

# TRIBUNALE DI CROTONE

## CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

### Esecuzione Forzata

**Banca Nazionale del lavoro S.p.A.**  
contro

Sede legale: Tribunale di Crotona

N. Gen. Rep. **00028/2023**

**Giudice Dr. Emmanuele Agostini**

### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Antonio Garrubba*  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Crotona al n. 358*  
*iscritto all'albo del Tribunale di Crotona*  
*C.F. GRRNTN73S22D122Z*

*Con studio in Melissa (Crotona) Via Giorgio Amendola n. 15*  
*Telefono: 0962- 835034*  
*Cellulare 328-8995120*  
*Email: [arch.antonio Garrubba@libero.it](mailto:arch.antonio Garrubba@libero.it) – pec. [antonio.garrubba@archiworldpec.it](mailto:antonio.garrubba@archiworldpec.it)*

## **TRIBUNALE DI CROTONE**

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Esecuzione immobiliare iscritta al n° 28/2023 R.G.E. vertente tra **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** contro [REDACTED]

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Lo scrivente Arch. Antonio Garrubba in qualità di C.T.U., previo nomina ed accettazione conferimento incarico per la causa di cui all'oggetto promossa da Banca Nazionale del Lavoro contro il sig. [REDACTED], era incaricato a redigere l'elaborato peritale inerente all'esecuzione immobiliare n. 28/2023 di cui sopra.

La nomina era accettata dal sottoscritto con il consueto giuramento di rito assegnando giorni 120 per l'espletamento dell'incarico.

### **PREMESSA**

Il sottoscritto, dopo aver esaminato il fascicolo d'ufficio, recato più volte a Crotone presso l'Agenzia di Territorio, Conservatoria Registri Immobiliari, e presso l'ufficio tecnico del Comune di Cutro, in data 12.07.2023 col proprio mezzo, lo scrivente CTU e il custode ci siamo recati previo avviso a Cutro presso gli immobili de-quo per dare inizio alle operazioni peritali, considerato la complessità e la vastità del compendio ci siamo recati anche il giorno 21.07.2023 per il prosieguo delle operazioni peritali.

Gli immobili oggetto di perizia, comprendono n. 5 unità immobiliari facente parte dell'intero fabbricato sito in Cutro alla via Charles Darwin n. 16 così suddivisi:

## LOTTO N. 1 ( foglio n. 10 particella 507 sub.1 )

[REDACTED] Piena Proprietà 1/1 – ( ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - PIANO TERRA) sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n. 16 - posto piano terra, censito nel NCEU al foglio di mappa n. **10 particella n. 507 sub.1** categoria A/3 – vani 4,5 - proprietà 1/1 sig. [REDACTED] – P.S. bene utilizzato dalla sig. [REDACTED] in qualità di [REDACTED] del sig. [REDACTED]



## LOTTO N. 2 ( foglio n. 10 particella 507 sub.2 )

- Piena Proprietà 1/1 – ( ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - PIANO PRIMO) sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n. 16 - posto piano primo, censito nel NCEU al foglio di mappa n. **10 particella n. 507 sub.2** categoria A/3 – vani 6 - proprietà 1/1 sig. [REDACTED] – P.S. bene occupato dall'esecutato.



## LOTTO N. 3 ( foglio n. 10 particella 507 sub.7 )

Piena Proprietà 1/1 – ( ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - PIANO SECONDO) sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n. 16 - posto piano secondo censito nel NCEU al foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 7 categoria A/3 – vani 3,5 - proprietà 1/1 sig. [REDACTED] [REDACTED] – P.S. bene utilizzato dalla figlia durante il periodo estivo sig.ra [REDACTED].



## LOTTO N. 4 (foglio n. 10 particella 507 sub.8 )

- Piena Proprietà 1/1 – ( ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - PIANO SECONDO) sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n. 16 – con affaccio dalla via B. Franklin posto piano secondo censito nel NCEU al foglio di mappa n. **10 particella n. 507 sub. 8** categoria A/3 – vani 4 - proprietà 1/1 sig. [REDACTED] – P.S. bene utilizzato dal figlio durante il periodo estivo sig. [REDACTED].



