
O.C.C. CROTONE

GESTORE DELLA CRISI

Dott. Aldo Siniscalchi
Avv. Luca Tricoli

C.T.P.

Ing. Giuseppe PERRI

Liquidazione Controllata n° 2_2023

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI e Mobili

Tecnico incaricato: *Ing.* Giuseppe Perri
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Via I° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 16 GENNAIO 2024



il CTU
Ing. Giuseppe PERRI

BENI IMMOBILI N. 4

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 29/05/2023

Soggetto selezionato

Immobili individuati: 5

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 10/30	CASABONA(KR) VIA REGINA MARGHERITA n. SNC Piano T	25	1008	4	Cat.C/1	02	26 m ²	Euro: 221,56
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 10/30	CROTONE(KR) VIA NICCOLO RUFFO n. 44 Scala D Interno 4 Piano 2	35	769	120	Zona 1 Cat.A/3	03	6,5 vani	Euro: 402,84
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 10/30	CROTONE(KR) VIA NICCOLO RUFFO n. 44 Scala D Piano 7	35	769	143	Zona 1 Cat.C/2	01	27 m ²	Euro: 86,45
<input type="radio"/>	F	Proprieta'	CROTONE(KR) VIA FIRENZE n. 70 Piano 2	36	335	36	Zona 1 Cat.A/4	01	6,5 vani	Euro: 184,63
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	STRONGOLI(KR) VIALE MACALLA n. 45 Piano S1 - T - 1	1	132		Cat.A/3	02	15 vani	Euro: 774,69

BENI MOBILI n. 1€ **2.500,00**

modello	Targa	Anno immatricolazione
Autovettura Hyundai i20 PBT	EH 067 KL	25/05/2011



Automobile Club d'Italia

PRA

PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

ISPEZIONE

TARGA: EH067KL

DATI DEL VEICOLO

Targa	EH067KL
Telaio	NLHBB51RABZ036302
Fabbrica / Tipo	HYUNDAI PBT F5D51 M54AZ1
Data Immatricolazione	25/05/2011
KW	55,00
Classe / Uso	AUTOVETTURA / PRIVATO TRASPORTO PERSONE
Carrozzeria	VEICOLO MULTIUSO
Cilindrata	1396
Alimentazione	GASOLIO
Tara	1297
Portata	338
Peso Complessivo	1635
Posti n.ro	5
Assi n.ro	2

Prima Formalita'	PRIMA ISCRIZIONE VEICOLO NUOVO
Data Prima Formalita'	25/05/2011
R.P.	A010209M

Ultima Formalita'	TRASCRIZIONE DI PROVVEDIMENTO
Data Ultima Formalita'	28/06/2017
R.P.	A013662R

DATI DELLA INTESAZIONE

R.P.	A010291P
del	10/07/2014
Atto	ATTO PUBBLICO
Data Atto	08/02/2013
Prezzo del Veicolo	***** 12.619,00 * Euro

Proprietario	IOPPOLI SOFIA
Sesso / Tipo Societa'	FEMMINILE
Data di nascita	06/08/1961
Comune di nascita	CROTONE (CZ)
Comune di residenza	CROTONE (KR)
Indirizzo	VIA FIRENZE 70 - 88900

GRAVAME	A013662R
R.P.	28/06/2017
del	ATTO AMMINISTRATIVO
Atto	09/06/2017
Data Atto	PROVVEDIMENTO DI FERMO AMMINISTRATIVO
Causale	

Attore	EQUITALIA
Sesso / Tipo Societa'	SOCIETA' PER AZIONI
Comune di residenza	CROTONE (KR)
Indirizzo	VIA MEDITERRANEO 33 - 88900

Importo a Concorrenza	**** 551.361,18 * Euro
-----------------------	------------------------

ANNOTAZIONI

foglio n.ro 1 segue foglio aggiuntivo

BENI IMMOBILI

LOTTO N. 1: Valore dell'intero€ **11.050,00**

LOTTO N. 1: Valore della quota di 1/3€ **3.680,00**



Proprietà per 1/3

identificato in Catasto Urbano del comune di CASABONA al foglio di mappa n. 25 part. N. 1008 sub. 4 cat. C/1 mq 26,00.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona e Cat.	Piano
25	1008	4	Via Risorgimento s.n.c. Piano Terra	Cat. C/1 - 26 mq	Piano Terra

Magazzino al piano terra, alla Via Risorgimento, di circa mq catastali 26,00.
Risulta essere un locale deposito ad angolo, dotato di due accessi ed un w.c.

Attuali proprietari:

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 29/05/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CASABONA** Codice: **B857**
Foglio: **25** Particella: **1008** Subalterno: **4**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>			Proprieta'	10/30
<input type="radio"/>			Proprieta'	10/30
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/6
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/6

Precedenti proprietari:

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

del Sig.
nat. a Casabona il 21/7/1933
decedut. a Crotone il 8/9/1988
residente in Crotone

Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio di cui fa parte il magazzino, è stato costruito prima del 30 settembre 1967.

Conformità catastale: conforme.

