

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000078/23**

**Giudice Dr. Emmanuele Agostini**  
Custode Giudiziario **D.ssa Commercialista Scalese Milva**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Perito Mimmo Colacino  
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 73  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 5  
C.F. CLCMMM52M08D236L- P.Iva 02407040795

con studio in Crotona (Crotona) Via U. Foscolo, 8  
telefono: 096228654  
cellulare: 3337949254  
fax: 0962030112  
email: mimmocolacino@libero.it

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

***Crotone 9/3/2024***

***Il CTU***  
***Dott. Agr. Mimmo Colacino***



## INDICE

<b>Incarico .....</b>	<b>3</b>
<b>Sopralluoghi .....</b>	<b>3</b>
<b>Descrizione sommaria dei beni pignorati .....</b>	<b>3</b>
<b>Divisione in lotti dei beni .....</b>	<b>3</b>
<b>Osservazioni .....</b>	<b>4</b>
<b>Lotto 001 .....</b>	<b>5</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	
<b>3. STATO DI POSSESSO</b>	
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b>	
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	
<b>Lotto 002 .....</b>	<b>10</b>
<b>Lotto 003 .....</b>	<b>14</b>
<b>Lotto 004 .....</b>	<b>18</b>
<b>Lotto 005 .....</b>	<b>22</b>
<b>Lotto 006 .....</b>	<b>26</b>
<b>Lotto 007 .....</b>	<b>30</b>
<b>Lotto 008 .....</b>	<b>34</b>
<b>Lotto 009 .....</b>	<b>38</b>
<b>Lotto 010 .....</b>	<b>42</b>
<b>Lotto 011 .....</b>	<b>46</b>



**INCARICO**

Il sottoscritto dott. agronomo Mimmo Colacino, con studio in Crotona alla Via U. Foscolo 8, iscritto all'albo degli Agronomi e Forestali della Provincia di Crotona con il n° 73, è nominato C.T.U. con provvedimento emesso il 5/1/2024 dal G.E. dott. Emmanuele Agostini, nel procedimento esecutivo n. 78/2023 del R.E.I., promosso da contro [ ] e presta giuramento di rito in data 8/1/2024 (**vedi nomina nel fascicolo e all. 1**).

**SOPRALLUOGHI**

Il C.T.U. ha effettuato n. 2 sopralluoghi insieme al custode D.ssa Commercialista Wilma Scalese, ed insieme al proprio collaboratore geometra per rilevare i beni in quanto mancano le planimetrie al catasto, o perché l'attuale superficie, disposizione dei vani e infissi non coincidono le planimetrie catastali, e con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune (**all. 2a-2b**); inoltre si è recato n. 2 volte presso l'Ufficio di urbanistica del comune di Crucoli per sollecitare il rilascio degli attestati di conformità edilizia e destinazione urbanistica.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI****Descrizione sommaria del complesso residenziale**

Le unità immobiliari pignorate sono appartamento dotati ognuno di corte, situati nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc. Gli appartamenti pignorati insieme ad altre unità immobiliari costituiscono un complesso residenziale composto da quattro lotti, ubicati in zona di espansione residenziale a circa mt 100 dal mare, e identificati al catasto fabbricati del comune di Crucoli al fg. 7 p.lla 1100. I singoli lotti sono recintati e separati l'uno dall'altro da aiuole, e separati dalla strada da un muretto con ringhiera. Ogni lotto è composto da più unità immobiliari immerse nel verde delle corti dei singoli appartamento. Su undici appartamento pignorati dieci (subalterno 15-16-17-18-22-23-24-25-26-27) sono in corso di costruzione (F/3), dotati all'interno solo dei muri divisorii e degli impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici dei bagni, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pittura. Soltanto l'appartamento subalterno 11 è completato (A/3) (**all. 3, Immagine satellitare 1**).



