

Esecuzione FORZATA N° 12/2024 Promossa da AXA ASSICURAZIONI S.P.A.

TRIBUNALE di CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

AXA ASSICURAZIONI S.P.A.

N° Gen. Rep. 0012/2024

Giudice dell'Esecuzione - Dott. EMMANUELE AGOSTINI

ELABORATO PERITALE (N° 1 LOTTO)

ALLEGATI N°:

" A " Verbali di sopralluogo

1. Visure Catastali, Estratto di Mappa
2. Planimetria Catastale ed Attuale sovrapposta al catastale
3. Note di Iscrizioni e Nuove ricerche ipotecarie
4. Certificato Notarile Storico Ventennale
5. Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili
6. Copia Atto Notarile e sua Nota di Trascrizione
7. Copia della Concessione Edilizia ed elaborati di progetto
7. Valori O.M.I.



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



Beni in ISOLA di CAPO RIZZUTO, Località ANASTASI**Lotto 001****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa, su due piani fuori terra, in località Anastasia di Isola di Capo Rizzuto.

**Composta da:**

- Piano Terra: N. 2 Garage con ingresso dalla strada comunale; all'appartamento si accede con scala esterna coperta con 11 pedate ed anche da strada sul lato sud con cancello in ferro scorrevole. Detto appartamento è composto da Cucina-Pranzo, Salotto, n. 4 camere da letto e n. 3 bagni, ha una superficie commerciale mq 150,00. A servizio di detto appartamento è presente una dépendance, unico locale con bagno, di mq 33,00; intorno è presente la corte, quasi tutta pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, in parte coperta con struttura in legno lamellare. La pitturazione è in tempera lavabile. Ha un'altezza di m. 3,00.

È altresì presente una scala esterna, all'interno della corte, con 17 pedate che dà l'accesso al piano primo:

- Piano Primo: Appartamento indipendente formato da Cucina-Pranzo, Salotto, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni, di superficie commerciale mq 133,00. A servizio dell'appartamento è presente una terrazza pavimentata in gres porcellanato, coperta con struttura portante in legno lamellare di mq 75,00. La pitturazione, di pregio, è con antiche terre fiorentine. Ha un'altezza di m. 3,00.

I Pavimenti, al piano terra sono in gres porcellanato, al primo piano in marmo, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero bene è dotato di impianto idrico e fognario, allacciati alla reti cittadine. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni, doppi in alluminio con oscuranti a persiane reclinabili. Il tutto in discrete condizioni di manutenzione il piano Terra ed in ottime condizioni il Piano Primo.



Identificati nel N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto al:

- Foglio n. 29, Particella n. 212, categoria A/3, classe 2, Consistenza 6 vani, posto al piano Terra, - rendita: Euro 340,86; intestata a [REDACTED] con corte graffiata.
- Detta corte è riportata nel N.C.T. al Foglio 29, Particella 212 nel N.C.T. di mq 294,00 mentre dai rilievi fatti dal sottoscritto la sua superficie risulta di mq 496,00.

Nota: La planimetria catastale del piano terra è difforme rispetto allo stato attuale, mentre i garage, la dépendance al piano terra non sono presenti così come non è riportato l'appartamento al Piano Primo. (Allegato n°1: Visura Storica Catastale)

(Allegato n°2 Planimetria Catastale ed Attuale)

:DESCRIZIONE SOMMARIA: L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Isola di Capo Rizzuto (località Anastasia).

Caratteristiche zona: Agricole e Residenziali
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone Agricole e Residenziali, le attrazioni storiche presenti a meno
limitrofe: di 20 Km sono: Capocolonna (KR), Le Castella (Isola di Capo Rizzuto).

STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato anche se l'esecutato ha dichiarato che tutti i beni sono utilizzati dallo stesso nel periodo estivo e Natalizio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**



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

Iscrizioni: (Vedere Allegato N° 3) - (Vedere Allegato N° 4)

Iscrizione nn. 190/2450 del 27 aprile 2022 - Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 30 luglio 2021, numero 13605 di repertorio.