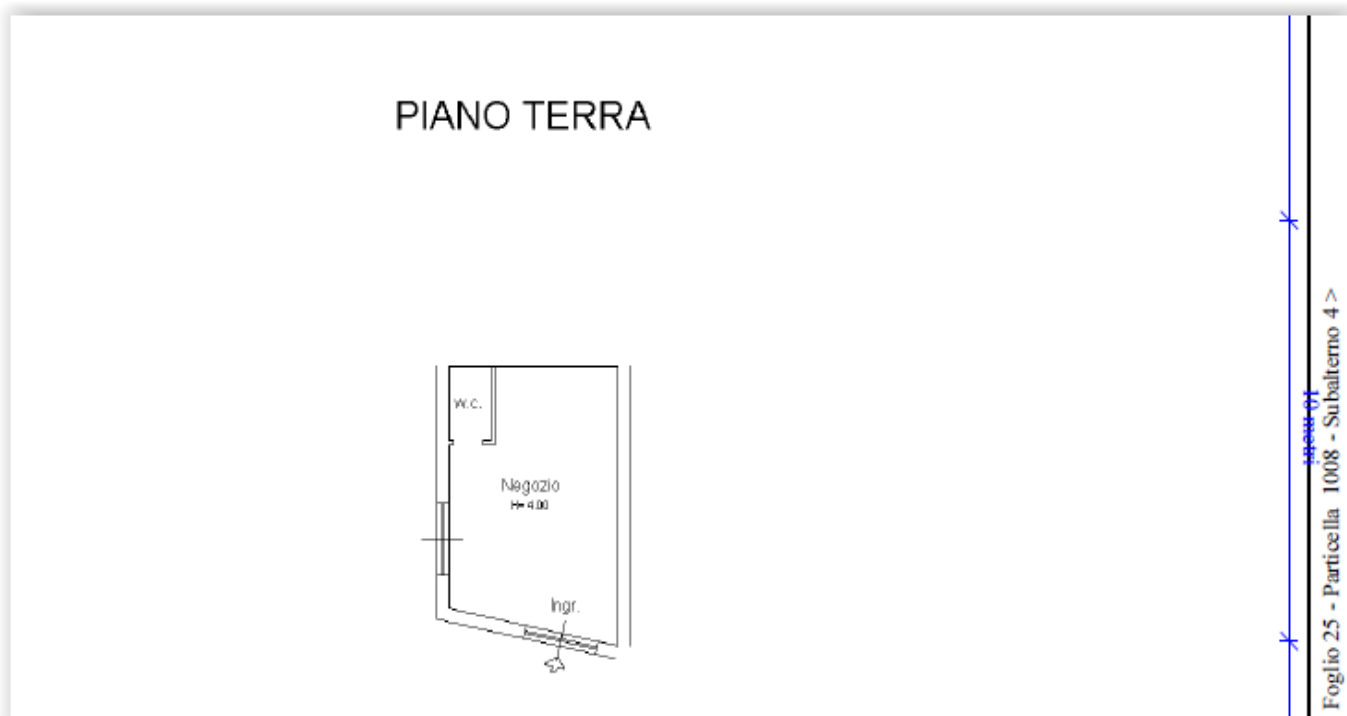


Foto esterne



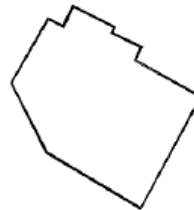
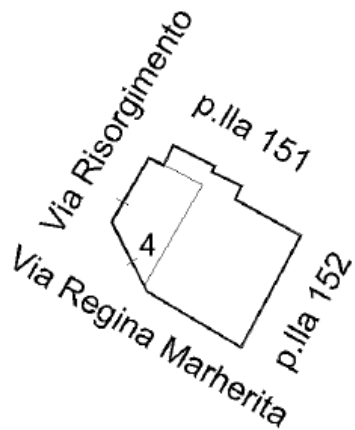
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lumastro Ottavio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Crotone	N. 00165

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Crotone

Comune di Casabona	Protocollo n. KR0003103 del 18/01/2013
Sezione: Foglio: 25 Particella: 1008	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



GRAVAMI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 144647** del: **16/01/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **7**

Annotamenti in calce individuati: **3**

Comune di: **CASABONA(KR)**

Catasto: **F** Foglio: **25** Particella: **1008** Subalterno: **4**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/01/2015 - Registro Particolare 475 Registro Generale 540 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 117 del 19/11/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 244 del 24/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 49 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 84 del 13/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/09/2015 - Registro Particolare 414 Registro Generale 4202 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 650/13315 del 02/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 617 Registro Generale 5803 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1084/13317 del 04/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 1590 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 34 del 11/03/2021 ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE DI EREDITA' DISPOSTA GIUDIZIALMENTE Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 531 Registro Generale 629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 56/2018 del 10/12/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 84 Registro Generale 843 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 56/2018 del 10/12/2018 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 475 del 2015
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 4314 Registro Generale 5487 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 2/2023 del 03/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA N.13/2023 DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI IOPPOLI SOFIA Nota disponibile in formato elettronico

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Casabona, Centro Cittadino secondo semestre 2022, in Euro 500,00/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2						
Provincia: CROTONE						
Comune: CASABONA						
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE						
Codice di zona: B1						
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
Abitazioni civili	NORMALE	370	510	L	1,2	1,6

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Casabona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 26,00

Valore di mercato utilizzato per abitazioni civili.....13.000,00

Adeguamento e correzione alla stima:

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

giudiziarla.....	€	1.950,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	0,00

Totale € **11.050,00**

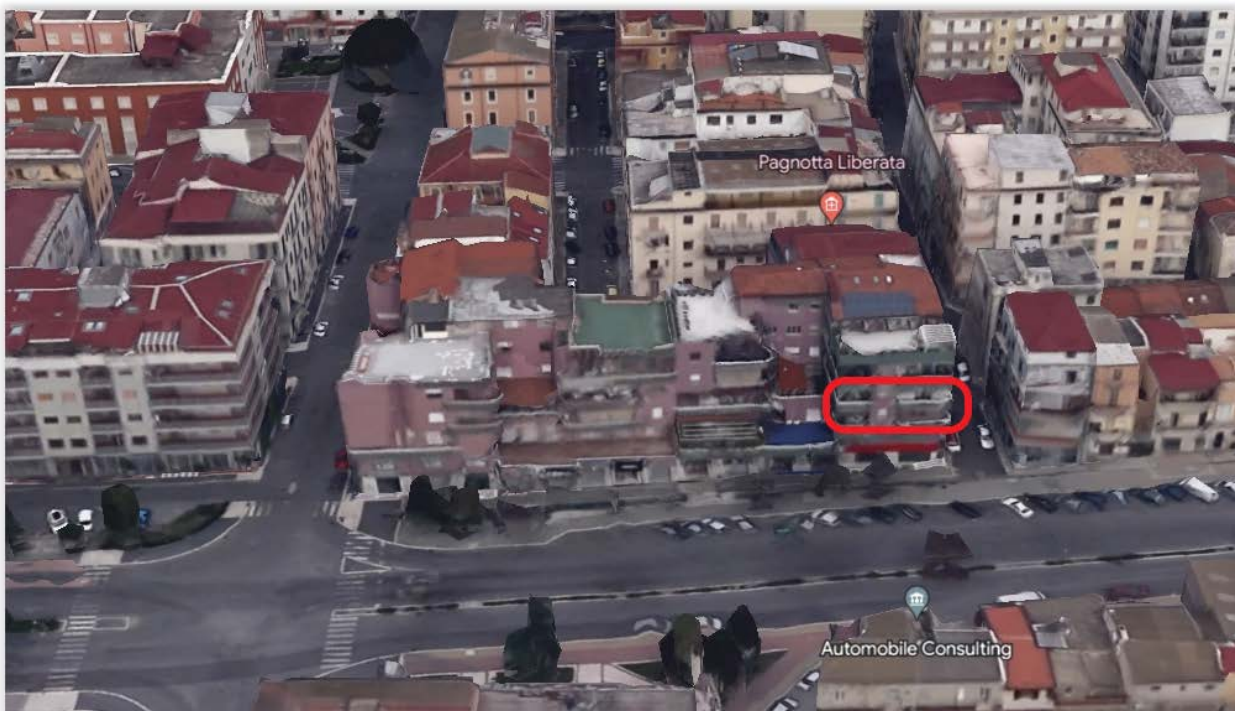
LOTTO 2 per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni

e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ **191.590,00**

Proprietà per 1/1

identificato in Catasto Urbano del comune di CROTONE foglio di mappa n. 36 part. N. 440 sub. 36 cat. A/4 vani 6,5 mq 192,00.



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/07/2023

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 36 Particella 335 Subalterno 36

Foglio 36 Particella 440 Subalterno 36

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 36 Particella 440

Classamento:

Rendita: Euro 184,63

Zona censuaria 1,

Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Foglio 36 Particella 440 Subalterno 36

Indirizzo: VIA FIRENZE n. 70 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 192 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 183 m²

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 09/09/2010

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 34 Particella 477 Subalterno 36

Foglio 36 Particella 335 Subalterno 36

📅 dal 09/09/2010

Variazione del 09/09/2010 Pratica n. KR0083459 in atti dal 09/09/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9787.1/2010)

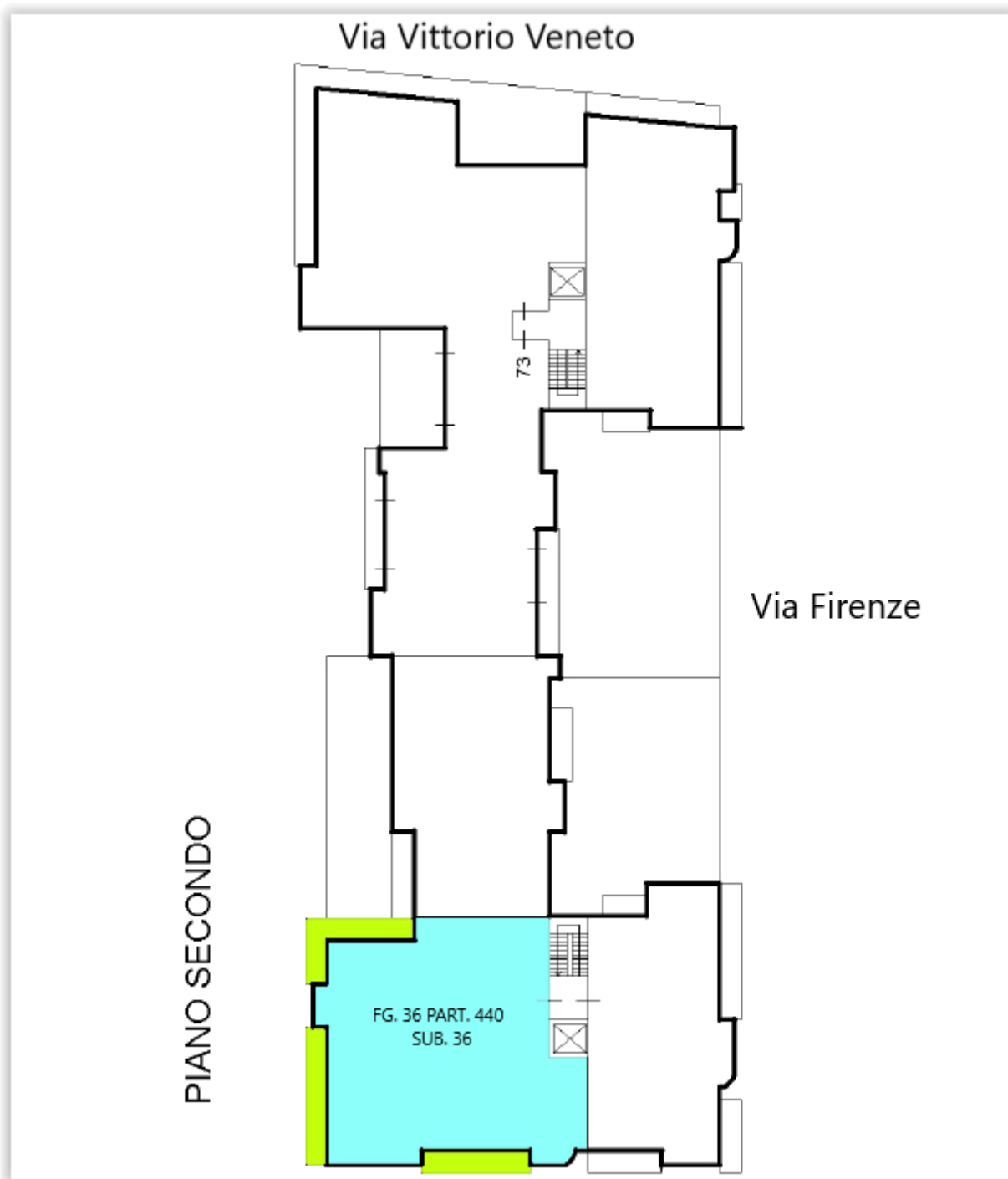
Immobile attuale

Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 36 Particella 335 Subalterno 36