## LOTTO N. 5 ( foglio n. 10 particella 507 sub.4 )

- Piena Proprietà 1/1 – ( UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE) sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n. 16 – posto a piano terzo censito nel NCEU al foglio di mappa n. **10 particella n. 507 sub. 4** categoria F/3 – proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] – P.S. – il bene è utilizzato dall'esecutato.

Il bene composto da due unità immobiliari in corso di costruzione con ingresso separato ( lotto composto da due unità in corso di costruzione con ingresso separato con affaccio sulla via Charles Darwin e Via B. Franklin con ingresso esclusivo dalla via Charles Darwin).



Tutto ciò premesso, a seguito dei dati acquisiti e relative indagini di mercato è stata redatta la seguente relazione tecnica predisposta con il software del Tribunale programma ([www.hestudio.com](http://www.hestudio.com)).

**Bene in Cutro (Crotone) Via Charles Darwin n.16  
Lotto N.001 (fg. 10 p.lla 507 sub.1)**

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

- A. Piena Proprietà per la quota 1/1 - **Immobilie: abitazione di tipo economico – piano terra** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1 - categoria A/3 vani 4,5

**Ortografia Localizzazione immobile sito in Cutro**



**Identificato al catasto fabbricati: intestato a:**

[REDACTED] foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1 cat. A/3 (abitazione di tipo economico)  
- vani 4,5 - Piano Terra, piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]  
[REDACTED]

FOTO LOTTO N. 1



**Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B.Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto a piano terra facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni a quattro piani fuori terra .

L'immobile è composto da un disimpegno, cucina, letto, soggiorno, bagno e ripostiglio attualmente risulta finito in ogni sua parte completo di pavimentazione, misura una superficie complessiva di mq. 117,00 comprensivo dei muri perimetrali, visto le caratteristiche esterne e l'anno di costruzione l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con infissi esterni in legno.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (10), autobus (0,50), autostrada (60,00), ferrovia (6), superstrada (6,00), porto (12).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di [REDACTED] del sig. [REDACTED], dall'ispezione eseguita in data 24.07.2023 presso l'ufficio del Registro di Crotone non esistono nessun atti registrati

## 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:*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

-iscrizione del 20.02.2023 Registro Particolare n.52 - Registro Generale 1069 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 662 del 07.10.2022 – decreto ingiuntivo – ipoteca giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale n. 2 ( fabbricati siti in Cutro fg. 10 p.lla 507 sub. 1-2-4-7-8) per la quota 1/1 contro [REDACTED], e per la quota di 1/10 sull'unità negoziale n.2 ( terreni Cutro fg.16 p.lla 1083) a favore della BNL spa contro [REDACTED] per la quota di 1/10 e [REDACTED] per la quota di 1/10

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Trascrizione del 13/06/2023 Registro Particolare 3073 Registro Generale 4045 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 415 del 10.05.2019 Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma - P.Iva 09339391006 contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

In catasto risulta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile è stato realizzato dal sig. [REDACTED], il terreno sui cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti ( Comune di Cutro foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1-2-4-7-8) è pervenuto al sig. [REDACTED], per la piena proprietà, da [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] ( vedasi concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico).

**Descrizione Fabbricato (appartamento) Lotto " 001 "**

Piena Proprietà per la quota 1/1 – **Immobile – appartamento posto a piano terra** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro (KR) – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di **mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) vani 4,5 rendita catastale 148,74 mq. 117,00**

- **Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B.Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:**

**Destinazione urbanistica**

Nel piano regolatore del Comune di Cutro il fabbricato ricade in zona residenziale

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione posta a piano terra avente una superficie lorda 117,00	Sup. reale lorda	117,00	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>117,00</b>		<b>0,00</b>

**Accessori:** nessun accessorio connesso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1.Criterio di Stima

Per la valutazione del valore commerciale del bene de- quo ovvero dell'immobile facente parte di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani fuori terra sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n.16 censito in catasto come foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1 di mq. 117,00 visto l'anno di costruzione si e' proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di Cutro adoperando per la valutazione dello stesso, seguendo il metodo sintetico comparativo, in quanto si e' preso in considerazione i beni omogenei al bene da stimare ed inoltre i prezzi reali e recenti di detti beni che nelle libere contrattazioni in luoghi simili viene adottato.

