



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE  
SEZIONE CIVILE**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE  
N.G.E. n. 09/2023**

**PROMOSSA DA:**

SPRING SPV S.R.L e per essa Prelios Credit Solution S.p.A

**CONTRO:**



**GIUDICE:**

DOTT. DAVIDE RIZZUTI

**CUSTODE:**

DOTT.SSA RAFFAELA LAVIGNA

ELABORATO PERITALE

**Tecnico incaricato:**

Ing. Domenica De Miglio

iscritto all'Albo della provincia di Crotone al n. 593

iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone

C.F.: DMGDNC82L54D122E

con studio in: San Mauro Marchesato (KR) via Pozzo nr 30

cellulare: 3392324595

email: d.demiglio@hotmail.it

p.e.c domenica.demiglio@ingpec.eu



**Beni in Crotona (KR)**

**OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 9/2023 R.G.E del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da Spring SPV s.r.l e per essa Prelios Credit Solution S.p.A.**

**0. PREMESSA****Immobili pignorati:**

Il procedimento in oggetto riguarda diverse un'unità immobiliare site nel Comune di Crotona e più precisamente:

1. **Abitazioni di tipo economico (A/3)** censito al N.C.E.U. al Foglio 38 del Comune di Crotona, Particella 496 sub 1, piano T, abitazione posta al piano terra dell'edificio sito in Crotona in via Discesa della Marina n.13;
2. **Uffici Pubblici (B/4)** censito al N.C.E.U al Foglio 45 del Comune di Crotona, Particella 5194 sub 15, piano T, uffici posti al piano terra dell'edificio sito in via Roma n.129;
3. **Abitazioni di tipo economico (A/3)** censito al N.C.E.U. al Foglio 45 del Comune di Crotona, Particella 5194 sub 20, piano 5, abitazione posta al piano quinto dell'edificio sito in Crotona in via Roma n. 129;
4. **Abitazioni di tipo economico (A/3)** censito al N.C.E.U. al Foglio 45 del Comune di Crotona, Particella 5194 sub 11, piano 4, abitazione posta al piano quarto dell'edificio sito in Crotona in via Roma n. 129;
5. **Uffici (A/10)** censito al N.C.E.U. al Foglio 45 del Comune di Crotona, Particella 5195 sub 39 (ex sub 28), piano T, uffici posti al piano terra dell'edificio sito in Crotona in via Santa Croce n. 49;
6. **Abitazioni di tipo economico (A/3)** censito al N.C.E.U. al Foglio 35 del Comune di Crotona, Particella 343 sub 23, piano 1-2,



abitazione posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Crotone in via Discesa del Fosso n. 15;

### **Nomina e accettazione dell'incarico dell'Esperto Estimatore:**

La sottoscritta ing. Domenica De Miglio è stata nominata Esperto Estimatore per il procedimento in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Rizzuti con comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data 29 marzo 2023 con prescrizione di cancelleria di giuramento telematico. L'accettazione e il relativo giuramento telematico (*Allegato 1\_Accettazione dell'incarico e giuramento telematico dell'esperto*) è stato inoltrato in data 30/03/2023 con prot.09/2023/OUT/DDM.

### **Svolgimento delle Operazioni Peritali:**

- ✓ Studio dei fascicoli d'ufficio;
- ✓ Richiesta ed acquisizione presso gli uffici competenti della documentazione e delle informazioni ritenute utili allo svolgimento dell'incarico;
- ✓ Ispezione dei beni pignorati:
  - Verbale di accesso in data 19/04/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, dott.ssa Raffaella Lavigna e della sig.ra [REDACTED] per gli immobili in via Roma n. 129 al piano terra e al quinto piano mentre per l'immobile sito in Discesa Marina n.13 al piano terra è avvenuto alla presenza [REDACTED]. (*Allegato 2.1\_Verbale del 19/04/2023*).
  - Verbale delle operazioni peritali in data 22/04/2023 presso l'immobile sito in località via Discesa Marina n.13 alla presenza della sig.ra [REDACTED] (*Allegato 2.2\_Verbale del 22/04/2023*).
  - Verbale di accesso in data 02/05/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, dott.ssa Raffaella Lavigna e [REDACTED] (*Allegato 2.3\_Verbale del 02/05/2023*).
  - Verbale di accesso in data 16/05/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, dott.ssa Raffaella Lavigna e del [REDACTED]



l'immobile sito in via discesa del Fosso. (*Allegato 2.4\_Verbale del 16/05/2023*)

- Verbale delle operazioni peritali in data 12/06/2023 presso l'immobile sito in località via Discesa Marina n.13 alla presenza della sig.ra [REDACTED]. (*Allegato 2.5\_Verbale del 12/06/2023*)

Per le informazioni circa il sopralluogo di accesso si rimanda ai corrispondenti verbali redatto nell'occasione (*Allegato 2\_Verbali di accesso*).

### **Formazione dei lotti di vendita:**

La Formazione riguarda sei lotti di vendita così ripartiti:

#### **Lotto 1:**

***Abitazione di tipo economico posto al piano terra di un fabbricato, censiti al N.C.E.U al Foglio 38 del Comune di Crotona alla Particella 496 al sub 1 con cat. A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 7,5 - Rendita catastale € 464,81.***

#### **Lotto 2:**

***Uffici Pubblici posti al piano terra, censiti al N.C.E.U al Foglio 45 del Comune di Crotona, Particella 5194 sub 15 con cat. B/4 - Classe U - Consistenza 320 m<sup>3</sup> - Rendita Catastale € 264,43 - Superficie totale 102 m<sup>2</sup>.***

#### **Lotto 3:**

***Abitazione di tipo economico posto al piano quinto di un fabbricato, censiti al N.C.E.U al Foglio 45 del Comune di Crotona alla Particella 5194 al sub 20 con cat. A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 9,5 - Rendita catastale € 588,76.***

#### **Lotto 4:**

***Abitazione di tipo economico posto al piano quarto di un fabbricato, censiti al N.C.E.U al Foglio 45 del Comune di Crotona alla Particella 5194 al sub 11 con cat. A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 6,5 - Rendita catastale € 402,84.***

#### **Lotto 5:**



**Uffici posti al piano terra di un fabbricato, censiti al N.C.E.U al Foglio 45 del Comune di Crotona alla Particella 5195 al sub 39 (ex sub 28) con cat. A/10 - Classe U - Consistenza Vani 4,5 - Rendita catastale € 650,74.**

**Lotto 6:**

**Abitazione di tipo economico posto al piano primo e secondo di un fabbricato, censiti al N.C.E.U al Foglio 35 del Comune di Crotona alla Particella 343 al sub 23 con cat. A/3 - Classe 2 - Consistenza Vani 3,5 - Rendita catastale € 189,80.**

Lotto 1

**Appartamento in via Discesa Marina n. 13**

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA**

Immobile sito nel Comune Crotona (KR) in via Discesa Marina n.13, identificato catastalmente al Foglio 38 del Comune di Crotona alla Particella 496 al Sub 1 come risulta da visura storica catastale (*Allegato 3.1\_Visura Storica Lotto 1*).

Quote di possesso e l'intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su tre livelli fuori terra. All'appartamento si accede da strada pubblica a mezzo di un vano ingresso posto al piano terra, la zona giorno è posta al piano primo e la zona notte al piano secondo.

L'unità abitativa, attualmente, è composta dai seguenti vani principali ed accessori diretti e indiretti, dei quali vengono riportate le superfici nette calpestabili:

Piano Terra:

1. Vano scala di mq 17,50;
2. Ripostiglio di mq 18,60;

Piano Primo:

3. Cucina di mq 17,30;



4. Bagno di mq 5,50;
5. Ripostiglio di mq 3,15;
6. Soggiorno di mq 39,10;
7. Entrata di mq 24,90;
8. Studio di mq 2,80;
9. Balconi per una superficie totale di mq 23,72;

**Piano Secondo:**

10. Letto di mq 18,25;
11. W.C 1 di mq 2,50;
12. Disimpegno di mq 29,60;
13. Letto di mq 25,30;
14. W.C. 2 di mq 5,80;
15. Letto 2 di 18,25 mq;
16. Terrazzo 1 di 2,40 mq;
17. Terrazzo 2 di 12,00 mq;

**Superficie netta:**

La superficie netta è stata determinata a seguito del rilievo in loco. Si allega rilievo (*Allegato 4.1\_Rilievo Planimetrico Lotto 1*).

Dal raffronto tra la planimetria catastale (*Allegato 5.1\_Planimetria Catastale Lotto1*) depositata presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- al piano terra della planimetria catastale sono rappresentati due locali che non sono nella disponibilità [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- il piano primo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni;
- al piano secondo risultano, da planimetria catastale, un disimpegno e un W.C. e il resto della superficie è da considerarsi come copertura.

Non essendoci, come meglio esplicitato successivamente, un progetto depositato presso il Comune di Crotone, non si considererà nella stima della suddetta unità immobiliare la superficie lorda considerata abusiva dei vani aggiuntivi rispetto a quelli riportati nella planimetria catastale del piano secondo.



**Altezza dei vani:**

I vani ai vari piani hanno le altezze seguenti:

- altezza massima piano terra: 3,80;
- altezza piano primo: 2,80 m;
- altezze piano secondo: minima 1,20 m - massima: 3,10 m.

Essendo le altezze ai vari piani variabili, si rimanda *all'Allegato 4.1* per una visualizzazione generale e piú dettagliata delle stesse.

**1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 230,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 207.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 124.200,00
Data della valutazione	29/06/2023

*Tabella 1.11: Riepilogo valutazione*

**1.3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere abitato e le utenze sono attive.

L'appartamento è abitato dai coniugi [REDACTED].

**1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****1.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*1.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*



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

1.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

1.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

**1.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

1.4.2.1 *Iscrizioni:*

**ISCRIZIONE del 30/03/2007 (Allegato 7.1\_Iscrizione Ipoteca)**

- [REDACTED]

1.4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

[REDACTED]

1.4.2.3 *Altre trascrizioni*

• [REDACTED]





Unità negoziale n.1

COMUNE Crotone D122 CATASTO: riportato alla partita 991, oggi al foglio 38 del Comune di Crotone alla particella 496 sub 1

- **TRASCRIZIONE** del **09/07/1988** (*Allegato 7.4\_Trascrizione Ipoteca*)-

[REDACTED]

#### 1.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Si allegano ispezioni ipotecarie (*Allegato 7\_Ispezioni Ipotecarie*) rilasciate telematicamente dall'Ufficio Provinciale di Crotone e di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

#### 1.4.3 CIRCOLARE “NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE”

In ottemperanza alla circolare d'Ufficio del 31.05.2021, recante informativa in ordine agli immobili ricadenti nelle procedure esecutive e concorsuali, realizzati in regime di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda di condono, per quanto desunto presso l'ufficio tecnico del Comune e per le caratteristiche dell'immobile, si desume che l'immobile oggetto di procedura, non sia stato realizzato mediante finanziamento pubblico.