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona e Cat.	Piano
36	440	36	Via Firenze 80	Cat. A/4 – 6,5 vani	Piano Secondo

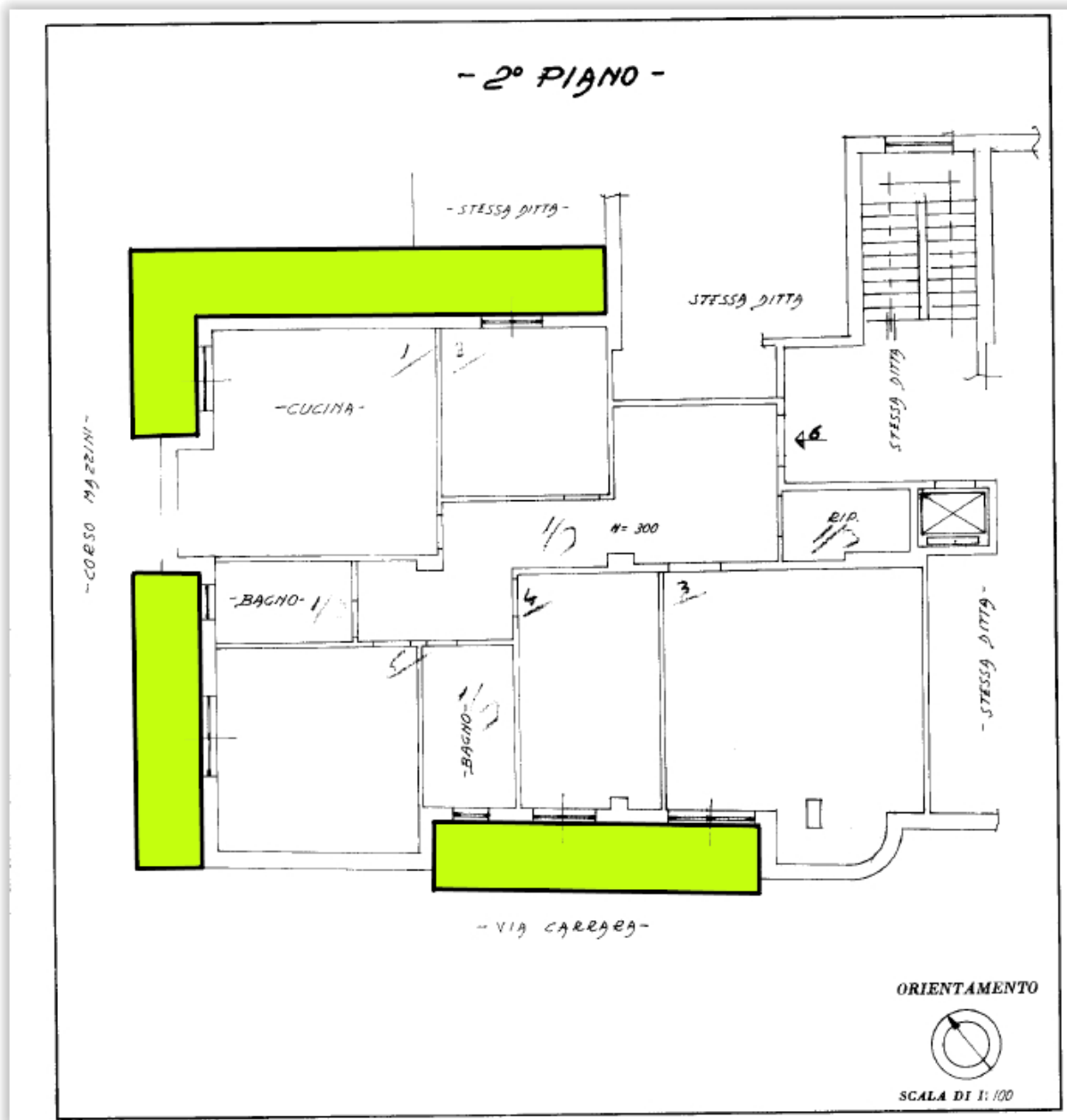
ELABORATO PLANIMETRICO



L'unità immobiliare è ubicata in Crotone alla Via Firenze, 80, e fa parte di un fabbricato multipiano destinato prevalentemente alla residenza civile tra la Via Firenze, Corso Mazzini, Via Vittorio Veneto e Via Carrara. La zona è in pieno centro cittadino, ben servita, caratterizzata da numerose attività commerciali e di servizio.

Consiste in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato in linea con due corpi scala e volumetria articolata, realizzato con struttura costituita da telai spaziali in calcestruzzo armato, solai laterocementizi, pareti interne e perimetrali in muratura di laterizi intonacata; le finiture delle parti comuni sono di buona qualità; gli impianti idrico e di scarico sono collegati alle reti comunali e quello elettrico alla rete pubblica. E' ivi presente l'ascensore.

PLANIMETRIA CATASTALE



L'appartamento è composto da un ingresso che consente l'accesso ad una sala soggiorno ed ad un disimpegno (soppalco) che costituisce il fulcro dell'appartamento; da esso si accede alla cucina, al ripostiglio ed al disimpegno della zona notte, al soggiorno e ad una piccola lavanderia; il disimpegno della zona notte smista n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale dotata di cabina armadio, e n. 2 singole, oltre n. 2 bagni.