Pertanto, si è proceduto ad una comparazione con immobili simili, per posizione geografica, qualità, destinazione per la determinazione del più probabile prezzo di mercato attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in zona periferica residenziale, non e' facilmente appetibile alla vendita, per la stessa la tipologia di vendita viene fatta a misura e non a corpo.

### 8.2.Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro settore Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cutro, presso studi tecnici professionali di Cutro.

### 8.3.Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	117,00 mq	€. 87.750,00 ( pari a 750,00/mq)	€. 87.750,00

### 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:

€. 13.162,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

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:

€. 74.587,50

**Bene in Cutro (Crotone) Via Charles Darwin n.16  
Lotto N.002 (fg. 10 p.lla 507 sub.2)**

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

- A. Piena Proprietà per la quota 1/1 - **Immobile: abitazione di tipo economico – piano primo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 2 - categoria A/3 vani 6

**Ortografia Localizzazione immobile sito in Cutro**



**Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via [REDACTED], a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con [REDACTED] Darwin.

**Nota:**

**Identificato al catasto fabbricati: intestato a:**

- 2) foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 2 cat. A/3 (abitazione di tipo economico)  
- vani 6 - Piano Primo, piena proprietà per la quota di 1/1 - sig. [REDACTED]  
nato a [REDACTED]

FOTO LOTTO N. 2



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto a piano primo facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni a quattro piani fuori terra .

L'immobile è composto da un disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto attualmente risulta finito in ogni sua parte completo di pavimentazione e impianti, misura una superficie complessiva di mq. 124,00 comprensivo dei muri perimetrali e mq 14,50 (snr) balconi , visto le caratteristiche esterne e l'anno di costruzione l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con infissi esterni in legno.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (10), autobus (0,50), autostrada (60,00), ferrovia (6), superstrada (6,00), porto (12).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è utilizzato dal sig. [REDACTED] in qualità di esecutato, dall'ispezione eseguita in data 24.07.2023 presso l'ufficio del Registro di Crotona non esistono nessun atti registrati

## 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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
  - iscrizione del 20.02.2023 Registro Particolare n.52 - Registro Generale 1069 pubblico ufficiale Tribunale di Crotona Repertorio 662 del 07.10.2022 – decreto ingiuntivo – ipoteca giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale n. 2 ( fabbricati siti in Cutro fg. 10 p.lla 507 sub. 1-2-4-7-8) per la quota 1/1 contro [REDACTED], e per la quota di 1/10 sull'unità negoziale n.2 ( terreni Cutro fg.16 p.lla 1083) a favore della BNL spa contro [REDACTED] per la quota di 1/10 e [REDACTED] per la quota di 1/10

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Trascrizione del 13/06/2023 Registro Particolare 3073 Registro Generale 4045 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 415 del 10.05.2019 Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma - P.Iva 09339391006 contro [REDACTED].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

In catasto risulta: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

L'immobile è stato realizzato dal sig. [REDACTED], il terreno sui cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti ( Comune di Cutro foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1-2-4-7-8) è pervenuto al sig. [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] ( vedasi concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico)

**Descrizione Fabbricato (appartamento) Lotto " 002 "**

Piena Proprietà per la quota 1/1 – **Immobile** – **appartamento posto a piano primo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro (KR) – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di **mappa n. 10 particella n. 507 sub. 2** – **categoria A/3 (abitazione di tipo economico) vani 6 rendita catastale 232,41 mq. 124,00 (sua – superficie utile abitabile) e mq. 14,50 (snr – balconi)**

- **Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B. Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:**

**Destinazione urbanistica**

Nel piano regolatore del Comune di Cutro il fabbricato ricade in zona residenziale

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione posta a piano primo avente una superficie lorda 124,00 e balconi 14,50x0,60= 8,70 mq (balconi) Totale superficie 124,00+8,70 = 132,70	Sup. reale lorda	132,70	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>132,70</b>		<b>0,00</b>