Per complessivi euro 25.000,00 di cui euro 17.705,05 per capitale

A favore:

*** AXA ASSICURAZIONI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00902170018**

Domicilio ipotecario eletto AVV. B. DORIA V.LE PIO X 63 CZ

Contro:



Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR), NCEU fg. 29 part. 212 nat. A/3 vani 6.0 Via Capo Rizzuto.

4.2.2. Pignoramenti: (Vedere Allegato N° 5)

Trascrizione nn. 974/1160 del 26 febbraio 2024 - Verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Crotona in data 12 gennaio 2024, numero 1214 di repertorio

A favore: AXA ASSICURAZIONI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00902170018.

Contro



Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

NCEU fg. 29 part. 212 nat. A/3 cl. 2 vani 6.0 piano T Via Capo Rizzuto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** " **DIFFORME** " **SOLO L' appartamento al Piano Terra è stato edificato abusivamente e sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 del 27/05/1999 ai sensi della Legge 47/85 e successive integrazioni. Tutti gli altri beni di cui alla presente perizia sono stati edificati abusivamente e, considerati gli indici urbanistici del Comune, non sono sanabili.**
 (Vedere Allegato N° 2) - . (Vedere Allegati N° 7)

4.3.2. **Conformità catastale: DIFFORME:** La planimetria catastale del piano terra è **difforme** rispetto allo stato attuale, mentre i garage, la dépendance al piano terra non sono presenti così come non è riportato l'appartamento al Piano **Primo.** (Allegato n°2 Planimetria Catastale ed Attuale)

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



Attuali e Precedenti proprietari: (Vedere Allegato N° 4) (Vedere Allegato N° 6)

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di donazione rogito notaio Andrea Proto di Crotona in data 5 settembre 2016 numero 9900/7438 di repertorio, trascritto a Crotona il 19 dicembre 2016 ai numeri 5322/6745, con il quale riceveva dai signori [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) censito al NCEU fg. 29 part. 212 nat. A/3 vani 6.0 piano T Via Capo Rizzuto.

La presente è in rettifica alla formalità trascritta a Crotona il 21 settembre 2016 ai numeri 4077/5105 nella quale per mero errore materiale era stato indicato quale soggetto a favore lo stesso signor [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, l'immobile di cui sopra pervenne per essere stato acquistato dal solo signor [REDACTED] in regime di comunione legale con atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE:

L' appartamento al Piano Terra è stato edificato abusivamente e sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 del 27/05/1999 ai sensi della Legge 47/85 e successive integrazioni. Tutti gli altri beni di cui alla presente perizia sono stati edificati abusivamente e, considerati gli indici urbanistici del Comune, non sono sanabili.

(Vedere Allegato N° 2) - . (Vedere Allegati N° 7)

Nota: Il Certificato di abitabilità non è presente agli atti del Comune né, considerato gli abusi edilizi, lo stesso è ottenibile.



Descrizione IMMOBILE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa, su due piani fuori terra, in località Anastasia di Isola di Capo Rizzuto.

Composta da:

- **Piano Terra:** N. 2 Garage con ingresso dalla strada comunale; all'appartamento si accede con scala esterna coperta con 11 pedate ed anche da strada sul lato sud con cancello in ferro scorrevole. Detto appartamento è composto da Cucina-Pranzo, Salotto, n. 4 camere da letto e n. 3 bagni, ha una superficie commerciale mq 150,00. A servizio di detto appartamento è presente una dépendance, unico locale con bagno, di mq 33,00; intorno è presente la corte, quasi tutta pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, in parte coperta con struttura in legno lamellare. La pitturazione è in tempera lavabile. Ha un'altezza di m. 3,00.