**IMMAGINE SATELLITARE 1 – Complesso residenziale a circa mt 100 dal mare, formato da n. 4 lotti costituiti ognuno da un fabbricato composto da più appartamento.**

**DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI**

Tutti gli appartamento pignorati sono ubicati nella frazione di Torretta di Crucoli in Via R. Livatino snc, e identificati al catasto al fg. 7 p.lla 1100. Ogni appartamento con la relativa corte forma un lotto.

1. **Lotto 1 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 15 interno B1 a piano terra.
2. **Lotto 2 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 16 interno B2 a piano terra.
3. **Lotto 3 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 17 interno B3 a piano terra.

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



4. **Lotto 4 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 18 interno B4 a piano terra.
5. **Lotto 5 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 22 interno A1 a piano terra.
6. **Lotto 6 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 23 interno A2 a piano terra.
7. **Lotto 7 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 24 interno A3 a piano terra.
8. **Lotto 8 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 25 interno A4 a piano terra.
9. **Lotto 9 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 26 interno A5 1° piano.
10. **Lotto 10 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 27 interno A6 1° piano.
11. **Lotto 11 – 1/1 di appartamento con corte**, sub 11 interno C4 1° piano.

#### OSSERVAZIONI

- **Lotto 1 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 15 interno B1 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 2 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 16 interno B2 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 3 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 17 interno B3 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 4 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 18 interno B4 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 5 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 22 interno A1 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 6 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 23 interno A2 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 7 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 24 interno A3 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 8 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 25 interno A4 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 9 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 26 interno A5 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 10 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 27 interno A6 –  
**Difformità catastali** – Essendo in corso di costruzione (F/3) manca la planimetria al catasto.  
**Difformità urbanistiche** – L'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.
- **Lotto 11 – 1/1 di appartamento** fg. 7 p.lla 1100 sub 11 interno C4 –  
**Difformità catastali** – l'attuale superficie destinata ai vari ambienti e le finestre, come anche la superficie della corte, non coincidono con gli elaborati grafici del catasto.  
**Difformità urbanistiche** – l'attuale superficie destinata ai vari ambienti e le finestre, come anche la superficie della corte, non coincidono con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune.



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 131,70. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva **di circa mq 187,70.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata ..  
ria F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-6-7**).

foglio 7 mappale 1100 subalterno 15, categoria

Coerenze: Via Livatino, viottolo di accesso, corte del sub 19 e l'unità immobiliare sub 16 della p.lla 1100 del fg . 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto in cui è situato l'appartamentino è ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, in zona di espansione residenziale a mt 100 dal mare, dotata di servizi di urbanizzazione primari e parcheggi sufficienti. Il lotto è separato dai lotti confinanti da aiuole; dalla strada è separato da un muretto con sovrapposta ringhiera. Ogni lotto è costituito da un fabbricato che si sviluppa su due piani, composto da più appartamentini ognuno dotato di corte.



**FOTO 1 – Fabbricato lotto B, composto da più appartamentini.**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamentino risulta libero.

**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**



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

## 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

## 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. Difformità regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Pratica Edilizia n.**

Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 15 B1 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 63,11 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 131,70 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisori e degli impianti. Mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, la doccia nel bagno, le porte, i rivestimenti e la pitturazione; sono presenti nel bagno n. 3 pezzi igienici, ed il pavimento di parquet di laminato solo nel soggiorno. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto (**all. 6-7, foto 2-3-4-5**).



**FOTO 2 e 3 – Facciata est e cucina-soggiorno subalterno 15 interno B1.**





FOTO 4 e 5 – N. 2 camere da letto subalterno 15 interno B1.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (all. 14).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 -Indice fondiario mc/mq 0,75 -Altezza max ml 9,60 - N° piani 3 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	75,70	0,02	1,51
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>187,70</b>		<b>63,11</b>

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	1,51	€ 700,00	€ 1.059,80
	<b>63,11</b>		<b>€ 44.179,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 44.179,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 44.179,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 44.179,80</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento al mare</b>	187,7	€ 44.179,80	<b>€ 44.179,80</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:

**€ 6.626,97**

- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)

**€ 11.928,55**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 25.624,28**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 23.124,28**

**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 102,40. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva **di circa mq 158,40.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a :

foglio 7 mappale 1100 subalterno 16, categoria

F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-15-16**).