**Accessori:** nessun accessorio connesso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del valore commerciale del bene de- quo ovvero dell'immobile posto a piano primo facente parte di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani fuori terra sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n.16 censito in catasto come foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 2 di mq.124,00 mentre i balconi misurano 14,50 x0,60= 8,70 mq. visto l'anno di costruzione si e' proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di Cutro adoperando per la valutazione dello stesso, seguendo il metodo sintetico comparativo, in quanto si e' preso in considerazione i beni omogenei al bene da stimare ed inoltre i prezzi reali e recenti di detti beni che nelle libere contrattazioni in luoghi simili viene adottato.

Pertanto, si è proceduto ad una comparazione con immobili simili, per posizione geografica, qualità, destinazione per la determinazione del più probabile prezzo di mercato attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in zona periferica residenziale, non e' facilmente appetibile alla vendita, per la stessa la tipologia di vendita viene fatta a misura e non a corpo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro settore Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cutro, presso studi tecnici professionali di Cutro.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione - 1°Piano comprensivo balconi	124,00 mq (SUA) 8,70 (snr) Totale 132,70	€. 106.160,00 ( pari a 800,00/mq)	€. 106.160,00

### 8.4. Adeguaenti 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:

€. 15.924,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

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:

€. 90.236,00

**Bene in Cutro (Crotona) Via Charles Darwin n.16  
Lotto N.003 (fg. 10 p.lla 507 sub.7)**

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

- A. Piena Proprietà per la quota 1/1 - **Immobilie: abitazione di tipo economico – piano secondo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 7 - categoria A/3 vani 3,5

**Ortografia Localizzazione immobile sito in Cutro**



**Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B.Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:**

**Identificato al catasto fabbricati: intestato a:**

foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 7 cat. A/3 (abitazione di tipo economico) -  
vani 3,5 - Piano Secondo, piena proprietà per la quota di 1/1 - sig. [REDACTED] nato  
a [REDACTED]

FOTO LOTTO N. 3



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto a piano secondo facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni a quattro piani fuori terra .

L'immobile è composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio e camera da letto attualmente risulta finito in ogni sua parte completo di pavimentazione e impianti, misura una superficie complessiva di mq. 54,00 comprensivo dei muri perimetrali e mq 7,00 (snr) balconi , visto le caratteristiche esterne e l'anno di costruzione l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con infissi esterni in legno.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (10), autobus (0,50), autostrada (60,00), ferrovia (6), superstrada (6,00), porto (12).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è utilizzato dalla figlia del sig. [REDACTED] sig.ra [REDACTED] durante il periodo estivo, dall'ispezione eseguita in data 24.07.2023 presso l'ufficio del Registro di Crotona non esistono nessun atti registrati

## 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:*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

-iscrizione del 20.02.2023 Registro Particolare n.52 - Registro Generale 1069 pubblico ufficiale Tribunale di Crotona Repertorio 662 del 07.10.2022 – decreto ingiuntivo – ipoteca giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale n. 2 ( fabbricati siti in Cutro fg. 10 p.lla 507 sub. 1-2-4-7-8) per la quota 1/1 contro [REDACTED], e per la quota di 1/10 sull'unità negoziale n.2 ( terreni Cutro fg.16 p.lla 1083) a favore della BNL spa contro [REDACTED] per la quota di 1/10 e [REDACTED] per la quota di 1/10

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Trascrizione del 13/06/2023 Registro Particolare 3073 Registro Generale 4045 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 415 del 10.05.2019 Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma - P.Iva 09339391006 contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

In catasto risulta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile è stato realizzato dal sig. [REDACTED], il terreno sui cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti ( Comune di Cutro foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1-2-4-7-8) è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a Cutro il [REDACTED], per la piena proprietà, da [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] ( vedasi concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico)

**Descrizione Fabbricato (appartamento) Lotto “ 003 ”**

Piena Proprietà per la quota 1/1 – **Immobile – appartamento posto a piano secondo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro (KR) – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di **mappa n. 10 particella n. 507 sub. 7 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) vani 3,5 rendita catastale 135,57 mq. 55,00 (sua – superficie utile abitabile) e mq. 7,00 (snr – balcone)**