#### 1.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non presenti.

#### 1.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 1.6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

*Derivante da Atto Pubblico del 14/03/1988 , Pubblico Ufficiale Notaio R. Proto Rep. 58590 - COMPRAVENDITA- sede Crotone trascritto il 25/03/1988 nn 6599/5550 (Allegato 6.1\_Atto di Compravendita Lotto 1)*



**1.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

## PROPRIETÀ FINO AL 27/08/1982

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

## PROPRIETÀ FINO dal 27/08/1982 al 14/03/1988

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**1.7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

A seguito di richiesta (*Allegato 8\_ Verifiche e Richieste - Allegato 8.1 Richieste Comune di Crotone*) e successiva indagine presso il Comune di Crotone, l'immobile sito in via Discesa Marina n. 13 risulta essere di vecchio impianto (*Allegato 9\_ Documentazione rilasciata dal Comune di Crotone*) e non è presente presso l'Ente alcuna documentazione utile a verificare la conformità edilizia dello stesso.

Dal sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto e dal raffronto con la planimetria catastale depositata e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, si possono desumere difformità sanabili derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e allo stesso tempo difformità non sanabili al piano secondo.



Al piano secondo piano, a parere della scrivente e come supportato dalla planimetria catastale, in origine, erano presenti esclusivamente un disimpegno e un locale W.C e il resto della superficie coperta rappresentava la copertura dell'immobile.

## 1.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 1.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ: RILEVABILI

Dal sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto, dal raffronto con la planimetria catastale depositata e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale si possono desumere le seguenti considerazioni:

- difformità sanabili derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo;
- difformità non sanabili al piano secondo.

Il secondo piano, a parere della scrivente, risulta aver subito negli anni trasformazioni non autorizzate che hanno portato lo stato dei luoghi a una conformazione diversa da quella originariamente costruita. Dal confronto con la planimetria catastale e da quanto descritto nell'Atto di Compravendita, il piano secondo, originariamente, rappresentava, per gran parte della superficie, la copertura dell'abitazione ad esclusione dei due vani ingresso e w.c.. Allo stato attuale, invece, il secondo piano costituisce la zona notte dell'unità immobiliare costituendo parte integrante e sostanziale ai fini dell'abitabilità dell'immobile. Tali trasformazioni non trovano riscontro di autorizzazioni negli atti dell'archivio del Comune di Crotone (*Allegato 9\_ Documentazione rilasciata dal Comune di Crotone*); non vi è, quindi, risultanza a supporto dei lavori di trasformazione eseguiti.

### 1.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ: RILEVABILI

Dall'esame della banca data catastale e dal confronto con il rilievo e gli studi effettuati, risultano le seguenti difformità:

- al piano terra sono rappresentati due locali che non sono nella disponibilità dei proprietari esecutati;



- il piano primo risulta difforme per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni;
- il piano secondo allo stato attuale è parte integrante dell'immobile mentre in planimetria risultano rappresentati 2 vani e la rimanente superficie è indicata come copertura.

Non si è proceduto ad eseguire la variazione catastale, poiché l'iter burocratico corretto prevede, anche, la presentazione presso gli Enti preposti dei vari titoli necessari all'autorizzazione, ovvero S.C.I.A in Sanatoria per il piano Terra e Primo; il piano secondo non essendo sanabile necessita del ripristino dei luoghi.

### **1.8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: DIFFORMITÀ SANABILE E DIFFORMITÀ NON SANABILI**

La difformità riscontrata al piano secondo non può essere sanata; risulta, infatti, necessario il ripristino dei luoghi allo stato originario.

### **1.8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conforme**

**BENE IN CROTONE (KR) - VIA DISCESA MARINA N.13  
LOTTO 1 - APPARTAMENTO**

Immobile sito nel Comune Crotona (KR) in via Discesa Marina n.13

Quote di possesso e l'intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In riferimento all'unità abitativa in oggetto, si riportano: l'identificazione catastale, l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

#### **Identificazione catastale e confini:**

N.C.E.U - Foglio 38 del Comune di Crotona - Particella 496 - sub 1 Categoria A/3- Classe 3 - Consistenza Vani 7,5 - Rendita catastale € 464,81;

#### **Anno di costruzione**

Antecedente al 1° Settembre 1967.



**Destinazione Urbanistica:**

La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Generale di Crotone (KR), è identificato come "**Tessuto Consolidato di Valorizzazione Turistica**", normato dall'Articolo 52 del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Art.52 Tessuto Consolidato di Valorizzazione Turistica

*NORMATIVA FUNZIONALE:* È previsto il mantenimento degli Usi in atto, con la possibilità della intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra i seguenti Usi previsti:

- R1,R2,T1,T2,T3,T4,T5,H1

*INDICI URBANISTICI-ECOLOGICI*

In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato esistente deve essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

*INDICAZIONI SPECIFICHE*

Al fine di favorire lo sviluppo di attività legate al turismo è consentito un ampliamento del volume esistente nella misura del 20 %, anche con demolizione e ricostruzione, per gli interventi che comportano una trasformazione della destinazione d'uso a favore della destinazione alberghiera (H1) e per pubblici esercizi, attività commerciali banche, ecc. (T1, T2, T3, T4, T7).

- Per gli interventi di cui al comma precedente può essere prevista la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico.

- Al fine di riqualificare il tessuto urbano, conservare e valorizzare attività della tradizione locale è consentito il mutamento della destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati degli edifici con la conservazione delle altezze esistenti anche se inferiori ai minimi previsti e mantenimento della quota di calpestio inferiore alla quota del piano stradale.



- Gli usi per i quali è prevista questa possibilità sono T1, T2, T3, T4.
- Per queste destinazioni è ammesso l'utilizzo dell'aerazione ventilata quanto la ventilazione naturale non risulti sufficiente

### Calcolo della superficie equivalente (o commerciale)

Si riporta in tabella il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato destinato a civile abitazione, con destinazione catastale a abitazioni di tipo economico, situato in Via Discesa Marina n.13 e identificato catastalmente al Foglio 38 Particella 496 subalterno 1.

Si precisa che, nel calcolo della superficie equivalente e commerciale:

- il balcone ha un'incidenza del 25%;
- I vani situati al secondo piano e considerati abusivi non vengono conteggiati nel calcolo della superficie equivalente;

Descrizione	Parametro	Misurazione reale (mq)	Coeff.	Misura Equivalente (mq)
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>				
Vani principali e accessori diretti: Cucina, Sale, Stanze, Disp. e W.C	Sup. reale lorda	224,60	1,00	224,60
Balcone:	Sup. reale lorda	23,00	0,25	5,80
<b>Superficie complessiva</b>				230,40
<b>ARROTONDAMENTO</b>				230,00

Tabella 1.2: Calcolo superfici

### Caratteristiche descrittive

- Caratteristiche strutturali: L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è composto da un tre livelli fuori terra avente struttura portante in muratura.
- Componenti edilizi e costruttive: L'unità pignorata, di categoria catastale abitazione di tipo economico, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di medio livello che rispondono alle richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale e collocati nella medesima zona residenziale cittadina. La pavimentazione dell'unità immobiliare è stata realizzata in parte con lastre di marmo e in parte con piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Le pareti interne delle varie stanze dell'appartamento presentano una tinteggiatura con toni adeguata ai vari locali, ma necessita in alcuni punti di ripristino. Sono visibili alcune lesioni d'intonaco



e parti scrostate per effetto dell'umidità. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni a battente in alluminio. Le facciate esterne dell'unità immobiliare risultano rifinite con pittura plastica al quarzo e in un discreto stato manutentivo. La copertura è a falde con la presenza di tegole e scossaline color rame.

### **Impianti**

- Elettrico: Presente e del tipo sottotraccia
- Idrico: Presente
- Fognante: Presente
- Riscaldamento: presente - caldaia metano e termosifoni in ghisa
- Condizionamento: presente - condizionatori

### **Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile si presenta discrete condizioni di conservazione.

Lo stato dell'immobile e quanto esposto nel presente elaborato trovano riscontro nelle foto (*Allegato 10\_Documentazione Fotografica- Allegato 10.1\_Documentazione fotografica Lotto 1*) relative sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.



**Lotto 2****Locale in via Roma n.129 al P.T****2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA**

Unità immobiliare posta al piano terra e adibita a tappezzeria facente parte del fabbricato sito nel Comune Crotone (KR) in via Roma n.129, identificata catastalmente al Foglio 45 del Comune di Crotone alla Particella 5194 al Sub 15 come risulta da visura storica catastale (*Allegato 3.2\_ Visura storica lotto 2*).  
Quote di possesso e l'intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare, oggetto di stima, si sviluppa su sei livelli fuori terra e un piano seminterrato.

L'unità immobiliare, occupa una superficie netta calpestabile di mq 86,90 destinata a tappezzeria, laboratorio e magazzino dell'attività commerciale e per 2,40 mq a servizio igienico.

**Superficie netta:**

La superficie netta è stata determinata a seguito del rilievo in loco. Si allega rilievo (*Allegato 4.2\_Rilievo Geometrico Lotto 2*).

Dal raffronto tra la planimetria catastale (*Allegato 5.2\_Planimetria Catastale Lotto2*) depositata presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto risultano difformità per ciò che riguarda la distribuzione degli spazi interni. Si evince inoltre la presenza di un locale di 16,65 mq avente altezza inferiore a quella dichiarata.

**Altezza dei vani:**

L'altezza è di m 3,40 per i locali destinati a deposito e laboratorio, di 3,15 m per la zona destinata al pubblico e di 2,26 m per la stanza sopraelevata. Per una più chiara e immediata visualizzazione delle altezze dei locali si rimanda all'*Allegato 4.2*.





**2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 108,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 151.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.176,00
Data della valutazione	29/06/2023

*Tabella 2.3: Riepilogo valutazione***2.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere adibito a locale commerciale e le utenze sono attive.