Coerenze: viottoli di accesso, corte del sub 19 e le unità immobiliari sub 15 e sub 17 della p.lla 1100 fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 5).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

**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**



**4.3. Verifica di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1**

**7. PRATICHE EDILIZIE.**Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 16 B2 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 62,53 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 102,40 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisori e degli impianti. Mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto (**all. 15 e 16, foto 6 e 7**).



**FOTO 6 e 7 – Facciata est e cucina-soggiorno subalterno 16 interno B2.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	46,40	0,02	0,93
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>158,40</b>		<b>62,53</b>

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

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento al mare

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
Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	0,93	€ 700,00	€ 649,60
	<b>62,53</b>		<b>€ 43.769,60</b>

- Valore corpo:	<b>€ 43.769,60</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 43.769,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 43.769,60</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	158,4	€ 43.769,60	<b>€ 43.769,60</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.) **€ 13.130,88**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 24.073,28**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 21.573,28**



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 102,40. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **158,40**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

foglio 7 mappale 1100 subalterno 17, categoria

F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-17-18**).

Coerenze: viottoli di accesso, corte del sub 20 e le unità immobiliari sub 16 e sub 18 della p.lla 1100 fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 5).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

**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**



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia 1**

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 17 B3 categ. F/3** – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 62,53 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 102,40 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisori e degli impianti. Mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto (**all. 17 e 18, foto 8 e 9**).



**FOTO 8 e 9 – Facciata est e cucina-soggiorno subalterno 17 interno B3.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	46,40	0,02	0,93
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>158,40</b>		<b>62,53</b>

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).



**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	0,93	€ 700,00	€ 649,60
	<b>62,53</b>		<b>€ 43.769,60</b>

- Valore corpo:	<b>€ 43.769,60</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 43.769,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 43.769,60</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	158,4	€ 43.769,60	<b>€ 43.769,60</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 6.565,44**

- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)

**€ 13.130,88**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 24.073,28**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 21.573,28**



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 223,70. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto; posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **279,70**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a **Perito Mimmo Colacino** (cognome e nome) nato a **Crucoli** (Crotone) il **10/05/1968**, codice fiscale **00007870001**, oggi 7 mappale 1100 subalterno 18, categoria F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-19-26**),  
Coerenze: viottolo di accesso, corte del sub 20 e l'unità immobiliare sub 17 della p.lla 1100, e la p.lla 765 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 5).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

**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**



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia**

Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 18 B4 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 64,95 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 223,70 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisori e degli impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno, gabinetto, e due camere da letto (**all. 19 e 20, foto 10 e 11**).



**FOTO 10 e 11 – Facciata sud-est e una delle due camere da letto subalterno 18 interno B4.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 -Indice fondiario mc/mq 0,75 -Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	167,70	0,02	3,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>279,70</b>		<b>64,95</b>

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).



**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	3,35	€ 700,00	€ 2.347,80
	<b>64,95</b>		<b>€ 45.467,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 45.467,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 45.467,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 45.467,80</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	279,7	€ 45.467,80	<b>€ 45.467,80</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 6.820,17**

- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)

**€ 13.640,34**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 25.007,29**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 22.507,29**



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 005**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc.

Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 110,70. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto; posto al piano terra sviluppo su due piani sup. lorda complessiva di circa mq **166,70**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **.....** foglio 7 mappale 1100 subalterno 22, categoria F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-21-22**).