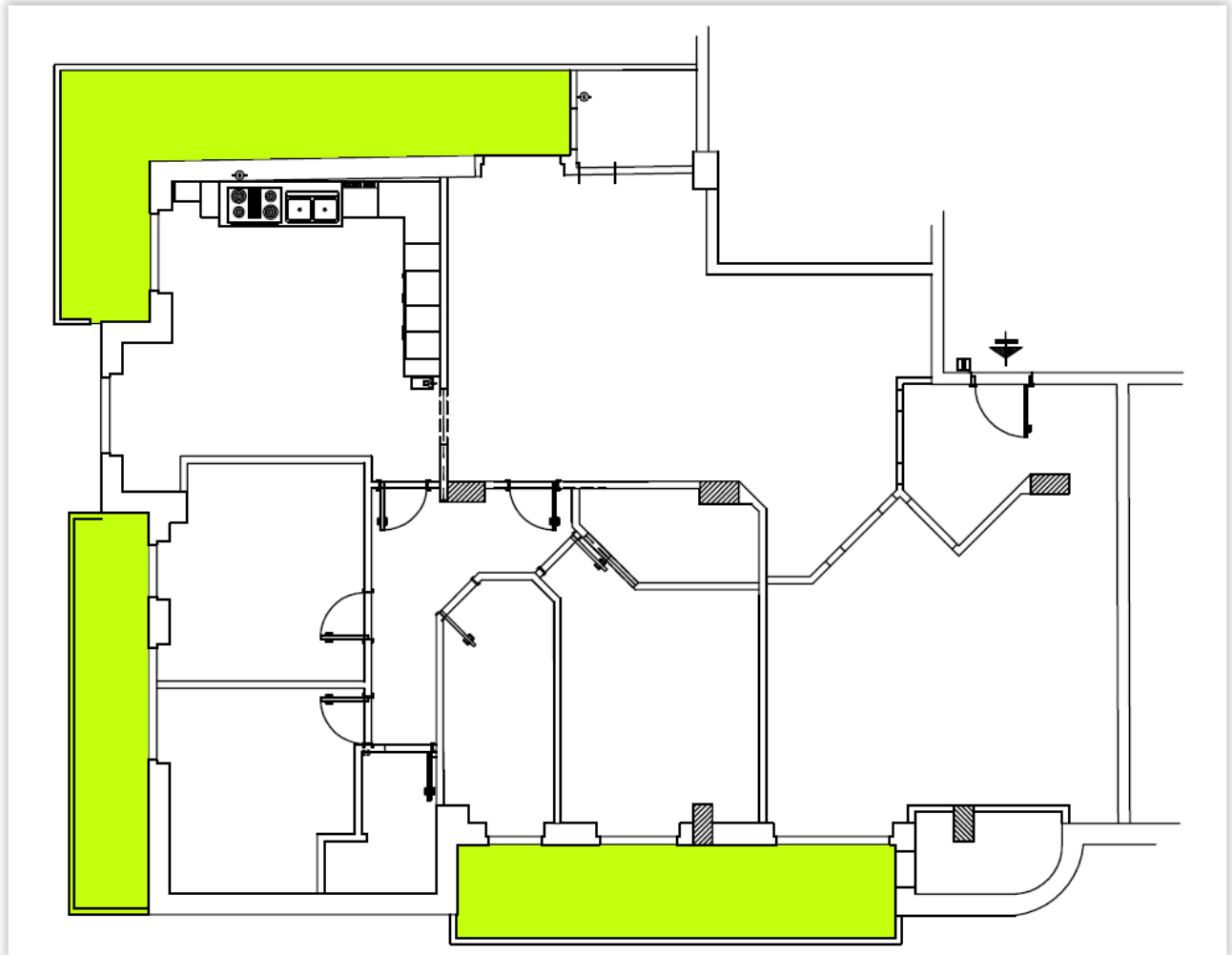
Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati direttamente attraverso balconi, tranne i bagni che sono dotati di finestre. Le aperture affacciano su corso Mazzini e su via Carrara. Le finiture sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate nelle stanze, mentre nella cucina, in un bagno e nella lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle maiolicate; nel secondo bagno sono parzialmente rivestite in marmo.

I pavimenti sono in marmo nella zona giorno ed in un bagno, in gres porcellanato in cucina, in legno nella zona notte ed in piastrelle di ceramica nell'altro bagno.

Gli infissi sono stati realizzati in legno e vetro; le porte interne sono in legno e vetro, a battente.

L'intera superficie lorda misura mq 183,00 circa, quella dei balconi è di circa mq 40,00. La superficie commerciale (intesa come la somma di quella lorda e di quella dei balconi computata nella misura dei 1/3 è pari a circa mq. 13,00. L'altezza interna è di circa mt. 3,00. Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

PLANIMETRIA REALE



Ingresso esterno al fabbricato

Ingresso esterno dell'appartamento



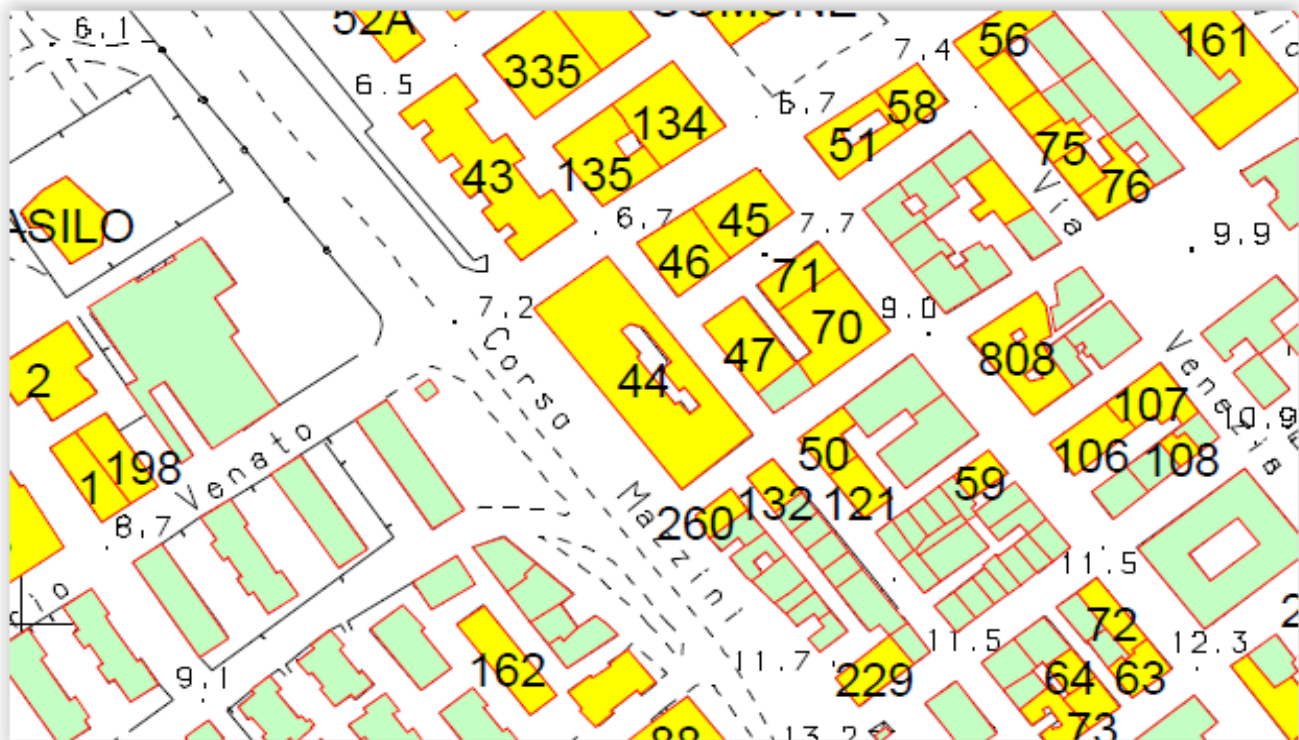
Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito dalla Pizzuti SO.GE.CA in virtù di Licenza Edilizia n. 53/NC rilasciata dal Sindaco del comune di Crotone in data 24.05.1972.