██████████ a mezzo di contratto di locazione stipulato in data 01.10.2019 di durata sessennale con rinnovo automatico della stessa durata (*Allegato 11.1\_Contratto di locazione Lotto 2*)

**2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****2.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

2.4.1.1 *Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

2.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

2.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**



**2.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA  
E SPESE DELLA PROCEDURA:**

[REDACTED]

*2.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

[REDACTED]

*2.4.2.3 Altre trascrizioni*

- [REDACTED]
- [REDACTED]



**2.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Si allegano ispezioni ipotecarie (*Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie*) rilasciate telematicamente dall'Ufficio Provinciale di Crotona e di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**2.4.3 CIRCOLARE “NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE”**









In ottemperanza alla circolare d'Ufficio del 31.05.2021, recante informativa in ordine agli immobili ricadenti nelle procedure esecutive e concorsuali, realizzati in regime di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda di condono, per quanto desunto presso l'ufficio tecnico del Comune e per le caratteristiche dell'immobile, si desume che l'immobile oggetto di procedura, non sia stato realizzato mediante finanziamento pubblico.

**2.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non presenti.

**2.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**2.6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

•   
  
|   
  
  
  
  
  




**2.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

**PROPRIETÀ DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 28/01/1991**

- [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Firmato Da: DE MIGLIO DOMENICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 182b58



## 2.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta e successiva indagine presso il Comune di Crotone, l'immobile sito in via Roma n.129 è stato costruito con Concessione Edilizia n.52 del 25.11.1967 (*Allegato 9.1\_Concessione Edilizia n.52*).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è dotata di Certificato di Agibilità n.1 del 12.01.2006 (*Allegato 9.2\_Agibilità n.1*). Non sono pervenute, alla scrivente C.T.U, tavole progettuali allegate alla sopra citate Concessioni e Agibilità.

## 2.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 2.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ: RILEVABILI

Da sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto e dal raffronto con la planimetria catastale depositata ed estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, si possono desumere difformità sanabili derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni.

La distribuzione degli spazi interni risulta difforme da quanto dichiarato presso l'Agenzia del Territorio con planimetria presentata in data 27/05/2003 (*Allegato 5.2\_Planimetria Catastale Lotto 2*). Non avendo a disposizione tavole progettuali allegata alla C.E. n.52 del 25.11.1967 si presume che le opere originariamente autorizzate e realizzate sono quelle rappresentate nella planimetria catastale.

Il Certificato di Agibilità n.1 del 12.01.2006 dichiara l'agibilità del locale per Attività Socio Sanitaria Generica ma attualmente l'attività svolta all'interno dei locali è relativa a laboratorio per arti e mestieri.

### 2.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ: RILEVABILI

Dall'esame della banca data catastale e dal confronto con il rilievo e gli studi effettuati, risultano le seguenti difformità:

- Difformità per diversa distribuzione interna e la superficie di consistenza indicata;



- Difformità di categoria catastale: è censita in categoria catastale B/4 (uffici pubblici) ma la corretta categoria catastale di appartenenza per l'attuale utilizzo è C/3 (laboratorio di arti e mestieri);

Non si è proceduto ad eseguire la variazione catastale poiché l'iter burocratico corretto prevede, anche, la presentazione presso il Comune di Crotona di una S.C.I.A in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

**2.8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: DIFFORMITÀ SANABILE** - L'u.i. può essere sanata.

**2.8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conforme

**BENE IN CROTONE (KR) - VIA ROMA n.129 P.T  
LOTTO 2 - LOCALE ADIBITO A TAPPEZZERIA**

Unità immobiliare sita a Crotona in via Roma n.129, facente parte di un immobile che si sviluppa su sei livelli fuori terra e un seminterrato.

Le quote di possesso e i diritti di sull'immobile, sono così distribuite:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In riferimento all'unità abitativa in oggetto, si riportano: l'identificazione catastale, l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

**Identificazione catastale e confini:**

N.C.E.U - Foglio 45 del Comune di Crotona - Particella 5194 - sub 15 Categoria B/4- Classe U - Consistenza 320 m<sup>3</sup> - Rendita catastale € 3264,43;

**Anno di costruzione**

Concessione Edilizia n.52 del 25.11.1967

**Destinazione Urbanistica:**



La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Generale di Crotone (KR), è identificato come "**Tessuto Consolidato**", normato dall'Articolo 50 del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Art.50 Tessuto Consolidato

**NORMATIVA FUNZIONALE:** è previsto il mantenimento degli Usi in atto, con la possibilità della intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra i seguenti Usi previsti:

- R1,R2,T1,T2,T3,T4,T5,H1

**INDICI URBANISTICI-ECOLOGICI**

In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato deve essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

**INDICAZIONI SPECIFICHE**

All'interno di queste aree è ammesso il recupero dei piani terra così come previsto all'art.43.

**Calcolo della superficie equivalente (o commerciale)**

Si riporta in tabella il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato utilizzato come laboratorio per arti e mestieri, con destinazione catastale attuale come uffici pubblici, situato in Via Roma n.129 e identificato catastalmente al Foglio 45 Particella 5194 subalterno 15.

Si precisa che, nel calcolo della superficie equivalente e commerciale:

- La superficie netta calpestabile è considerata al 100%;
- I muri perimetrali al 100%;
- Muri perimetrali in comunione al 50%;

Descrizione	Parametro	Misurazione reale (mq)	Coeff.	Misura Equivalente (mq)
-------------	-----------	------------------------	--------	-------------------------



Procedimento esecutivo immobiliare N.09/2023 - Tribunale Ordinario di Crotone  
promossa da: SPRING SPV S.R.L

CALCOLO SUPERFICI				
Vani principali	Sup. reale lorda	108	1,00	108
Superficie complessiva				108,00
ARROTONDAMENTO				108,00

Tabella 2.2: Calcolo superfici

### Caratteristiche descrittive

- Caratteristiche strutturali: L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è composto da un unico livello posto al primo terra di un edificio a 6 piani fuori terra oltre il seminterrato avente struttura portante in cemento armato del tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate con schema tradizionale a cassetta e i tramezzi interni con i classici laterizi forati da 8 cm intonacati e tinteggiati.
- Componenti edilizi e costruttive: L'unità pignorata, di categoria catastale uffici pubblici, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di medio livello. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è costituita in parte in laminato in legno e in parte da lastre in PVC. La pavimentazione del W.C è in piastrelle come il rivestimento delle pareti. Le pareti interne delle varie stanze dell'unità presentano una tinteggiatura con toni chiari adeguata ai vari locali. Le facciate esterne dell'unità immobiliare risultano rifinite con pittura plastica al quarzo e in un discreto stato manutentivo.

### Impianti

- Elettrico: Presente e del tipo sottotraccia
- Idrico: Presente
- Fognante: Presente

### Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta discrete condizioni di conservazione. Lo stato dell'immobile e quanto esposto nel presente elaborato trovano riscontro nelle foto (*Allegato 10.2 - Documentazione Fotografica Lotto 2*) relative sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.





**Lotto 3****Appartamento in via Roma n.129 Piano 5°****3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA**

Abitazione posta al piano quinto facente parte del fabbricato sito nel Comune Crotone (KR) in via Roma n.129, identificata catastalmente al Foglio 45 del Comune di Crotone alla Particella 5194 al Sub 20 come risulta da visura storica catastale (*Allegato 3.3\_ Visura storica Lotto 3*).

Quote di possesso e intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare, oggetto di stima, si sviluppa su sei livelli fuori terra e un piano seminterrato; all'appartamento si accede da scala condominiale. L'ascensore conduce fino al piano 4°.

L'unità abitativa è composta dai seguenti vani principali ed accessori diretti e indiretti, dei quali vengono riportate le superfici nette calpestabili:

1. Cucina di 34,45 mq;
2. Soggiorno/Pranzo di 53,35 mq;
3. Ingresso di 2,60 mq;
4. W.C. di 9,50 mq;
5. Disimpegno di 21,11 mq;
6. Stanza 1 di 15,20 mq;
7. Stanza 2 di 16,15 mq;
8. Stanza 3 di 16,35 mq;
9. W.C di 7,20 mq;
10. Lavanderia di 6,80 mq;
11. Ripostiglio di 5,90 mq;
12. Terrazzo di 122,20 mq;

**Superficie netta:**



La superficie netta totale è 310,80 mq di cui 122,20 mq destinata a superficie scoperta ovvero terrazza. Si allega rilievo (*Allegato 4.3\_ Rilievo geometrico Lotto 3*).

Dal raffronto tra la planimetria catastale (*Allegato 5.3\_Planimetria Catastale Lotto3*) depositata presso l'Agenzia del Territorio non risultano difformità tra il dichiarato e l'esistente.

#### **Altezza dei vani:**

L'altezza dei vani non è costante ma essendo il piano considerato l'attico dell'edificio sono presenti differenti altezze con altezza minima di 0,20 m e altezza massima di 2,80 m. Si rimanda all'*Allegato 4.3* per una migliore e dettagliata visualizzazione delle altezze per l'unità immobiliare in esame.

*Si specifica che come da D.M del 5 Luglio 1975 e successive modifiche, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata a 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.*

***L'abitazione, in esame, ha un'altezza interna inferiore a 2,70 nella quasi totalità dei vani e non risponde, perciò, ai requisiti necessari per ottenere l'agibilità.***

### **3.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 247,60
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 272.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.440,00
Data della valutazione	29/06/2023

*Tabella 3.4: Riepilogo valutazione*

### **3.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere adibito ad abitazione e le utenze sono attive.



L'unità immobiliare è adibita ad abitazione [REDACTED]

[REDACTED] Non sono presenti  
contratti di locazione o altro tipo di atto.

### 3.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 3.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

3.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 3.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 3.4.2.1 Iscrizioni:

[REDACTED]

##### 3.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

[REDACTED]



[REDACTED]

**3.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Si allegano ispezioni ipotecarie (*Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie*) rilasciate telematicamente dall'Ufficio Provinciale di Crotona e di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**3.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"**

In ottemperanza alla circolare d'Ufficio del 31.05.2021, recante informativa in ordine agli immobili ricadenti nelle procedure esecutive e concorsuali, realizzati in regime di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda di condono, per quanto desunto presso l'ufficio tecnico del Comune e per le caratteristiche dell'immobile, si desume che l'immobile oggetto di procedura, non sia stato realizzato mediante finanziamento pubblico.

