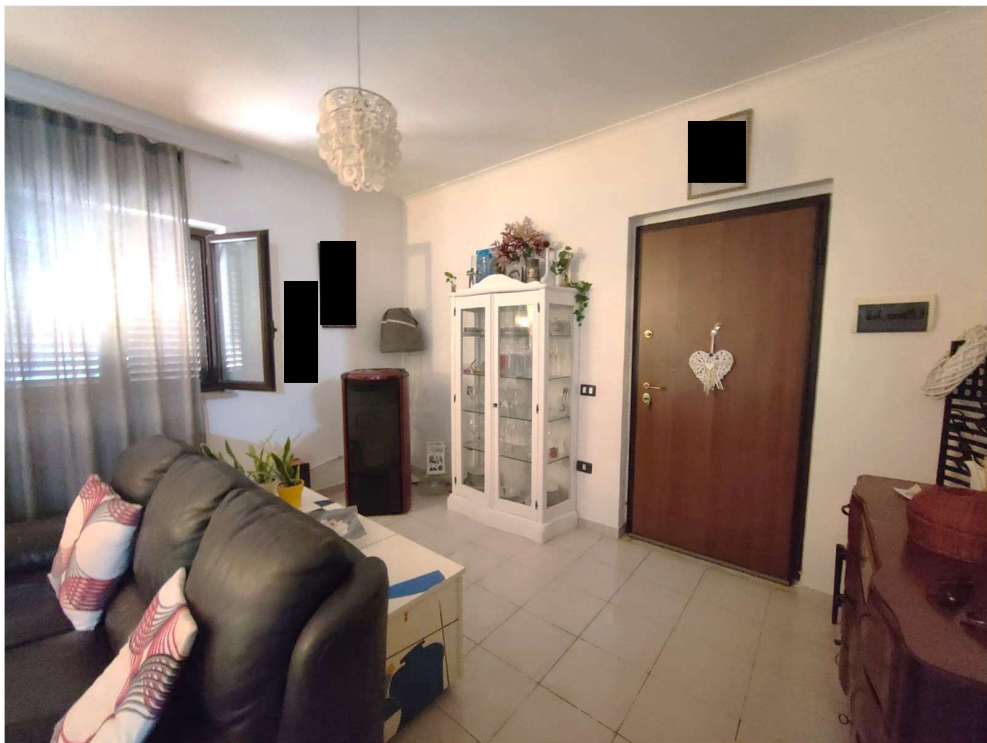
Vista sulla veranda di ingresso con portoncino



Vista sulla veranda di ingresso



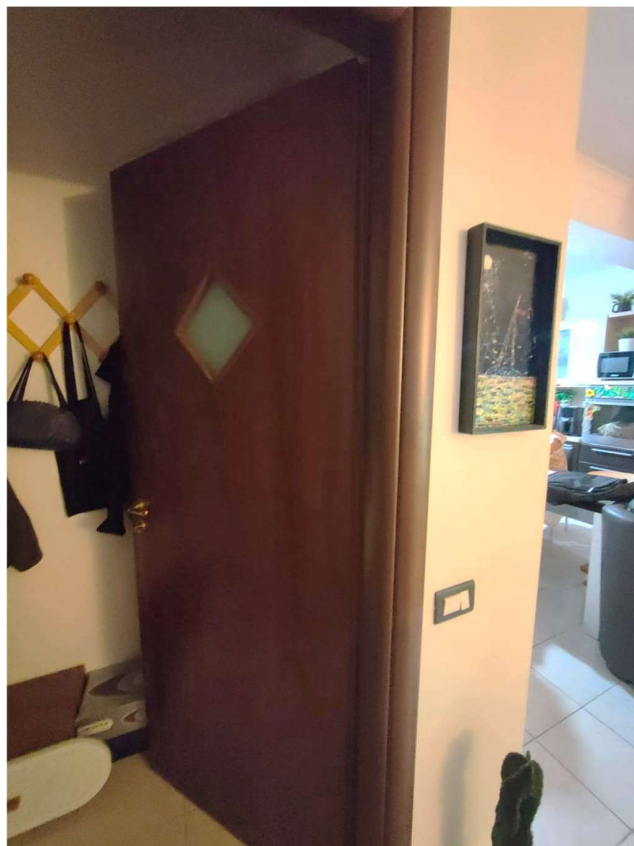
Vista sulla veranda posteriore della cucina