Coerenze: Via Livatino e viottolo di accesso, corte del sub 26 e l'unità immobiliare sub 23 della p.lla 1100 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto in cui è situato l'appartamentino è ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, in zona di espansione residenziale a mt 100 dal mare, dotata di servizi di urbanizzazione primari e parcheggi sufficienti. Il lotto è separato dai lotti confinanti da aiuole; dalla strada è separato da un muretto con sovrapposta ringhiera. Ogni lotto è costituito da un fabbricato che si sviluppa su due piani, composto da più appartamentini ognuno dotato di corte.



**FOTO 12 – Fabbricato lotto A, composto da più appartamentini.**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamentino risulta libero.

**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**



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia**Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 22 A1 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 62,69 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 110,70 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisori e degli impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno, gabinetto, e due camere da letto (**all. 21 e 22, foto 13 e 14**).



**FOTO 13 e 14 – Facciata est e cucina-soggiorno del subalterno 22 interno A1.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	54,70	0,02	1,09
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>166,70</b>		<b>62,69</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamente appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento al mare

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
Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	1,09	€ 700,00	€ 765,80
	<b>62,69</b>		<b>€ 43.885,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 43.885,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 43.885,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 43.885,80</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento al mare</b>	166,7	€ 43.885,80	<b>€ 43.885,80</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.582,87
- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)	€ 13.165,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 24.137,19
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 21.637,19



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 006**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc.

Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 102,10. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto. Posto al piano terra. Sviluppo una sup. lorda complessiva di circa mq **158,10**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato \_\_\_\_\_ foglio 7 mappale 1100 subalterno 23, categoria F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-23-24**).

Coerenze: viottoli di accesso, corte del sub 26 e l'unità immobiliare sub 24 della p.lla 1100 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 22).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamentino risulta libero.

**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**



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

## 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

## 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** non esiste gestione condominiale (**all. 2a**).

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

-----

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia r**

Descrizione <b>appartamento al mare</b> di cui al punto <b>A</b>
--

**Fg. 7 p.lla 1100 sub 23 A2 categ. F/3** – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 62,52 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 102,10 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisorii e degli impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisorii in cucina-soggiorno, gabinetto, e due camere da letto (**all. 23 e 24, foto 15 e 16**).

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino





FOTO 15 e 16 – Facciata est e cucina-soggiorno del subalterno 23 interno A2.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (all. 14).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	46,10	0,02	0,92
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>158,10</b>		<b>62,52</b>

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5)

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotone, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotone, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	0,92	€ 700,00	€ 645,40
	<b>62,52</b>		<b>€ 43.765,40</b>

- Valore corpo:	<b>€ 43.765,40</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 43.765,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 43.765,40</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	158,1	€ 43.765,40	<b>€ 43.765,40</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 6.564,81</b>
- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)	<b>€ 13.129,62</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 2.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 24.070,97</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 21.570,97</b>



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 007**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 99,40. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto; posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **155,40**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato :

foglio 7 mappale 1100 subalterno 24, categoria

F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-25-26**).

Coerenze: viottoli di accesso, corte del sub 27 e le unità immobiliari sub 23 e sub 25 della p.lla 1100 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 22).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

**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**



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

## 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

## 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** non esiste gestione condominiale (**all. 2a**).

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia r**Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fg. 7 p.lla 1100 sub 24 A3 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 62,47 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 99,40 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisorii e degli impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisorii in cucina-soggiorno, gabinetto, e due camere da letto (**all. 25 e 26, foto 17 e 18**).