**3.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non presenti.

**3.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**3.6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

- [REDACTED]



[REDACTED]

### 3.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### PROPRIETÀ DAL 05/09/2003 AL 27/05/2020

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il lotto 3, foglio 45 particella 5194 sub 20, deriva dalla fusione dei subalterni 12 e 13 rispettivamente soppressi in data 03/09/2020 a seguito di pratica catastale per Fusione e diversa distribuzione di spazi interni. Al fine di determinare i precedenti proprietari della suddetta particella si allega la Visura storica del sub 12 (*Allegato 3.3.1\_Visura Storica particella f.45 p.lla 5194 sub 12*)

### 3.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA



A seguito di richiesta e successiva indagine presso il Comune di Crotone, l'immobile sito in via Roma n.129 è stato costruito con Concessione Edilizia n.52 del 25.11.1967 (9.1\_Concessione Edilizia n.52). L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, derivando dalla fusione delle unità immobiliari censite al N.C.E.U al f.45 p.lla 5194 subb. 12 e 13 dotate di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 36/s del 19.03.2015 riferita al subalterno 12 (Allegato 9.3\_P.d.C in Sanatoria n.36/s) e di Permesso di Costruire in Sanatoria n.34/s del 19.03.2015 riferito al subalterno 13 (Allegato 9.4\_P.d.C in Sanatoria n.34/s).

Detti Permessi di Costruire in Sanatoria sono stati rilasciati a seguito di Domanda di Sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso di cui alla Legge 28 Febbraio 1985, n.47 a [REDACTED] (Allegato 9.5.1\_Domanda di Sanatoria). Si precisa che nella Domanda di Sanatoria è riportato un titolo edilizio errato in quanto riferito ad altro immobile. Non sono pervenute, alla scrivente C.T.U, tavole progettuali allegate alla sopra citate Concessioni; si può fare, quindi, riferimento alle planimetrie catastali allegate alla Domanda di Sanatoria, le quali confermano che trattasi di due unità immobiliari successivamente unite.

In data 08/02/2021 è stata presentata presso il Comune di Crotone con Codice Univoco SUE 309 e n. protocollo 55339/2021 SCIA Edilizia in Sanatoria per ampliamento dell'unità abitativa su veranda privata (Allegato 9.5\_Ricevuta SCIA in Sanatoria).

### **3.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

#### **3.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA CRITICITÀ: RILEVABILI**

Da sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto, dal raffronto con la planimetria catastale depositata ed estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e dalle Autorizzazioni fornite dal Comune di Crotone si possono desumere difformità sanabili.

Dallo studio del fascicolo allegato alla SCIA in Sanatoria, precedentemente citata, trasmesso in formato telematico dall'ufficio tecnico Comunale risulta che è stato sanato esclusivamente l'ampliamento del vano cucina per una superficie di circa 16 mq. L'appartamento è stato generato dalla fusione degli



appartamenti censiti precedentemente al N.C.E.U al sub 12 e sub13, perciò è necessario presentare una SCIA in Sanatoria per l'effettiva regolarizzazione della modifica. (*Scheda 5.2\_Planimetria Catastale Lotto 2*).

### **3.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

#### **CRITICITÀ: RILEVABILI**

Dall'esame della banca data catastale e dal confronto con il rilievo e gli studi effettuati, risultano le seguenti difformità:

- Non è stata aggiornata la planimetria catastale a seguito di SCIA in Sanatoria, perciò la rappresentazione del vano cucina è di dimensioni inferiori allo stato attuale. (*Allegato 5.3\_Planimetria Catastale Lotto 3*).

### **3.8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: DIFFORMITÀ SANABILE** - L'u.i. può

essere sanata per ciò che concerne la fusione delle due unità immobiliari originarie. Viste le altezze presenti nei vari vani, **l'unità immobiliare in oggetto non ha i requisiti per ottenere l'agibilità per civile abitazione.**

### **3.8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conforme**

**BENE IN CROTONE (KR) - VIA ROMA N.129  
LOTTO 3 - APPARTAMENTO**

Unità immobiliare sita a Crotone in via Roma n.129, facente parte di un immobile che si sviluppa su sei livelli fuori terra e un seminterrato.

Le quote di possesso e i diritti di sull'immobile, sono così distribuite:

- [REDACTED]

In riferimento all'unità abitativa in oggetto, si riportano: l'identificazione catastale, l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

#### **Identificazione catastale e confini:**



N.C.E.U - Foglio 45 del Comune di Crotona - Particella 5194 - sub 20 Categoria A/3- Classe 3 - Consistenza Vani 9,5 - Rendita catastale € 588,76;

### **Anno di costruzione**

Concessione Edilizia n.52 del 25.11.1967

### **Destinazione Urbanistica:**

La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Generale di Crotona (KR), è identificato come "**Tessuto Consolidato**", normato dall'Articolo 50 del Regolamento urbanistico ed edilizio.

#### Art.50 Tessuto Consolidato

*NORMATIVA FUNZIONALE:* è previsto il mantenimento degli Usi in atto, con la possibilità della intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra i seguenti Usi previsti:

- R1,R2,T1,T2,T3,T4,T5,H1

#### *INDICI URBANISTICI-ECOLOGICI*

In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato deve essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

#### *INDICAZIONI SPECIFICHE*

All'interno di queste aree è ammesso il recupero dei piani terra così come previsto all'art.43.

### **Calcolo della superficie equivalente (o commerciale)**

Si riporta in tabella il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato destinato a civile abitazione, con destinazione catastale a abitazioni di tipo economico, situato in via Roma n.129 e identificato catastalmente al Foglio 45 Particella 5194 subalterno 20.

Si precisa che, nel calcolo della superficie equivalente e commerciale:





- La superficie netta calpestabile è considerata al 100%;
- I muri perimetrali al 100%;
- La veranda ha un'incidenza del 25%

Descrizione	Parametro	Misurazione reale (mq)	Coeff.	Misura Equivalente (mq)
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>				
Vani principali e accessori diretti: Cucina, Sale, Stanze, Disp. e W.C	Sup. reale lorda	217,00	1,00	217,00
Terrazza	Sup. reale lorda	122,20	0,25	30,55
<b>Superficie complessiva</b>				<b>247,55</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>				<b>247,60</b>

Tabella 3.2: Calcolo superfici

### Caratteristiche descrittive

- Caratteristiche strutturali: L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è composto da un unico livello posto al primo quinto di un edificio a 6 piani fuori terra oltre il seminterrato avente struttura portante in cemento armato del tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate con schema tradizionale a cassetta e i tramezzi interni con i classici laterizi forati da 8 cm intonacati e tinteggiati.
- Componenti edilizi e costruttive: L'unità pignorata, di categoria catastale abitazione di tipo economico, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di ottimo livello che rispondono alle richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato e i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Le pareti interne delle varie stanze dell'appartamento presentano una buona tinteggiatura con toni adeguata ai vari locali. Gli infissi presenti sono in PVC. Le facciate esterne dell'unità immobiliare risultano rifinite con pittura plastica al quarzo e in un scarso stato manutentivo, l'intero edificio necessita di manutenzione sulle facciate, si evidenziano varie zone con intonaco ammalorato.

### Impianti



- Elettrico: Presente e del tipo sottotraccia
- Idrico: Presente
- Fognante: Presente
- Riscaldamento e Condizionamento: presente- Pompe di Calore

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile internamente si presenta ottime condizioni di conservazione mentre l'esterno è in pessime condizioni.

Lo stato dell'immobile e quanto esposto nel presente elaborato trovano riscontro nelle foto (*Allegato 10.3 - Documentazione Fotografica*) relative sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.



Lotto 4

**Appartamento in via Roma n.129 Piano 4°**

#### 4.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA

Abitazione posta al piano quarto facente parte del fabbricato sito nel Comune Crotone (KR) in via Roma n.129, identificata catastalmente al Foglio 45 del Comune di Crotone alla Particella 5194 al Sub 11 come risulta da visura storica catastale (*Allegato 3.4\_ Visura storica lotto 4*).

Quote di possesso e l'intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su sei livelli fuori terra e un piano seminterrato. All'appartamento si accede da vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'unità abitativa è composta dai seguenti vani principali ed accessori diretti e indiretti, dei quali vengono riportate le superfici nette calpestabili:

1. Cucina di 23,00 mq;
2. Soggiorno/Pranzo di 28,30 mq;
3. Ingresso di 5,50 mq;
4. W.C. di 5,65 mq;
5. Disimpegno di 10,00 mq;
6. Stanza 1 di 14,10 mq;
7. Stanza 2 di 17,00 mq;
8. Stanza 3 di 16,00 mq;
9. Bagno di 6,00 mq;
10. Rip. di 2,00 mq;
11. Balconi di 19,40 mq;

#### **Superficie netta:**

La superficie netta totale è 146,95 mq di cui 19,40 mq destinata a superficie scoperta ovvero balconi. Si allega rilievo (*Allegato 4.4\_ Rilievo geometrico Lotto 4*).



Dal raffronto tra la planimetria catastale (*Allegato 5.4\_Planimetria Catastale Lotto 4*) depositata presso l'Agenzia del Territorio e il rilievo effettuato in loco non risultano difformità tra il dichiarato e l'esistente.

**Altezza dei vani:**

L'altezza dei vani è pari a 2,70 m

**4.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 142.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.521,00
Data della valutazione	29/06/2022

*Tabella 4.5: Riepilogo valutazione*

**4.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere adibito ad abitazione e le utenze sono attive.

L'unità immobiliare è adibita ad abitazione e occupata dal [REDACTED]. È stato fornito alla scrivente contratto di locazione (*Allegato 11.2\_Contratto di locazione Lotto 4*) redatto in data 15/02/2014 avente durata di anni 3 con proroga di ulteriori 2 anni. Il contratto di locazione citato risulta scaduto alla data odierna.

**4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.4.1.1 *Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**



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

4.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

**4.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA  
E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.4.2.1 *Iscrizioni:*

[REDACTED]

4.4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

[REDACTED]

4.4.2.3 *Altre trascrizioni*

- [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

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

Si allegano ispezioni ipotecarie (*Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie*) rilasciate telematicamente dall'Ufficio Provinciale di Crotone e di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**4.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"**

In ottemperanza alla circolare d'Ufficio del 31.05.2021, recante informativa in ordine agli immobili ricadenti nelle procedure esecutive e concorsuali, realizzati in regime di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda di condono, per quanto desunto presso l'ufficio tecnico del Comune e per le caratteristiche dell'immobile, si desume che l'immobile oggetto di procedura, non sia stato realizzato mediante finanziamento pubblico.