Vista sulla porta di ingresso principale dal soggiorno



Vista sul soggiorno



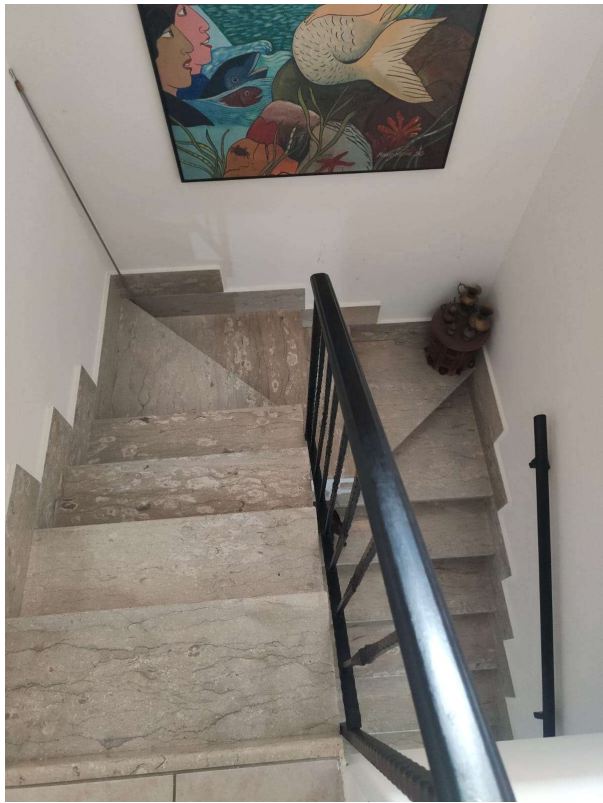
Piccolo ripostiglio sottoscala dal soggiorno



Sala cucina – pranzo



Bagno giorno con box-doccia al p.terra



Vano scale



Disimpegno notte al piano 1°



Camera da letto matrimoniale al piano 1°



Camera da letto singola al piano 1°



Bagno notte al piano 1°



Particolare del balcone al piano 1°

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI		
N°.	Titolo	Descrizione
1	Verbale delle operazioni peritali	Verbale di sopralluogo n° 1
2	Foglio di mappa catastale	Foglio 51 – part. 3030
3	Planimetrie catastali	Rappresentazione planimetrica catastale – fg. 51 part.3030 sub 2-3
4	Visure catastali storiche	fg. 51 part.3030 sub 1-2-3
5	Visure catastali storiche	fg. 51 part.3030 terreno
6	Visure catastali storiche	fg. 51 part.2241-2242-2243 (terreni soppressi)
7	Ispezioni ipotecarie ventennali per soggetto	[REDACTED]
8	Ispezioni ipotecarie ventennali per immobile	Fg. 51, part. 3030 sub 1
9	Ispezioni ipotecarie ventennali per immobile	Fg. 51, part. 3030 terreno
10	Trascrizione Pignoramento	Pignoramento del 22.04.2024
11	Atto di compravendita	Atto del 04/08/2008 [REDACTED]
12	Trascrizione atto di compravendita	Trascrizione del 06/08/2008
13	Nota di trascrizione ipoteca	Trascrizione del 19/06/2006
14	Elaborati progetto approvato	Elaborati grafici progetto approvato – piante-prospetti-sezioni
15	Piante planimetriche immobile stato Attuale	Piano terra e primo - Rappresentazione in scala 1:100
16	Pratiche urbanistiche approvate	PdC n. 257-330
17	Agibilità del fabbricato	Agibilità n. 29
18	Istanza di accesso agli atti e risposta Ufficio tecnico	Istanza di accesso agli atti e risposta Ufficio tecnico