È altresì presente una scala esterna, all'interno della corte, con 17 pedate che dà l'accesso al piano primo:

- **Piano Primo:** Appartamento indipendente formato da Cucina-Pranzo, Salotto, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni, di superficie commerciale mq 133,00. A servizio dell'appartamento è presente una terrazza pavimentata in gres porcellanato, coperta con struttura portante in legno lamellare di mq 75,00. La pitturazione, di pregio, è con antiche terre fiorentine. Ha un'altezza di m. 3,00.

I Pavimenti, al piano terra sono in gres porcellanato, al primo piano in marmo, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero bene è dotato di impianto idrico e fognario, allacciati alla reti cittadine. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni, doppi in alluminio con oscuranti a persiane reclinabili. Il tutto in discrete condizioni di manutenzione il piano Terra ed in ottime condizioni il Piano Primo.

Identificati nel N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto al:

- Foglio n. 29, Particella n. 212, categoria A/3, classe 2, Consistenza 6 vani, posto al piano Terra, - rendita: Euro 340,86; intestata a [REDACTED] con corte graffiata.
- Detta corte è riportata nel N.C.T. al Foglio 29, Particella 212 CATASTALMEMTE DI mq 294,00 mentre dai rilievi fatti dal sottoscritto la sua superficie risulta di mq 496,00.

Nota: La planimetria catastale del piano terra è difforme rispetto allo stato attuale, mentre i garage, la dépendance al piano terra non sono presenti così come non è riportato l'appartamento al Piano Primo.

(Allegato n°1: Visura Storica Catastale) e (Allegato n°2 Planimetria Catastale ed Attuale)



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>Piano Terra: Residenziale</u>	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
<u>Piano Terra: Dépandance</u>	Sup. reale lorda	33,00	0,75	24,75
<u>Piano Terra: Garage</u>	Sup. reale lorda	88,00	0,50	44,00
<u>Piano Terra: Corte</u>	Sup. reale lorda	150,00	0,10	15,00
<u>Piano Primo: Residenziale</u>	Sup. reale lorda	133,00	1,00	133,00
<u>Piani I-I: Terrazzi e Balconi</u>	Sup. reale lorda	150,00	0,40	60,00
TOTALE Superficie Reale Lorda		704,00		426,75

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
- Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi interni: Legno Tamburato
- Manto di copertura: materiale: tegole, condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: Buone.
- Pavimentazione Interna: Piano Terra in Gres Porcellanato, Piano Primo in Marmo
- Porte di ingresso: tipologia: Blindato.

Impianti:

Elettrico, Idrico e Fognario: tipologia: Sottotraccia.

Riscaldamento:

Termico: Autonomo con corpi scaldanti in alluminio.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di Stima**

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

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di Isola di Capo Rizzuto, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

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

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale **Pari a € 1.100,00, al mq** (valore minimo fornito dall'OMI nella zona Anastasi).

Fonti di Informazioni:

Ufficio del Territorio del Comune di Crotona ed Ufficio Tecnico del Comune Comune di Isola di Capo Rizzuto



VALUTAZIONE CORPI**VILLA AL PIANO TERRA E PRIMO PIANO**

A.

Stima Comparativa:

Destinazione:	Sup. Equivalent	Valore unitario	Valore Complessivo
VILLA Piano T-I°	Mq 426,75	€ 1.100,00	€ 469.425,00
- Valore corpo:			€ 469.425,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 469.425,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 469.425,00

Riepilogo:

Immobile:				Valore diritto e quota
ID	VILLA AI PIANI T-I	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	
A		426,75	€ 469.425,00	€ 469.425,00

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:	€ 70.413,75
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 8.000,00
Riduzione del 35 % sulle parti abusive per mq 261,75: Mq 261,75 X 1100 X 0,35:	€ 100.773,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per il diritto di 1/1 della piena proprietà: € 290.237,50

In C.T € 290.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, anche se divisibile, non risulta conveniente fare più lotti.

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

Crotone li 06/05/2024

L'Esperto

Ing. Anna Antonio Armentano