**4.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non presenti.

**4.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**4.6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

- [REDACTED]

[REDACTED] o 4) e Ricongiungimento  
Usufrutto del 28/05/2006 - Pratica n.KR0110898



4.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[Redacted text block containing multiple paragraphs of information, likely a list of previous owners, with various lines of text obscured by black bars.]





• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 4.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta e successiva indagine presso il Comune di Crotone, l'immobile sito in via Roma n.129 è stato costruito con Concessione Edilizia n.52 del 25.11.1967 (*Allegato 9.1\_Concessione Edilizia n.52*).

#### 4.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

##### 4.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ: NESSUNA

Da sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto, dal raffronto con la planimetria catastale depositata ed estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e dalle Autorizzazioni fornite dal Comune di Crotone non si desumono difformità. Dallo studio della documentazione trasmessa alla scrivente e come già evidenziato non essendoci tavole progettuali allegare al sopra citato P.d.C, dal raffronto di quanto esistente e quanto dichiarato in planimetria deposita presso il Catasto nel 1979 non si rilevano difformità. (*Allegato 5.4\_Planimetria Catastale Lotto 4*).



**4.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

CRITICITÀ: NESSUNA

Dall'esame della banca data catastale e dal confronto con il rilievo e gli studi effettuati non risultano difformità:

**4.8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****4.8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CONFORME**

**BENE IN CROTONE (KR) - VIA ROMA N.129  
LOTTO 4 - APPARTAMENTO**

Unità immobiliare sita a Crotona in via Roma n.129, facente parte di un immobile che si sviluppa su sei livelli fuori terra e un seminterrato.

Le quote di possesso e i diritti di sull'immobile, sono così distribuite:

-

In riferimento all'unità abitativa in oggetto, si riportano: l'identificazione catastale, l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

**Identificazione catastale e confini:**

N.C.E.U - Foglio 45 del Comune di Crotona - Particella 5194 - sub 11 Categoria A/3, Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Rendita catastale € 402,84;

**Anno di costruzione**

Concessione Edilizia n.52 del 25.11.1967

**Destinazione Urbanistica:**

La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Generale di Crotona (KR), è identificato come "**Tessuto Consolidato**", normato dall'Articolo 50 del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Art.50 Tessuto Consolidato



**NORMATIVA FUNZIONALE:** è previsto il mantenimento degli Usi in atto, con la possibilità della intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra i seguenti Usi previsti:

- R1,R2,T1,T2,T3,T4,T5,H1

**INDICI URBANISTICI-ECOLOGICI**

In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato deve essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

**INDICAZIONI SPECIFICHE**

All'interno di queste aree è ammesso il recupero dei piani terra così come previsto all'art.43.

**Calcolo della superficie equivalente (o commerciale)**

Si riporta in tabella il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato destinato a civile abitazione, con destinazione catastale a abitazioni di tipo economico, situato in Via Roma nr 129 e identificato catastalmente al Foglio 45 Particella 5194 subalterno 11.

Si precisa che, nel calcolo della superficie equivalente e commerciale:

- La superficie netta calpestabile è considerata al 100%;
- I muri perimetrali al 100%;
- La veranda ha un'incidenza del 25%

Descrizione	Parametro	Misurazione reale (mq)	Coeff.	Misura Equivalente (mq)
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>				
Vani principali e accessori diretti: Cucina, Sale, Stanze, Disp. e W.C	Sup. reale lorda	146,65	1,00	146,65
Terrazza	Sup. reale lorda	12,90	0,25	3,22
<b>Superficie complessiva</b>				149,87
<b>ARROTONDAMENTO</b>				150,00

Tabella 4.2: Calcolo superfici



**Caratteristiche descrittive**

- **Caratteristiche strutturali:** L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è composto da un unico livello posto al primo quarto di un edificio a 6 piani fuori terra oltre il seminterrato avente struttura portante in cemento armato del tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate con schema tradizionale a cassetta e i tramezzi interni con i classici laterizi forati da 8 cm intonacati e tinteggiati.
- **Componenti edilizi e costruttive:** L'unità pignorata, di categoria catastale abitazione di tipo economico, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di medio livello che rispondono alle richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato e i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Le pareti interne delle varie stanze dell'appartamento presentano una buona tinteggiatura con toni adeguata ai vari locali. Gli infissi presenti sono in legno. Le facciate esterne dell'unità immobiliare risultano rifinite con pittura plastica al quarzo e in un scarso stato manutentivo, l'intero edificio necessita di manutenzione sulle facciate, si evidenziano varie zone con intonaco ammalorato.

**Impianti**

- Elettrico: Presente e del tipo sottotraccia
- Idrico: Presente
- Fognante: Presente
- Riscaldamento: Presente
- Condizionamento: Presente

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile internamente si presenta in discrete condizioni di conservazione mentre l'esterno è in pessime condizioni.



Lo stato dell'immobile e quanto esposto nel presente elaborato trovano riscontro nelle foto (*Allegato 10.4 - Documentazione Fotografica*) relative sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.



**Lotto 5****Uffici in via Santa Croce n.49 Piano Terra****5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA**

I locali adibiti ad uffici posti al piano terra facente parte del fabbricato sito nel Comune Crotone (KR) in via Santa Croce n.49, identificata catastalmente al Foglio 45 del Comune di Crotone alla Particella 5154 al Sub 39 (ex sub 28) come risulta da visura storica catastale (*Allegato 3.5\_ Visura storica lotto 5*).

Quote di possesso e l'intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su otto livelli fuori terra e un piano seminterrato. Agli uffici oggetto di perizia si accede da atrio condominiale.

L'unità immobiliare è composta dai seguenti vani principali ed accessori diretti e indiretti, dei quali vengono riportate le superfici nette calpestabili:

1. Ufficio 1 di 13,80 mq;
2. Ufficio 2 di 15,70 mq;
3. Ufficio 3 di 18,00 mq;
4. Ufficio 4 di 15,60 mq;
5. Disimpegno di 12,90 mq;
6. Ingresso di 13,55 mq;
7. Ripostiglio di 3,40 mq;
8. W.C di 6,70 mq;

**Superficie netta:**

La superficie netta totale è 99,65 mq. Si allega rilievo (*Allegato 4.5\_ Rilievo geometrico Lotto 5*).

Dal raffronto tra la planimetria catastale (*Allegato 5\_Planimetria Catastale - Allegato 5.5\_Planimetria Catastale Lotto 5*) depositata presso l'Agenzia del Territorio non risultano difformità tra il dichiarato e l'esistente.



**Altezza dei vani:**

L'altezza dei vani è pari a 2,95 m per tutti i locali a esclusione della zona ingresso che ha un'altezza pari a 2,65 m.

**5.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 112,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 156.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.800,00
Data della valutazione	29/06/2023

*Tabella 4.5: Riepilogo valutazione*

**5.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e le utenze sono attive.

L'unità immobiliare è adibita a uffici e [REDACTED]

[REDACTED] È stato fornito alla scrivente contratto di locazione (*Allegato 11.3\_Contratto di locazione Lotto 5*) con validità dal 01/06/2022 avente durata di anni 6 con proroga di ugual durata.

**5.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****5.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

5.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

5.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



**5.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*5.4.2.1 Iscrizioni:*

[REDACTED]

*5.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

[REDACTED]

*5.4.2.3 Altre trascrizioni*

*5.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Si allegano ispezioni ipotecarie (*Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie*) rilasciate telematicamente dall'Ufficio Provinciale di Crotona e di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**5.4.3 CIRCOLARE “NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE”**

In ottemperanza alla circolare d'Ufficio del 31.05.2021, recante informativa in ordine agli immobili ricadenti nelle procedure esecutive e concorsuali, realizzati in regime di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda di condono, per quanto desunto presso l'ufficio tecnico del Comune e per le caratteristiche dell'immobile, si desume che l'immobile oggetto di procedura, non sia stato realizzato mediante finanziamento pubblico.





## 5.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non presenti.

## 5.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.6.1 ATTUALI PROPRIETARI

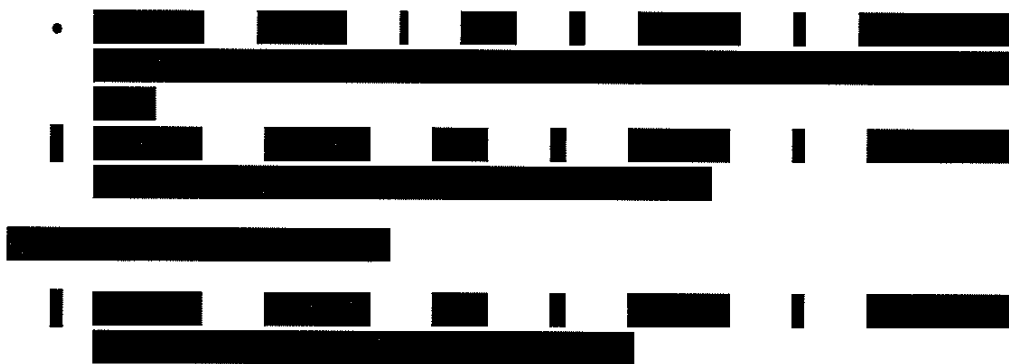
- [REDACTED] , Proprietà 1/1;  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 5.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETÀ DAL 26/07/1989 AL 31/05/2002

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]





(Allegato 3.5\_Visura Storica particella Lotto 5)

## 5.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta e successiva indagine presso il Comune di Crotona, l'immobile sito in via Santa Croce n. 49 è stato costruito con Concessione Edilizia n.58 del 08/08/1975 (Allegato 9.6\_Concessione Edilizia Lotto 5). Su detto immobile, inoltre, è stata presentata SCIA in Sanatoria con Codice Univoco SUE 1662 presentata in data 19/10/2021 (Allegato 9.7\_Ricevuta SCIA in Sanatoria SUE). Dallo studio del fascicolo allegato sono state riscontrate alcune inesattezze:

- La pratica è stata richiesta e presenta [REDACTED] la quale non aveva alla data di presentazione alcun diritto sull'immobile e non vi è all'interno del fascicolo alcuna delega del proprietario;
- Errata indicazione del subalterno di riferimento: i dati catastali indicati sono foglio 45 particella 5195 subalterno 38, ma il subalterno corretto è il 39. Il subalterno 38 è posto sempre al piano terra dello stesso fabbricato ma ha proprietari e intestatari diversi dai soggetti chiamati in causa.