- **Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B. Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:**

**Destinazione urbanistica**

Nel piano regolatore del Comune di Cutro il fabbricato ricade in zona residenziale

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione posta a piano primo avente una superficie lorda 55,00 e balcone $7,00 \times 0,60 = 4,20$ mq (balcone) Totale superficie $55,00 + 4,20 = 58,20$ mq	Sup. reale lorda	59,20	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>59,20</b>		<b>0,00</b>

**Accessori:** nessun accessorio connesso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del valore commerciale del bene de- quo ovvero dell'immobile posto a piano secondo facente parte di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani fuori terra sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n.16 censito in catasto come foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 7 di mq.55,00 mentre i balconi misurano  $7,00 \times 0,60 = 4,20$  mq. visto l'anno di costruzione si e' proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di Cutro adoperando per la valutazione dello stesso, seguendo il metodo sintetico comparativo, in quanto si e' preso in considerazione i beni omogenei al bene da stimare ed inoltre i prezzi reali e recenti di detti beni che nelle libere contrattazioni in luoghi simili viene adottato.

Pertanto, si è proceduto ad una comparazione con immobili simili, per posizione geografica, qualità, destinazione per la determinazione del più probabile prezzo di mercato attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in zona periferica residenziale, non e' facilmente appetibile alla vendita, per la stessa la tipologia di vendita viene fatta a misura e non a corpo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro settore Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cutro, presso studi tecnici professionali di Cutro.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione - 2°Piano comprensivo balconi	55,00 mq (SUA) 4,20 (snr) Totale 59,20	€. 47.360,00 ( pari a 800,00/mq)	€. 47.360,00

### 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:

€. 7.104,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

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:

€. 40.256,00

**Bene in Cutro (Crotone) Via Charles Darwin n.16  
Lotto N.004 ( fg. 10 p.lla 507 sub.8 )**

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

.Piena Proprietà per la quota 1/1 - **Immobilie: abitazione di tipo economico – piano .secondo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro – via Charles Darwin n.16 con affaccio dalla via B. Franklin censito in catasto al foglio di **mappa n. 10** particella n. 507 sub. 8 - categoria A/3 vani 4

Ortografia Localizzazione immobile sito in Cutro



**Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B.Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin

**Nota:**

**Identificato al catasto fabbricati: intestato a:**

foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 8 cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - vani 4  
- Piano Secondo, piena proprietà per la quota di 1/1 - sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il  
[REDACTED] c.f. [REDACTED]

FOTO LOTTO N. 4



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto a piano secondo facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni a quattro piani fuori terra .

L'immobile è composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio e camera da letto attualmente risulta finito in ogni sua parte completo di pavimentazione e impianti, misura una superficie complessiva di mq. 69,30 comprensivo dei muri perimetrali e mq 7,00 (snr) balconi , visto le caratteristiche esterne e l'anno di costruzione l'immobile si trova in buono stato di conservazione, con infissi esterni in legno.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (10), autobus (0,50), autostrada (60,00), ferrovia (6), superstrada (6,00), porto (12).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è utilizzato dal figlio del sig. [REDACTED] sig. [REDACTED] durante il periodo estivo, dall'ispezione eseguita in data 24.07.2023 presso l'ufficio del Registro di Crotone non esistono nessun atti registrati

## 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:*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

iscrizione del 20.02.2023 Registro Particolare n.52 - Registro Generale 1069 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 662 del 07.10.2022 – decreto ingiuntivo – ipoteca giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale n. 2 ( fabbricati siti in Cutro fg. 10 p.lla 507 sub. 1-2-4-7-8) per la quota 1/1 contro [REDACTED], e per la quota di 1/10 sull'unità negoziale n.2 ( terreni Cutro fg.16 p.lla 1083) a favore della BNL spa contro [REDACTED] per la quota di 1/10 e [REDACTED] per la quota di 1/10

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione del 13/06/2023 Registro Particolare 3073 Registro Generale 4045 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 415 del 10.05.2019 Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma - P.Iva 09339391006 contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