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino





FOTO 17 e 18 – Facciata est e cucina-soggiorno del subalterno 24 interno A3.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (all. 14).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	43,40	0,02	0,87
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>155,40</b>		<b>62,47</b>

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotone, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotone, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	0,87	€ 700,00	€ 607,60
	<b>62,47</b>		<b>€ 43.727,60</b>

- Valore corpo:	<b>€ 43.727,60</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 43.727,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 43.727,60</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	155,4	€ 43.727,60	<b>€ 43.727,60</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 6.559,14</b>
- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)	<b>€ 13.118,28</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 2.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 24.050,18</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 21.550,18</b>



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 008**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da appartamento di mq 56 e corte di mq 152,20. L'appartamento è costituito di cucina-soggiorno, gabinetto e due camere da letto. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208,20**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato : foglio 7 mappale 1100 subalterno 25, categoria F/3, posto al piano terra (**all. 4-5-27-28**).  
Coerenze: viottolo di accesso, corte del sub 27 e l'unità immobiliare sub 24 della p.lla 1100, e la p.lla 765 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 22).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

**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**



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia r**

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 25 A4 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 63,52 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione e mq 152,20 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato a piano terra, non è completato; è dotato dei muri divisori e degli impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pitturazione. La superficie dell'abitazione è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno, gabinetto, e due camere da letto (**all. 27 e 28, foto 19 e 20**).



**FOTO 19 e 20 – Facciata sud-est e cucina-soggiorno del subalterno 25 interno A4.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	96,20	0,02	1,92
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>208,20</b>		<b>63,52</b>

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).



**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	1,92	€ 700,00	€ 1.346,80
	<b>63,52</b>		<b>€ 44.466,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 44.466,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 44.466,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 44.466,80</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	208,2	€ 44.466,80	<b>€ 44.466,80</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 6.670,02**

- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)

**€ 13.340,04**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 24.456,74**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 21.956,74**



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 009**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da scala esterna che porta all'appartamentino di mq 43,20 con veranda di mq 22,50, scala interna che porta al sottotetto non abitabile di mq 68,30, più corte di mq 100. L'appartamentino è costituito di cucina-soggiorno con veranda, gabinetto e sottotetto. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **234,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato

foglio 7 mappale 1100 subalterno 26, categoria

F/3, posto al piano 1° (**all. 4-5-29-30**).

Coerenze: Via Livatino e viottolo di accesso, corte del sub 23 e le unità immobiliari sub 22 e sub 27 della p.lla 1100 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 22).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamentino risulta libero.

**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**



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:****Pratica Edilizia n**

Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 26 A5 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con veranda, sottotetto e corte di complessivi mq 69,07 commerciali, costituito da mq 43,20 di abitazione, mq 22,50 di veranda, mq 68,30 di sottotetto e mq 100 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. All'appartamentino situato al 1° piano con il bagno e la veranda si accede con una scala esterna; al sottotetto non abitabile si accede con una scala interna. L'appartamentino non completato, è dotato di muri divisori ed impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pitturazione. La superficie dell'abitazione al 1° piano è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno con veranda e gabinetto, il sottotetto non abitabile, è ripartito in tre ambienti (**all. 29 e 30, foto 21-22-23-24**).



**FOTO 21 e 22 – Sub 26 interno A5. Facciata nord-est con scala esterna. Cucina-soggiorno con scala interna che porta al sottotetto.**



**FOTO 23 e 24 – Sub 26 interno A5. Terrazzino della cucina-soggiorno e sottotetto.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).



Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	43,20	1,00	43,20
Veranda*	Sup. reale lorda	22,50	0,30	6,75
Sottotetto*	Sup. reale lorda	68,30	0,20	13,66
Corte*	Sup. reale lorda	43,20	0,10	4,32
Corte*	Sup. reale lorda	56,80	0,02	1,14
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>234,00</b>		<b>69,07</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento al mare

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
Abitazione	43,20	€ 700,00	€ 30.240,00
Veranda*	6,75	€ 700,00	€ 4.725,00
Sottotetto*	13,66	€ 700,00	€ 9.562,00
Corte*	4,32	€ 700,00	€ 3.024,00
Corte*	1,14	€ 700,00	€ 795,20
	<b>69,07</b>		<b>€ 48.346,20</b>