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA CRITICITÀ: NESSUNA

Da sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto, dal raffronto con la planimetria catastale depositata ed estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e dalle Autorizzazioni fornite dal Comune di Crotona non si desumono difformità. Dallo studio della documentazione trasmessa alla



scrivente e come già evidenziato non essendoci tavole progettuali allegate al sopra citato P.d.C, dal raffronto di quanto esistente e quanto dichiarato in planimetria deposita presso il Catasto non si rilevano difformità. (*Allegato 5.5\_Planimetria Catastale Lotto 5*).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

CRITICITÀ: NESSUNA

Dall'esame della banca data catastale e dal confronto con il rilievo e gli studi effettuati non risultano difformità:

### **8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CONFORME**

**BENE IN CROTONE (KR) - VIA SANTA CROCE N.49  
LOTTO 5 - UFFICI**

Unità immobiliare sita a Crotone in via Santa Croce n.49, facente parte di un immobile che si sviluppa su sette livelli fuori terra e un seminterrato.

Le quote di possesso e i diritti di sull'immobile, sono così distribuite:

- ██████████ ;

In riferimento all'unità abitativa in oggetto, si riportano: l'identificazione catastale, l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

#### **Identificazione catastale e confini:**

N.C.E.U - Foglio 45 del Comune di Crotone - Particella 5195 - sub 39 (ex sub 28) Categoria A/10 - Classe U - Consistenza Vani 4,5 - Superficie Catastale 104 m<sup>2</sup> - Rendita catastale € 650,74;

#### **Anno di costruzione**

Concessione Edilizia n.58 del 08.08.1975

#### **Destinazione Urbanistica:**



La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Generale di Crotone (KR), è identificato come "**Tessuto Consolidato**", normato dall'Articolo 50 del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Art.50 Tessuto Consolidato

**NORMATIVA FUNZIONALE:** è previsto il mantenimento degli Usi in atto, con la possibilità della intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra i seguenti Usi previsti:

- R1,R2,T1,T2,T3,T4,T5,H1

**INDICI URBANISTICI-ECOLOGICI**

In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato deve essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

**INDICAZIONI SPECIFICHE**

All'interno di queste aree è ammesso il recupero dei piani terra così come previsto all'art.43.

**Calcolo della superficie equivalente (o commerciale)**

Si riporta in tabella il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato destinato a civile abitazione, con destinazione catastale a abitazioni di tipo economico, situato in via Santa Croce n.49 e identificato catastalmente al Foglio 45 Particella 5195 subalterno 39 (ex sub 28).

Si precisa che, nel calcolo della superficie equivalente e commerciale:

- La superficie netta calpestabile è considerata al 100%;
- I muri perimetrali al 100%;

Descrizione	Parametro	Misurazione reale (mq)	Coeff.	Misura Equivalente (mq)
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>				



Procedimento esecutivo immobiliare N.09/2023 - Tribunale Ordinario di Crotone  
promossa da: SPRING SPV S.R.L

Vani principali e accessori diretti: Stanze, Disp. e W.C	Sup. reale lorda	112,00	1,00	114,00
<b>Superficie complessiva</b>				<b>112,00</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>				<b>112,00</b>

Tabella 5.2: Calcolo superfici

### Caratteristiche descrittive

- Caratteristiche strutturali: L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è composto da un unico livello posto al primo terra di un edificio a 7 piani fuori terra oltre il seminterrato avente struttura portante mista in cemento armato del tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate con schema tradizionale a cassetta e i tramezzi interni con i classici laterizi forati da 8 cm intonacati e tinteggiati.
- Componenti edilizi e costruttive: L'unità pignorata, di categoria catastale uffici, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di medio livello che rispondono alle richieste di mercato per tali tipologie edilizie. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato e i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Le pareti interne delle varie stanze dell'appartamento presentano una buona tinteggiatura con toni adeguata ai vari locali. Gli infissi presenti sono in legno. Le facciate esterne dell'unità immobiliare risultano rifinite con pittura plastica al quarzo e in uno stato manutentivo accettabile anche se si evidenziano, in alcune parti delle facciate, zone con presenza di umidità.

### Impianti

- Elettrico: Presente e del tipo sottotraccia
- Idrico: Presente
- Fognante: Presente
- Riscaldamento e Condizionamento: presente- Pompe di Calore

### Stato conservativo dell'immobile:



L'immobile internamente si presenta in buone condizioni di conservazione mentre l'esterno è in discrete condizioni.

Lo stato dell'immobile e quanto esposto nel presente elaborato trovano riscontro nelle foto (*Allegato 10.5 - Documentazione Fotografica*) relative sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.



**Lotto 6****Uffici in via Discesa del Fosso n.15 Piano Primo e Secondo****6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA**

I locali adibiti a civile abitazione posti al piano primo e secondo, facente parte del fabbricato sito nel Comune Crotone (KR) in via Discesa del Fosso n.15, identificata catastalmente al Foglio 35 del Comune di Crotone alla Particella 343 al Sub 23 come risulta da visura storica catastale (*Allegato 3\_Visure Catastali Storiche, Allegato 3.6\_Visura storica lotto 6*).

Quote di possesso e l'intestatari dell'immobile:

- [REDACTED]

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare, oggetto di stima, si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato. All'unità abitativa si accede da atrio e scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta dai seguenti vani principali ed accessori diretti e indiretti, dei quali vengono riportate le superfici nette calpestabili:

1. Scala di 810 mq;
2. Ingressodi 3,30 mq;
3. Rip. di 3,0 mq;
4. Cucina di 18,00 mq;
5. Disimpegno di 3,10 mq;
6. W.C di 5,0 mq;
7. Letto di 7,40 mq;

**Superficie netta:**

La superficie netta totale è 58,70 mq. Si allega rilievo (*Allegato 4- Rilievi geometrici- Allegato 4.6\_Rilievo geometrico Lotto 6*).

Dal raffronto tra la planimetria catastale (*Allegato 5\_Planimetria Catastale - Allegato 5.6\_Planimetria Catastale Lotto 6*) depositata presso l'Agenzia del Territorio non risultano difformità tra il dichiarato e l'esistente.



**Altezza dei vani:**

Essendo il secondo piano un sottotetto l'altezza minima dei vani è pari a 2,35 m e quella massima a 3,65 m. L'altezza media è di 3,00 per tutti i locali ad esclusione del ripostiglio e dell'ingresso che hanno altezza pari a 3,30 m.

**6.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 78,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 85.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.800,00
Data della valutazione	29/6/2.23

Tabella 6.5: Riepilogo valutazione

**6.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e le utenze sono attive. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione e occupata [REDACTED] [REDACTED] stato fornito alla scrivente contratto di locazione (*Allegato 11.4\_Contratto di locazione Lotto 6*) con validità dal 01/01/2023 avente durata di anni 3 con proroga di biennale.

**6.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****6.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

6.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

6.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

6.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**





**5.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

**6.4.2.1 Iscrizioni:**

[REDACTED]

**6.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**TRASCRIZIONE del 13/03/2023 (Allegato 7.2\_Trascrizione Pignoramento) -**

[REDACTED]

**6.4.2.3 Altre trascrizioni**

[REDACTED]

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Si allegano ispezioni ipotecarie (Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie) rilasciate telematicamente dall'Ufficio Provinciale di Crotone e di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**6.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"**



In ottemperanza alla circolare d'Ufficio del 31.05.2021, recante informativa in ordine agli immobili ricadenti nelle procedure esecutive e concorsuali, realizzati in regime di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda di condono, per quanto desunto presso l'ufficio tecnico del Comune e per le caratteristiche dell'immobile, si desume che l'immobile oggetto di procedura, non sia stato realizzato mediante finanziamento pubblico.

## 6.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non presenti.

## 6.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.6.1 ATTUALI PROPRIETARI

- [REDACTED]

### 6.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETÀ FINO AL 06/09/2002

[REDACTED]

## 6.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

[REDACTED]

## 6.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ



**6.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal sopralluogo effettuato, dallo studio dello stato di fatto, dal raffronto con la planimetria catastale depositata ed estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e dalle Autorizzazioni fornite dal Comune di Crotone non si desumono difformità. Dallo studio della documentazione trasmessa alla scrivente e come già evidenziato, non essendoci tavole progettuali allegate, dal raffronto di quanto esistente e quanto dichiarato in planimetria deposita presso il Catasto non si rilevano difformità. (*Allegato 5\_Planimetrie Catastali- Allegato 5.6\_Planimetria Catastale Lotto 6*).

**6.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

CRITICITÀ: NESSUNA

Dall'esame della banca data catastale e dal confronto con il rilievo e gli studi effettuati non risultano difformità:

**6.8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****6.8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CONFORME**

**BENE IN CROTONE (KR) - VIA DISCESA DEL FOSSO N.15  
LOTTO 6 - APPARTAMENTO**

Unità immobiliare sita a Crotone in via Discesa del Fosso n.15, facente parte di un immobile che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un seminterrato.

Le quote di possesso e i diritti di sull'immobile, sono così distribuite:

- [REDACTED]

In riferimento all'unità abitativa in oggetto, si riportano: l'identificazione catastale, l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

**Identificazione catastale e confini:**

---

**Anno di costruzione**

Prima del 1967.

**Destinazione Urbanistica:**

La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Generale di Crotone (KR), è identificato come "**Centro storico**", normato dall'Articolo 45 del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Gli interventi sugli edifici vincolati dallo strumento urbanistico come edifici di valore storico-architettonico ed indicati con apposita simbologia grafica nella tavola P5 "Usi e modalità di intervento, Centro Storico" dovranno rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

2. Per questi edifici è esclusa, tra quelle ammesse per il Centro Storico, la destinazione d'uso P1.

3. Per questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

4. Negli interventi di recupero e di risanamento conservativo, al fine di riportare l'edificio alla sua struttura originaria, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate.

5. La proposta di intervento edilizio su questi edifici dovrà essere accompagnata da una analisi storico critica del fabbricato, corredata da documentazione fotografica e gli interventi dovranno essere coerenti con i risultati dell'indagine analitica.

6. In particolare l'intervento, finalizzato a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, potrà in particolare prevedere:

- Rifacimento murature portanti con identico materiale;
- demolizione e rifacimento dei solai a condizione che venga riproposta la tipologia originaria;
- demolizioni e rifacimento dei collegamenti verticali interni con materiali e tecniche originarie;



- demolizione e rifacimento degli sporti con materiali e tecniche originarie;
- limitate modifiche di porte e portoni, indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata;
- rifacimento del manto di copertura con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali.