In catasto risulta: [REDACTED] nato a [REDACTED]

L'immobile è stato realizzato dal sig. [REDACTED], il terreno sui cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti ( Comune di Cutro foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1-2-4-7-8) è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], per la piena proprietà, da [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] ( vedasi concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico)

**Descrizione Fabbricato Lotto " 004 "**

Piena Proprietà per la quota 1/1 – **Immobile – appartamento posto a piano secondo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro (KR) – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di **mappa n. 10 particella n. 507 sub. 8 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) vani 4 rendita catastale 154,94 mq. 69,30 (sua – superficie utile abitabile) e mq. 7,00 (snr – balcone)**

- **Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B. Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:**

**Destinazione urbanistica**

Nel piano regolatore del Comune di Cutro il fabbricato ricade in zona residenziale

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione posta a piano secondo avente una superficie lorda 69,30 e balcone 7,00x0,60= 4,20 mq (balcone) Totale superficie 69,30+4,20 =73,50 mq	Sup. reale lorda	73,50	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>73,50</b>		<b>0,00</b>

**Accessori:** nessun accessorio connesso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### §Criterio di Stima

.

]

.

Per la valutazione del valore commerciale del bene de- quo ovvero dell'immobile posto a piano secondo facente parte di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani fuori terra sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n.16 censito in catasto come foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 8 di mq. 69,30 mentre i balconi misurano 7,00 x0,60= 4,20 mq. visto l'anno di costruzione si e' proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di Cutro adoperando per la valutazione dello stesso, seguendo il metodo sintetico comparativo, in quanto si e' preso in considerazione i beni omogenei al bene da stimare ed inoltre i prezzi reali e recenti di detti beni che nelle libere contrattazioni in luoghi simili viene adottato.

Pertanto, si è proceduto ad una comparazione con immobili simili, per posizione geografica, qualità, destinazione per la determinazione del più probabile prezzo di mercato attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in zona periferica residenziale, non e' facilmente appetibile alla vendita, per la stessa la tipologia di vendita viene fatta a misura e non a corpo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro settore Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cutro, presso studi tecnici professionali di Cutro..

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione - 2°Piano comprensivo balconi	69,30 mq (SUA) 4,20 (snr) Totale 73,50	€. 58.800,00 ( pari a 800,00/mq)	€. 58.800,00

### 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:

€. 8.820,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

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:

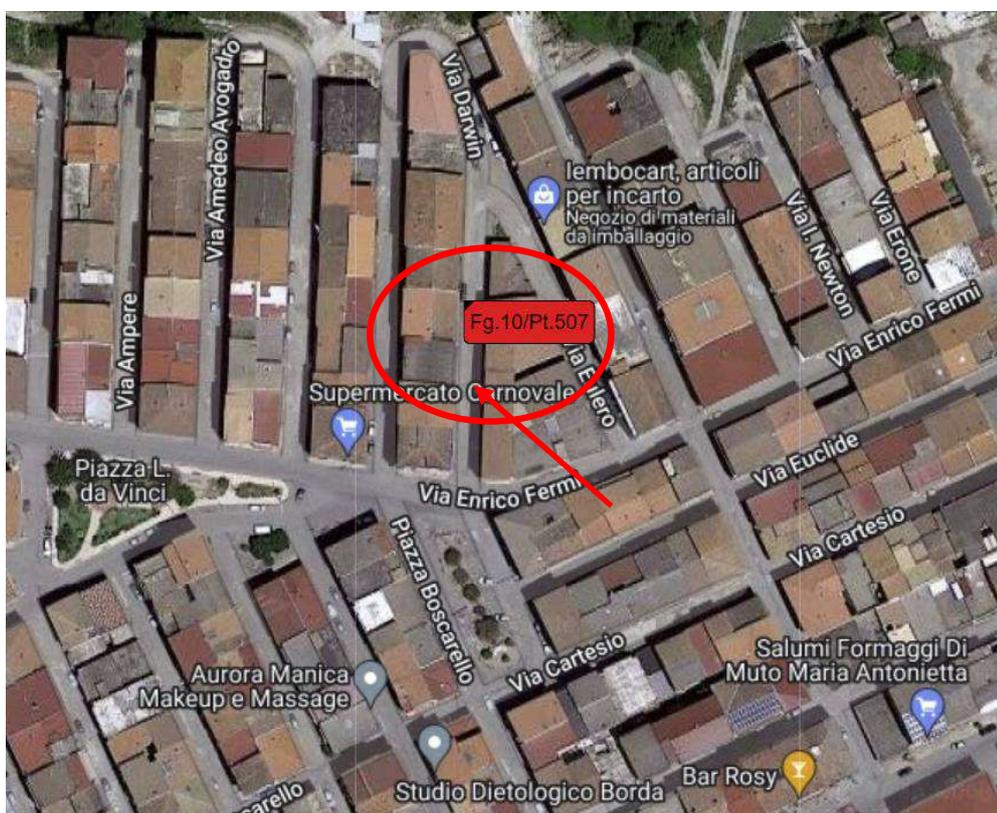
€. 49.980,00

**Bene in Cutro (Crotone) Via Charles Darwin n.16  
Lotto N.005 (fg. 10 p.lla 507 sub.4)**

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

- A. Piena Proprietà per la quota 1/1 - **Immobile: n.2 unità immobiliare in corso di costruzione – piano terzo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro – con ingresso dalla via Charles Darwin n.16 e con affaccio dalla via B. Franklin censito in catasto al foglio di **mappa n. 10 particella n. 507 sub. 4 - categoria F/3 - in corso di costruzione**

Ortografia Localizzazione immobile sito in Cutro



**Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B. Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin.

**Nota:** l'immobile allo stato attuale è composto da due unità immobiliari in corso di costruzione, al catasto è censito da una sola unità immobiliare sub. 4, in caso di vendita si può procedere alla divisione oppure alla vendita totale dell'intero compendio posto a piano terzo.

**Identificato al catasto fabbricati: intestato a:**

- 1) foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 4 cat. F/3 (in corso di costruzione) - superficie complessiva 132,70 compreso balconi – Piano Terzo , piena proprietà per la quota di 1/1 - sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

FOTO LOTTO N. 5



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un immobile ( in corso di costruzione composto da travi, pilastri, tramezzature e tamponatura, privo di impianto idrico ed elettrico ) quindi al rustico, posto a piano terzo facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni.

L'immobile è censito al catasto come foglio di mappa n. 10 p.lla 507 sub. 4, quindi rappresentato da una sola unità immobiliare, allo stato attuale, l'immobile è diviso in due unità immobiliari posti a piano terzo con ingresso distinto, misura una superficie totale di mq. 124,00 (SUA) comprensivo dei muri perimetrali e una superficie non residenziale di mq. 14,50 ( veranda-balconi) x 0,60= 8,70 mq, complessivamente mq. 132,70

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (10), autobus (0,50), autostrada (60,00), ferrovia (6), superstrada (6,00), porto (12).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è utilizzato dall'esecutato, dall'ispezione eseguita in data 24.07.2023 presso l'ufficio del Registro di Crotone non esistono nessun atti registrati

## 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:*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

iscrizione del 20.02.2023 Registro Particolare n.52 - Registro Generale 1069 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 662 del 07.10.2022 – decreto ingiuntivo – ipoteca giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale n. 2 ( fabbricati siti in Cutro fg. 10 p.lla 507 sub. 1-2-4-7-8) per la quota 1/1 contro [REDACTED], e per la quota di 1/10 sull'unità negoziale n.2 ( terreni Cutro fg.16 p.lla 1083) a favore della BNL spa contro [REDACTED] per la quota di 1/10 e [REDACTED] per la quota di 1/10

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione del 13/06/2023 Registro Particolare 3073 Registro Generale 4045 pubblico ufficiale Tribunale di Crotone Repertorio 415 del 10.05.2019 Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma - P.Iva 09339391006 contro [REDACTED] nato a [REDACTED].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

In catasto risulta: [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

L'immobile è stato realizzato dal sig. [REDACTED], il terreno sui cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti ( Comune di Cutro foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 1-2-4-7-8) è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], per la piena proprietà, da [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 949 del 25.06.2004 ( vedasi concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico)