- Valore corpo:	<b>€ 48.346,20</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 48.346,20</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 48.346,20</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	234	€ 48.346,20	<b>€ 48.346,20</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 7.251,93</b>
- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)	<b>€ 14.503,86</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 2.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 26.590,41</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 24.090,41</b>



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 010**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc. Composto da scala esterna che porta all'appartamentino di mq 43,20 con veranda di mq 22,50, scala interna che porta al sottotetto non abitabile di mq 68,30, più corte di mq 115. L'appartamentino è costituito di cucina-soggiorno con veranda, gabinetto e sottotetto. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **249,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato :

foglio 7 mappale 1100 subalterno 27, categoria

F/3, posto al piano 1° (**all. 4-5-31-32**).

Coerenze: viottolo di accesso, corte del sub 24 e le unità immobiliari sub 26 e sub 25 della p.lla 1100, e la p.lla 765 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (vedi punto 2. di pag. 22).**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamentino risulta libero.

**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**



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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle stanze e della corte non coincide con gli elaborati grafici allegati al "Permesso di costruire" rilasciato dal comune. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo in corso di costruzione (F/3) non esiste planimetria al catasto. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: non esiste gestione condominiale (all. 2a).

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Pratica Edilizia r



Descrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 27 A6 categ. F/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con veranda, sottotetto e corte di complessivi mq 69,37 commerciali, costituito da mq 43,20 di abitazione, mq 22,50 di veranda, mq 68,30 di sottotetto e mq 115 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. All'appartamentino situato al 1° piano con il bagno e la veranda si accede con una scala esterna; al sottotetto non abitabile si accede con una scala interna. L'appartamentino non completato, è dotato di muri divisori ed impianti, mancano però i fili dell'elettricità, mancano i pavimenti, i pezzi igienici nel bagno, le porte, i rivestimenti, l'intonaco e la pitturazione. La superficie dell'abitazione al 1° piano è ripartita dai soli muri divisori in cucina-soggiorno con veranda e gabinetto, il sottotetto non abitabile, è ripartito in tre ambienti (**all. 31 e 32, foto 25-26-27-28**).



**FOTO 25 e 26 – Sub 27 interno A6. Facciata sud-est con scala esterna. Cucina-soggiorno con scala interna che porta al sottotetto.**



**FOTO 27 e 28 – Sub 27 interno A6. Terrazzino della cucina-soggiorno e sottotetto.**

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (**all. 14**).



Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	43,20	1,00	43,20
Veranda*	Sup. reale lorda	22,50	0,30	6,75
Sottotetto*	Sup. reale lorda	68,30	0,20	13,66
Corte*	Sup. reale lorda	43,20	0,10	4,32
Corte*	Sup. reale lorda	71,80	0,02	1,44
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>249,00</b>		<b>69,37</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento appartamento interno, con impianti, pavimenti, porte, ecc., spese per regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento al mare

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
Abitazione	43,20	€ 700,00	€ 30.240,00
Veranda*	6,75	€ 700,00	€ 4.725,00
Sottotetto*	13,66	€ 700,00	€ 9.562,00
Corte*	4,32	€ 700,00	€ 3.024,00
Corte*	1,44	€ 700,00	€ 1.005,20
	<b>69,37</b>		<b>€ 48.556,20</b>

- Valore corpo:	<b>€ 48.556,20</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 48.556,20</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 48.556,20</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	249	€ 48.556,20	<b>€ 48.556,20</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.283,43
- Riduzione percentuale: completamento appartamento (pavimenti, rivestimenti, porte, etc.)	€ 14.566,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 26.705,91
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 24.205,91



**Beni in Crucoli (Crotone) Via Rosario Livatino snc Crucoli  
Lotto 011**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al mare sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta Via Rosario Livatino snc.