7. L'intervento di restauro o risanamento conservativo dovrà comunque garantire:

- il restauro dei fronti esterni ed interni
- il consolidamento degli elementi strutturali (murature portanti, solai e volte, scale, tetto) senza modificarne posizione e quota
- il rispetto e la valorizzazione degli elementi architettonici degli edifici
- il rifacimento di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

### Calcolo della superficie equivalente (o commerciale)

Si riporta in tabella il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato destinato a civile abitazione, con destinazione catastale a abitazioni di tipo economico, situato in Via Saffo n.10 e identificato catastalmente al Foglio 45 Particella 675 subalterno 2.

Si precisa che, nel calcolo della superficie equivalente e commerciale:

- La superficie netta calpestabile è considerata al 100%;
- I muri perimetrali al 100%;

Descrizione	Parametro	Misurazione reale (mq)	Coeff.	Misura Equivalente (mq)
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>				
Vani principali e accessori diretti: Stanze, Disp. e W.C	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
<b>Superficie complessiva</b>				78,00
<b>ARROTONDAMENTO</b>				78,00

Tabella 6.2: Calcolo superfici



**Caratteristiche descrittive**

- Caratteristiche strutturali: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è composto da due livelli posto al primo e secondo di un edificio a 3 piani fuori terra oltre il seminterrato avente struttura portante in muratura.
- Componenti edilizi e costruttive: L'unità pignorata, di categoria catastale abitazione, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di medio livello che rispondono alle richieste di mercato per tali tipologie edilizie. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato e i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Le pareti interne delle varie stanze dell'appartamento presentano una buona tinteggiatura con toni adeguata ai vari locali. Gli infissi presenti sono in legno. Le facciate esterne dell'unità immobiliare risultano rifinite con pittura plastica al quarzo e in un buono stato manutentivo.

**Impianti**

- Elettrico: Presente e del tipo sottotraccia
- Idrico: Presente
- Fognante: Presente
- Riscaldamento e Condizionamento: presente - Pompe di Calore

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile internamente si presenta in buone condizioni di conservazione mentre l'esterno è in discrete condizioni.

Lo stato dell'immobile e quanto esposto nel presente elaborato trovano riscontro nelle foto (*Allegato 10.6 - Documentazione Fotografica*) relative sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

### 9.1 CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo. La stima del valore commerciale è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova il bene, in base alla relativa superficie lorda equivalente e al relativo valore commerciale unitario al mq dell'immobile.

#### **Valore commerciale unitario dell'immobile:**

Il valore commerciale unitario dell'immobile, al mq di superficie, è stato determinato mediante una stima per comparazione, interpellando le agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili oggetto di compravendita. Nella valutazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile e sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come metratura, rifinitura, grandezza dei vani, servizi, ubicazione, esposizione, ed in particolar modo lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile.

#### 9.1.1 STIMA LOTTO 1

##### **LOTTO 1**

**Il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad uso civile è stato determinato pari a 900,00 euro/mq.**

Il predetto valore risulta congruo con le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile O.M.I Semestre 2 Anno 2022.

I valori da banca dati quotazioni immobiliari sono i seguenti:

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** CROTONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CITTADINO

**Codice di zona:** B4

**Microzona catastale n.:** 1

Pagina 63 di 86

Giudice: Dott. Davide Rizzuti  
Perito: Ing. Domenica De Miglio



**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3	L
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9	L

**Calcolo della Superficie lorda equivalente:**

Il calcolo della superficie lorda equivalente o commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel caso in esame, la superficie lorda equivalente della suddetta unità immobiliare è pari alla superficie lorda della zona residenziale, compresa della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali confinanti con altre u.i. sono stati considerati per metà dello spessore) e di quella omogeneizzata della zona non residenziale (balcone e ripostiglio).

Per il prospetto dettagliato delle superfici equivalenti ai vari piani e della superficie equivalente complessiva si rimanda alla Tabella 1.2 - Calcolo delle superfici.

**Fonti di informazioni:**

- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Crotona, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali;
- Uffici del Comune di Crotona;
- Uffici Provinciali di Crotona e Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Crotona.

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;





- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### Valutazione:

APPARTAMENTO			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</i>			
Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione	230,00	900,00	207.00,00

Tabella 1.3: Stima immobile

#### Adegamenti e correzione della stima:

Valore dell'immobile <b>ridotto del 40%</b> , che tiene conto delle spese da affrontare per regolarizzare l'immobile dal punto di vista del titolo edilizio e per gli aspetti catastali.	<b>€ 124.200,00</b>
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica e oneri per ripristino allo stato legittimo	0-incluse al punto 1
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0-incluse al punto 1
Oneri notarili e provvigione mediatori carico dell'acquirente	0-incluse al punto 1
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0
Giudizio di comoda divisibilità:	l'immobile non può essere frazionato

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 1

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LOTTO 1</b>	<b>€ 124.200,00</b>
--	---------------------



## 9.1.2 STIMA LOTTO 2

### LOTTO 2

**Il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad uso laboratorio per arti e mestieri è stato determinato pari a 1400,00 euro/mq.**

Il predetto valore risulta congruo con le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile O.M.I Semestre 2 Anno 2022.

I valori da banca dati quotazioni immobiliari sono i seguenti:

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** CROTONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CITTADINO

**Codice di zona:** B4

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1100	1400	L	5	6	L
Negozi	Scadente	1400	1600	L	8,8	9,8	L
Negozi	OTTIMO	1600	1950	L	10,4	12,2	L

### Calcolo della Superficie lorda equivalente:

Il calcolo della superficie lorda equivalente o commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel caso in esame, la superficie lorda equivalente della suddetta unità immobiliare è pari alla superficie lorda della zona residenziale, compresa della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali confinanti con altre u.i. sono stati considerati per metà dello spessore)).



Per il prospetto dettagliato delle superfici equivalenti ai vari piani e della superficie equivalente complessiva si rimanda alla Tabella 2.2 - Calcolo delle superfici.

**Fonti di informazioni:**

- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Crotona, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali;
- Uffici del Comune di Crotona;
- Uffici Provinciali di Crotona e Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Crotona.

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**Valutazione:**

<b>MAGAZZINO</b>			
<b>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</b>			
Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione	108,00	1.400,00	<b>151.200,00</b>

*Tabella 2.5: Stima immobile*



**Adeguamenti e correzione della stima:**

Valore dell'immobile <b>ridotto del 2%</b> , che tiene conto delle spese da affrontare per regolarizzare l'immobile dal punto di vista del titolo edilizio e per gli aspetti catastali.	<b>€ 148.176,00</b>
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica	<b>0-incluse al punto 1</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>0-incluse al punto 1</b>
Oneri notarili e provvigione mediatori carico dell'acquirente	<b>0-incluse al punto 1</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>0</b>
Giudizio di comoda divisibilità:	<b>l'immobile non può essere frazionato</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 2**

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LOTTO 2</b>	<b>€ 148.176,00</b>
--	---------------------



### 9.1.3 STIMA LOTTO 3

#### LOTTO 3

**Il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad uso civile è stato determinato pari a 1100,00 euro/mq.**

Il predetto valore risulta congruo con le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile O.M.I Semestre 2 Anno 2022.

I valori da banca dati quotazioni immobiliari sono i seguenti:

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** CROTONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CITTADINO

**Codice di zona:** B4

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3	L
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9	L

#### **Calcolo della Superficie lorda equivalente:**

Il calcolo della superficie lorda equivalente o commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel caso in esame, la superficie lorda equivalente della suddetta unità immobiliare è pari alla superficie lorda della zona residenziale, compresa della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali



confinanti con altre u.i. sono stati considerati per metà dello spessore) e di quella omogeneizzata della zona non residenziale (balcone e ripostiglio).

Per il prospetto dettagliato delle superfici equivalenti ai vari piani e della superficie equivalente complessiva si rimanda alla Tabella 3.2 - Calcolo delle superfici.

#### Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Crotone, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali;
- Uffici del Comune di Crotone;
- Uffici Provinciali di Crotone e Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Crotone.

#### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### Valutazione:

<b>APPARTAMENTO</b>			
<b><i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</i></b>			
Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione	247,60	1100,00	<b>272.360,00</b>

Tabella 6.3: Stima immobile



Per la stima è stata considerato il valore riferito ad abitazioni civili, ma come precedentemente affermato, l'unità considerata non risponde ai requisiti di agibilità necessari a definirla tale, perciò il Valore Complessivo sarà ridotto del 50%.

#### Adeguamenti e correzione della stima:

Valore dell'immobile <b>ridotto del 50%</b> per non rispondenza ai requisiti di civile abitazione	€ 136.180,00
Valore dell'immobile <b>ridotto del 2%</b> , che tiene conto delle spese da affrontare per regolarizzare l'immobile dal punto di vista del titolo edilizio e per gli aspetti catastali.	€ 133.456,40
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica	0-incluse al punto 1
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0-incluse al punto 1
Oneri notarili e provvigione mediatori carico dell'acquirente	0-incluse al punto 1
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0
Giudizio di comoda divisibilità:	l'immobile non può essere frazionato
Valore dell'immobile sottratte le morosità delle quote condominiale (€1.017,16)	€ 132.439,24

Si allega prospetto riassuntivo rilasciato

(Allegato 12.1\_Situazione Morosità Lotto1)

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 3

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova <b>LOTTO 3</b>	€ 132.440,00
---	--------------



**9.1.4 STIMA LOTTO 4****LOTTO 4**

**Il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad uso civile è stato determinato pari a 950,00 euro/mq.**

Il predetto valore risulta congruo con le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile O.M.I Semestre 2 Anno 2022.

I valori da banca dati quotazioni immobiliari sono i seguenti:

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** CROTONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CITTADINO

**Codice di zona:** B4

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3	L
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9	L

**Calcolo della Superficie lorda equivalente:**

Il calcolo della superficie lorda equivalente o commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel caso in esame, la superficie lorda equivalente della suddetta unità immobiliare è pari alla superficie lorda della zona residenziale, compresa della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali





confinanti con altre u.i. sono stati considerati per metà dello spessore) e di quella omogeneizzata della zona non residenziale (balcone e ripostiglio).

Per il prospetto dettagliato delle superfici equivalenti ai vari piani e della superficie equivalente complessiva si rimanda alla Tabella 4.2 - Calcolo delle superfici.

#### Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Crotone, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali;
- Uffici del Comune di Crotone;
- Uffici Provinciali di Crotone e Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Crotone.

#### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### Valutazione:

APPARTAMENTO			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</i>			
Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione	150,00	950,00	142.500

Pagina 73 di 86

Giudice: Dott. Davide Rizzuti  
Perito: Ing. Domenica De Miglio



**Tabella 4.3: Stima immobile**

**Adeguamenti e correzione della stima:**

Valore dell'immobile <b>ridotto del 0%</b> , che tiene conto delle spese da affrontare per regolarizzare l'immobile dal punto di vista del titolo edilizio e per gli aspetti catastali.	<b>€ 142.500,00</b>
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica	0
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0
Oneri notarili e provvigione mediatori carico dell'acquirente	0
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0
Giudizio di comoda divisibilità:	<b>l'immobile non può essere frazionato</b>
Valore dell'immobile sottratte le morosità delle quote condominiale (€979,00)	<b>€ 141.521,00</b>

Si allega prospetto riassuntivo rilasciato

(Allegato 12.2\_ Situazione Morosità Lotto2)

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 4**

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LOTTO 4</b>	<b>€ 141.521,00</b>
--	---------------------



**9.1.5 STIMA LOTTO 5****LOTTO 5**

**Il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad uso ufficio è stato determinato pari a 1400,00 euro/mq.**

Il predetto valore risulta congruo con le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile O.M.I Semestre 2 Anno 2022.

I valori da banca dati quotazioni immobiliari sono i seguenti:

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** CROTONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CITTADINO

**Codice di zona:** B4

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1100	1400	L	5	6	L
Negozi	Scadente	1400	1600	L	8,8	9,8	L
Negozi	OTTIMO	1600	1950	L	10,4	12,2	L

Non essendo presente la destinazione uffici nelle quotazioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate, è stata utilizzata la tipologia e il relativo valore di mercato che si è ritenuto più simile al bene oggetto di perizia.

**Calcolo della Superficie lorda equivalente:**

Il calcolo della superficie lorda equivalente o commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".



Nel caso in esame, la superficie lorda equivalente della suddetta unità immobiliare è pari alla superficie lorda della zona residenziale, compresa della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali confinanti con altre u.i. sono stati considerati per metà dello spessore) e di quella omogeneizzata della zona non residenziale (balcone e ripostiglio).

Per il prospetto dettagliato delle superfici equivalenti ai vari piani e della superficie equivalente complessiva si rimanda alla Tabella 5.2 - Calcolo delle superfici.

**Fonti di informazioni:**

- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Crotone, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali;
- Uffici del Comune di Crotone;
- Uffici Provinciali di Crotone e Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Crotone.

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**Valutazione:**

<b>APPARTAMENTO</b>
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</i>



Procedimento esecutivo immobiliare N.09/2023 - Tribunale Ordinario di Crotona  
promossa da: SPRING SPV S.R.L

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Uffici	112,00	1400,00	156.800,00

Tabella 5.3: Stima immobile

#### Adeguamenti e correzione della stima:

Valore dell'immobile <b>ridotto del 0%</b> per non rispondenza ai requisiti di civile abitazione	€156.800,00
Valore dell'immobile <b>ridotto del 0%</b> , che tiene conto delle spese da affrontare per regolarizzare l'immobile dal punto di vista del titolo edilizio e per gli aspetti catastali.	€ 0
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica	0
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0
Oneri notarili e provvigione mediatori carico dell'acquirente	0
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0
Giudizio di comoda divisibilità:	<b>l'immobile non può essere frazionato</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 5

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LOTTO 5</b>	<b>€ 156.800,00</b>
--	---------------------



**9.1.6 STIMA LOTTO 6****LOTTO 6**

**Il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad uso civile è stato determinato pari a 1100,00 euro/mq.**

Il predetto valore risulta congruo con le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile O.M.I Semestre 2 Anno 2022.

I valori da banca dati quotazioni immobiliari sono i seguenti:

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** CROTONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO CITTADINO

**Codice di zona:** B4

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3	L
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9	L

**Calcolo della Superficie lorda equivalente:**

Il calcolo della superficie lorda equivalente o commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel caso in esame, la superficie lorda equivalente della suddetta unità immobiliare è pari alla superficie lorda della zona residenziale, compresa della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali



confinanti con altre u.i. sono stati considerati per metà dello spessore) e di quella omogeneizzata della zona non residenziale (balcone e ripostiglio).

Per il prospetto dettagliato delle superfici equivalenti ai vari piani e della superficie equivalente complessiva si rimanda alla Tabella 6.2 - Calcolo delle superfici.

**Fonti di informazioni:**

- Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Crotone, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali;
- Uffici del Comune di Crotone;
- Uffici Provinciali di Crotone e Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Crotone.

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**Valutazione:**

<b>APPARTAMENTO</b>			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</i>			
Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione	78,00	1100,00	<b>85.800,00</b>

*Tabella 6.3: Stima immobile*



**Adeguamenti e correzione della stima:**

Valore dell'immobile <b>ridotto del 0%</b> per non rispondenza ai requisiti di civile abitazione	€ 85.800,00
Valore dell'immobile <b>ridotto del 0%</b> , che tiene conto delle spese da affrontare per regolarizzare l'immobile dal punto di vista del titolo edilizio e per gli aspetti catastali.	€ 85.800,00
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica	0
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0
Oneri notarili e provvigione mediatori carico dell'acquirente	0
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0
Giudizio di comoda divisibilità:	l'immobile non può essere frazionato

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 6**

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LOTTO 6</b>	<b>€ 85.800,00</b>
--	--------------------

Crotone, li 29/06/2023

**F.to Il Perito**

**Ing. Domenica DE MIGLIO**





**Sommario**

0. PREMESSA.....	2
Immobili pignorati:.....	2
Nomina e accettazione dell'incarico dell'Esperto Estimatore: .....	3
Svolgimento delle Operazioni Peritali:.....	3
Formazione dei lotti di vendita: .....	4
La Formazione riguarda sei lotti di vendita così ripartiti:.....	4
1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA .....	5
1.3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	7
1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
1.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	7
1.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.....	7
1.4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna .....	8
1.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	8
1.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	8
1.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	8
1.4.2.1 Iscrizioni:.....	8
1.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:.....	8
1.4.2.3 Altre trascrizioni.....	8
1.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	9
1.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" .....	9
1.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	9
1.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	9
1.6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	9
1.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI .....	10
PROPRIETÀ FINO AL 27/08/1982 .....	10
1.7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	10
1.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	11
1.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	11
1.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	11
2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA .....	16



2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE .....	17
2.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	17
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
2.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: .....	17
2.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.....	17
2.4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna .....	17
2.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	17
2.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	17
2.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	18
2.4.2.1 Iscrizioni: .....	18
2.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento: .....	18
2.4.2.3 Altre trascrizioni.....	18
2.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	19
2.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE".....	19
2.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
2.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	19
2.6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	19
2.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI .....	20
PROPRIETÀ DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 28/01/1991 .....	20
• [REDACTED] .....	20
PROPRIETÀ DAL 28/01/1991 al 30/09/2002.....	20
• [REDACTED] .....	20
PROPRIETÀ DAL 30/09/2002 AL 27/05/2003 .....	20
PROPRIETÀ DAL 27/05/2003 AL 05/09/2003 .....	20
PROPRIETÀ DAL 05/09/2003 AL 05/09/2016 .....	20
2.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	21
2.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	21
2.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	21
2.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	21
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA .....	25
3.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE .....	26
3.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	26



3.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	27
3.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	27
3.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.....	27
3.4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna .....	27
3.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	27
3.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	27
3.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	27
3.4.2.1 Iscrizioni:.....	27
3.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:.....	27
3.4.2.3 Altre trascrizioni.....	28
3.4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	28
3.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE".....	28
3.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	28
3.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	28
3.6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	28
3.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI .....	29
PROPRIETÀ DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 28/01/1991 .....	29
• [REDACTED].....	29
PROPRIETÀ DAL 28/01/1991al 30/09/2002.....	29
• [REDACTED].....	29
PROPRIETÀ DAL 30/09/2002 AL 05/09/2003 .....	29
PROPRIETÀ DAL 05/09/2003 AL 27/05/2020 .....	29
3.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	29
3.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	30
3.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	30
3.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	31
4.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA .....	35
3.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE .....	36
4.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	36
4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
4.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	36



4.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.....	36
4.4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna .....	37
4.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	37
4.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	37
4.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	37
4.4.2.1 Iscrizioni: .....	37
4.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento: .....	37
4.4.2.3 Altre trascrizioni.....	37
4.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE".....	39
4.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	39
4.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	39
4.6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	39
4.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI .....	40
PROPRIETÀ DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 24/08/2002 .....	40
• [REDACTED] .....	40
PROPRIETÀ DAL 24/08/2002 AL 03/09/2003 .....	40
PROPRIETÀ DAL 03/03/2003 AL 03/09/2003 .....	40
PROPRIETÀ DAL 03/03/2003 AL 09/01/2004 .....	41
PROPRIETÀ DAL 09/01/2004 AL 28/05/2006 .....	41
4.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	41
4.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	41
4.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	41
4.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE.....	42
5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA.....	46
5.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE .....	47
5.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	47
5.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	47
5.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: .....	47
5.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.....	47
5.4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna .....	47



5.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	47
5.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	47
5.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	48
5.4.2.1 Iscrizioni:.....	48
5.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:.....	48
5.4.2.3 Altre trascrizioni.....	48
5.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.....	48
5.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE".....	48
5.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	49
5.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	49
5.6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	49
5.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI .....	49
PROPRIETÀ DAL 31/05/2002 AL 07/01/2003 .....	49
PROPRIETÀ DAL 07/01/2003 AL 24/09/2013 .....	49
PROPRIETÀ DAL 24/09/2013 .....	50
5.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	50
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	50
8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	50
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	51
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI O DELLA VENDITA.....	55
6.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE .....	56
6.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	56
6.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	56
6.4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	56
6.4.1.1 Domande giudizionali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.....	56
6.4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna .....	56
6.4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	56
6.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna .....	56
5.4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	57
6.4.2.1 Iscrizioni:.....	57
6.4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:.....	57



6.4.2.3 Altre trascrizioni.....	57
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.....	57
6.4.3 CIRCOLARE "NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AVENTI OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE".....	57
6.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	58
6.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	58
6.6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	58
6.6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI .....	58
PROPRIETÀ FINO AL 06/09/2002 .....	58
6.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	58
6.8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	58
6.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	59
6.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	59
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI .....	63
9.1 CRITERIO DI STIMA .....	63