**Descrizione Fabbricato Lotto “ 005 ”**

Piena Proprietà per la quota 1/1 – **Immobile - in corso di costruzione – piano terzo** facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito in Cutro (KR) – via Charles Darwin n.16 censito in catasto al foglio di **mapa n. 10 particella n. 507 sub. 4 – categoria F/3 ( in corso di costruzione) avente una superficie catastale mq. 124,00 (sua – superficie utile abitabile) e mq. 14,50 (snr – balconi) x 0,60= 8,70 mq., complessivamente mq. 132,70**

- **Coerenze: Coerenze:** l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con via B. Franklin, a est e ovest con fabbricato in aderenza mentre a sud con Via Charles Darwin

**Nota:**

**Destinazione urbanistica**

Nel piano regolatore del Comune di Cutro il fabbricato ricade in zona residenziale

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Immobile in corso di costruzione posto a piano terzo ( rustico) avente una superficie 124,00 mq e SNR 14,50 (balconi) x 0,60 =8,70= totale mq. 132,70	Sup. reale lorda	132,70	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>132,70</b>		<b>0,00</b>

**Accessori:** nessun accessorio connesso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del valore commerciale del bene de- quo ovvero dell'immobile posto a piano terzo ( in corso di costruzione in loco composto da due unità immobiliare) facente parte di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani fuori terra sito nel Comune di Cutro Via Charles Darwin n.16 censito in catasto come foglio di mappa n. 10 particella n. 507 sub. 4 di mq.124,00 mentre i balconi misurano 14,50 x0,60= 8,70 mq. visto lo stato dei lavori in corso di costruzione (non ultimato) si e' proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di Cutro adoperando per la valutazione dello stesso, seguendo il metodo sintetico comparativo, in quanto si e' preso in considerazione i beni omogenei al bene da stimare ed inoltre i prezzi reali e recenti di detti beni che nelle libere contrattazioni in luoghi simili viene adottato.

Pertanto, si è proceduto ad una comparazione con immobili simili, per posizione geografica, qualità, destinazione per la determinazione del più probabile prezzo di mercato attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in zona periferica residenziale, non e' facilmente appetibile alla vendita, per la stessa la tipologia di vendita viene fatta a misura e non a corpo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cutro settore Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cutro, presso studi tecnici professionali di Cutro.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile in corso di costruzione intero piano terzo	124,00 mq (SUA) 8,70 (snr) Totale 132,70	€. 53.080,00 ( pari a 400,00/mq)	€. 53.080,00

### 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:

€. 7.962,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 1.500,00

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:

€. 43.618,00

Melissa li 28.08.2023

Il C.T.U.  
Arch. Antonio GARRUBBA

### RIEPILOGO STIMA LOTTI

N. LOTTO	IDENTIFICAZIONE LOTTO COMUNE DI CUTRO (KR)	IMPORTO COMPLESSIVO CON DECURTAZIONE DEL 15% PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
1	Foglio di mappa n. 10 p.lla 507 sub.1 ( appartamento cat. A/3 <b>piano terra</b> ) mq. complessivi 117,00	€. 74.587,50
2	Foglio di mappa n. 10 p.lla 507 sub.2 ( appartamento cat. A/3 <b>piano primo</b> ) mq. complessivi 132,70	€. 90.236,00
3	Foglio di mappa n. 10 p.lla 507 sub.7 ( appartamento cat. A/3 <b>piano secondo</b> ) mq. complessivi 59,20	€. 40.256,00
4	Foglio di mappa n. 10 p.lla 507 sub.8 ( appartamento cat. A/3 <b>piano secondo</b> ) mq. complessivi 73,50	€. 49.980,00
5	Foglio di mappa n. 10 p.lla 507 sub.4 (immobile in corso di costruzione cat. F/3 <b>piano terzo</b> ) mq. complessivi 132,70	€. 43.618,00
TOTALE		<b>€. 298.677,50</b>

Il C.T.U.  
Arch. Antonio GARRUBBA

La presente relazione è stata redatta il 28.08.2023