Composto da scala esterna che porta all'appartamentino al 1° piano di mq 56,00 con balcone di mq 9,40, più corte di mq 158,50. L'appartamentino è costituito di cucina-soggiorno con balcone, gabinetto e due camere da letto. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223,90**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a " " foglio 7 mappale 1100 subalterno 11, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq 65,60, valore catastale € 3,5, posto al piano 1°, rendita: € 169,91 (**all. 4-5-33-34**).

Coerenze: Via Livatino e viottolo di accesso, unità immobiliare sub 7 della p.lla 1100 del fg. 7, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto in cui è situato l'appartamentino è ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, in zona di espansione residenziale a mt 100 dal mare, dotata di servizi di urbanizzazione primari e parcheggi sufficienti. Il lotto è separato dai lotti confinanti da aiuole; dalla strada è separato da un muretto con sovrapposta ringhiera. Ogni lotto è costituito da un fabbricato che si sviluppa su due piani, composto da più appartamentini ognuno dotato di corte.



**FOTO 29 – Fabbricato lotto C, composto da più appartamentini.**



**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'appartamentino risulta libero.

**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**

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale superficie destinata ai vari ambienti e le finestre, come anche la superficie della corte, non coincidono con gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire rilasciato dal comune. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al comune di S.C.I.A. in sanatoria. Diritti e tecnico: € 1.500,00 - Oneri totali: € 1.500,00.

---

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



## 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale superficie destinata ai vari ambienti e le finestre, come anche la superficie della corte, non coincidono con gli elaborati grafici del catasto. Le difformità sono regolarizzabili mediante rilevamento dell'unità immobiliare e presentazione degli elaborati grafici al catasto (DOCFA, etc.). Diritti e tecnico: € 1.000,00 - Oneri totali: € 1.000,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** non esiste gestione condominiale (**all. 2a**).

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari:**7. **PRATICHE EDILIZIE**  
Pratica EdiliziaDescrizione **appartamento al mare** di cui al punto **A**

**Fig. 7 p.lla 1100 sub 11 C4 categ. A/3** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte di complessivi mq 66,47 commerciali, costituito da mq 56 di abitazione con balcone di mq 9,40, più mq 158,50 di corte, ubicato nella frazione di Torretta di Crucoli in Via Rosario Livatino snc, a mt 100 dal mare. L'appartamentino situato al 1° piano è completamente rifinito, dotato anche di impianto di condizionamento dell'aria, e scaldino elettrico nel bagno. L'appartamentino è composto da cucina-soggiorno con balcone, gabinetto e due camere da letto (**all. 33 e 34, foto 29-30-31-32**).





FOTO 30 e 31 – Sub 11 interno C4. Scala con ingresso al 1° piano. Cucina-soggiorno con terrazzino.



FOTO 32 e 33 – Prima camera da letto e gabinetto del sub 11 interno C4.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente, Variante bis al P.R.G.: in forza di delibera approvato con P.G.R. n. 617 dell'11/08/1995, l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziale turistica di progetto (all. 14).

Norme tecniche ed indici: Indice territoriale mc/mq 0,35 - Indice fondiario mc/mq 0,75 - Altezza max ml 9,60 - N° piani 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Balcone*	Sup. reale lorda	9,40	0,30	2,82
Corte*	Sup. reale lorda	56,00	0,10	5,60
Corte*	Sup. reale lorda	102,50	0,02	2,05
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>223,90</b>		<b>66,47</b>

Giudice Dr. Emmanuele Agostini  
Curatore/Custode: D.ssa Commercialista Scalese Milva  
Perito: Perito Mimmo Colacino



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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, dopo avere determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico del comune di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento al mare**

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
Abitazione	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Balcone*	2,82	€ 700,00	€ 1.974,00
Corte*	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
Corte*	2,05	€ 700,00	€ 1.435,00
	<b>66,47</b>		<b>€ 46.529,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 46.529,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 46.529,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 46.529,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento al mare</b>	223,9	€ 46.529,00	<b>€ 46.529,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€ 6.979,35**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 39.549,65**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 37.049,65**