Conformità catastale: non conforme, sostanzialmente alla planimetria catastale presente in atti sono presenti difformità relative alla sola diversa distribuzione degli spazi interni, ma resta invariata la sagoma esterna e la superficie lorda.

Cat. Edilizia n. 53/NC del 24/05/1972

19	44	Pizzuti SO.GE.CA. (Artedisan)	Via Firenze/ Carrara / Vitt. Veneto / Mazzini	04-02-975	5/nc	20-02-975	Volturato da Ranieri dalla Lic 53/nc 24-05-972
----	----	-------------------------------	---	-----------	------	-----------	--



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Precedenti proprietari:

GRAVAMI

Ispezione Numero: **T 150193** del: **16/01/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **3**

Comune di: **CROTONE(KR)**

Catasto: **F Foglio: 36 Particella: 440 Subalterno: 36**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 06/03/2012 - Registro Particolare 108 Registro Generale 1119 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 142 del 23/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 627 del 21/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffiati
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/02/2013 - Registro Particolare 861 Registro Generale 1148 Pubblico ufficiale PROTO CARLO Repertorio 2565/1767 del 08/02/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 13 del 15/01/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2 - Annotazione n. 635 del 08/10/2019 (INEFFICACIA PARZIALE) Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 4890 Registro Generale 5956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 9820 del 21/11/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
4	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 15/01/2016 - Registro Particolare 13 Registro Generale 194 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 4890 del 30/11/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 861 del 2013 Presenza graffiati
5	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 635 Registro Generale 6317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1353 del 27/08/2019 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 861 del 2013 Presenza graffiati

Critério di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotone, Centro Cittadino secondo semestre 2022:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
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
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 196,00

Valore di mercato utilizzato per abitazioni civili.....1.150,00

Valore dell'intera proprietà 1.150,00 €/mq * 196,00 mq =..... € 225.400 ,00

Adeguamento e correzione alla stima:

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

giudiziarla.....€ 33.810,00

- spese tecniche di regolarizzazione Catastale€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:..... € 0,00

Totale..... € 191.590,00

Valore del LOTTO 2 per la quota di 1/1:

- **Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni**

e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ **191.590,00**

Foto interne dell'appartamento





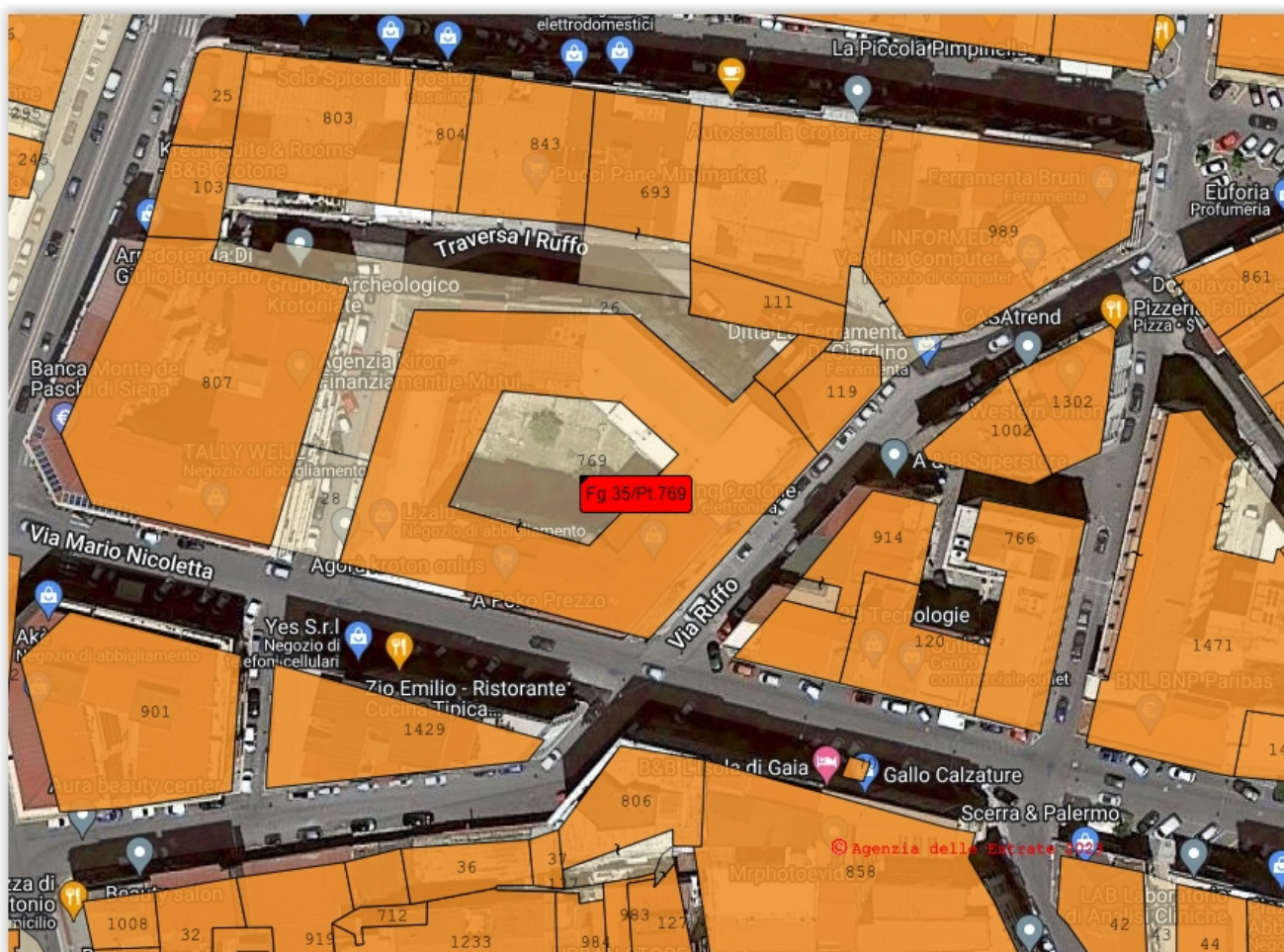
LOTTO 3 per la quota di 1/3:

Proprietà per 1/3

identificati in Catasto Urbano del comune di CROTONE:

- foglio di mappa n. 35 part. N. 769 sub. 120 cat. A/3 vani 6,5 mq 146,00.
- foglio di mappa n. 35 part. N. 769 sub. 143 cat. C/2 mq 29,00.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona e Cat.	Piano
35	769	120	Via Ruffo n. 44 scala D interno 4	Cat. A/3 – 6,5 vani	Piano secondo
35	769	143	Via Ruffo n. 44 scala D	Cat. C/2 – mq 27	Piano settimo



L'unità immobiliare è ubicata in Crotona alla Via Ruffo, 42, e fa parte di un fabbricato multipiano destinato prevalentemente alla residenza civile tra la Via Ruffo e la Via Mario Nicoletta. La zona è in pieno centro cittadino, ben servita, caratterizzata da numerose attività commerciali e di servizio.

Consiste in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato a forma pentagonale, realizzato con struttura costituita da telai spaziali in calcestruzzo armato, solai laterocementizi, pareti interne e perimetrali in muratura di laterizi intonacata; le finiture delle parti comuni sono di buona qualità; gli impianti idrico e di

scarico sono collegati alle reti comunali e quello elettrico alla rete pubblica. E' ivi presente l'ascensore.



L'appartamento è composto da un soggiorno posto all'ingresso, che consente l'accesso ad un corridoio che costituisce il fulcro dell'appartamento; da esso si accede alla cucina, alla camera da letto matrimoniale ed al disimpegno della zona notte da cui si accede a n. 2 camere da letto e n. 2 bagni. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati direttamente attraverso balconi, tranne i bagni che sono dotati di finestre ed una camera da letto posta in fondo a sinistra. Le aperture affacciano in parte sulla Via Ruffo (lato dx) ed in parte sul cortile interno (lato sx). Le finiture sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate nelle stanze, mentre nella cucina e nei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle maiolicate.

I pavimenti sono in ceramica dell'epoca in tutte le stanze, mentre i bagni risultano essere di recente ristrutturazione. Gli infissi esterni, in legno e vetro, risultano essere quelli dell'epoca della costruzione, mentre quelli interni, sempre in legno e vetro, a battente, risultano essere di recente manifattura.

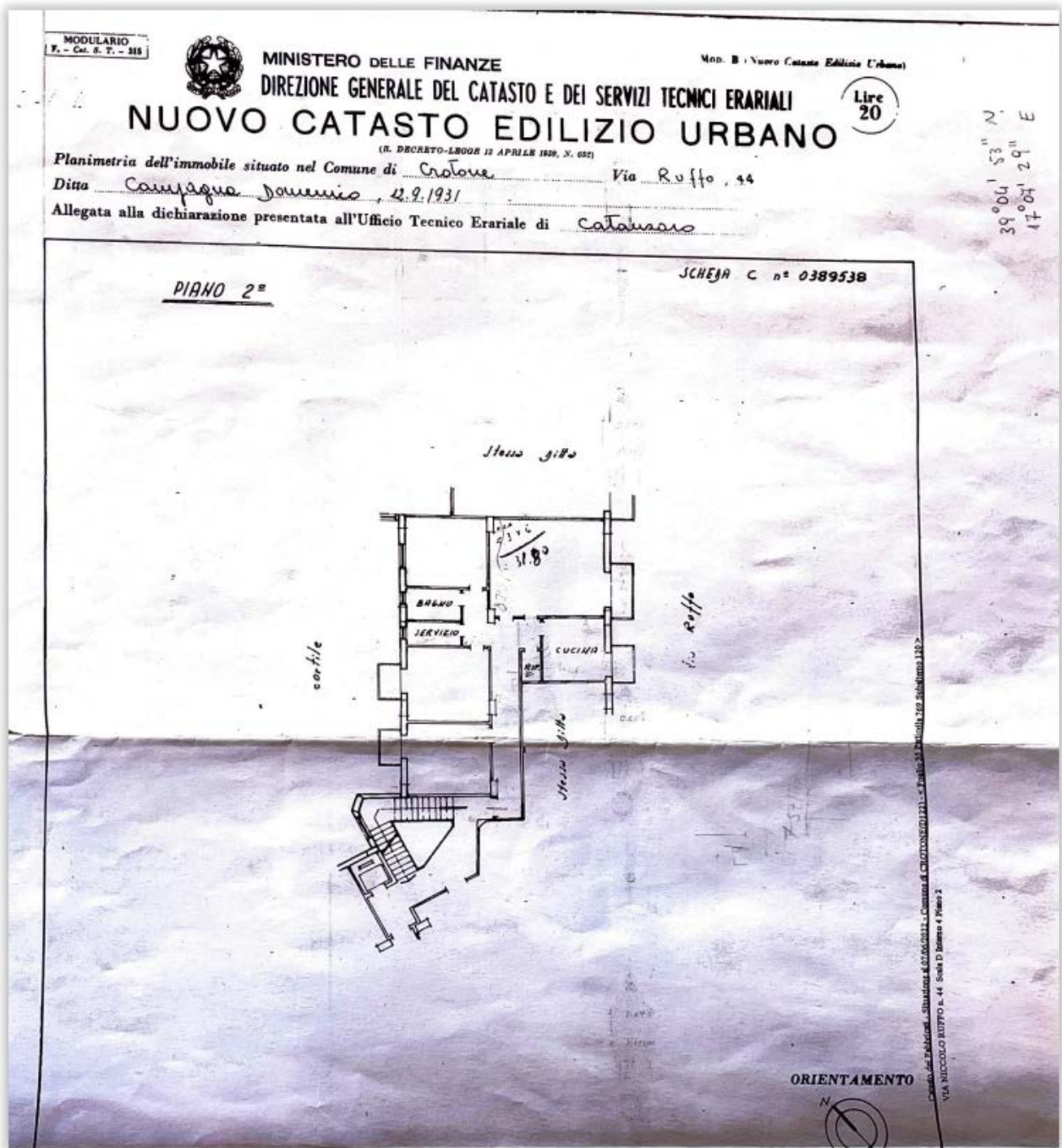
L'intera superficie commerciale, misura mq 147,00 circa, così costituita:

Superficie commerciale appartamento:mq 142,00

Superficie commerciale balconi: mq 15,00 x 0,3.....mq 5,00

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

PLANIMETRIA CATASTALE



Situazione aggiornata al : 26/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**
 Foglio: **35** Particella: **769** Subalterno: **143**
 Immobili individuati: **1**
 Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<input checked="" type="radio"/>	35	769	143	VIA NICCOLO RUFFO n. 44 Scala D Piano 7	001	C02	01	27 m ²	R.Euro:86,45

PLANIMETRIA REALE

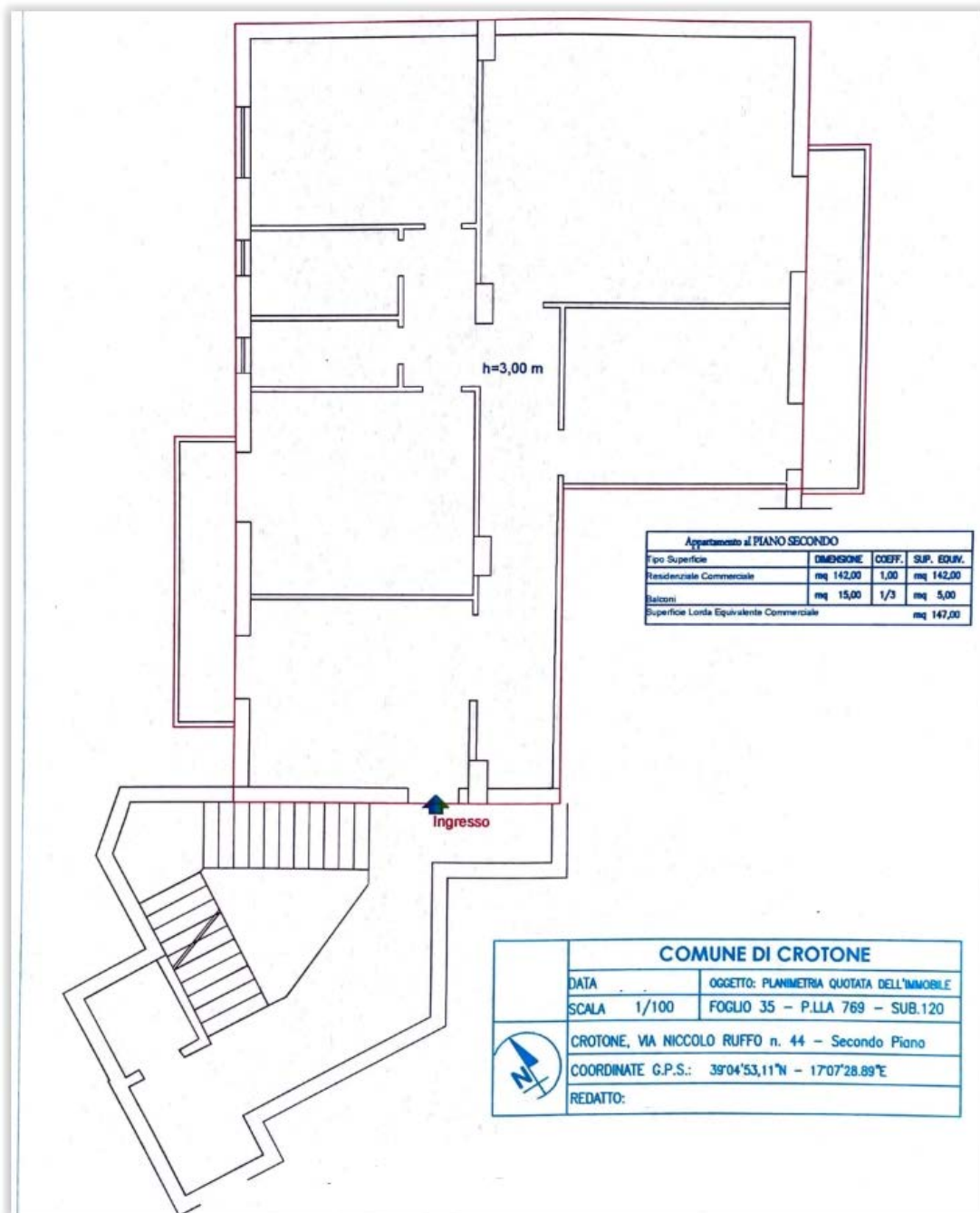


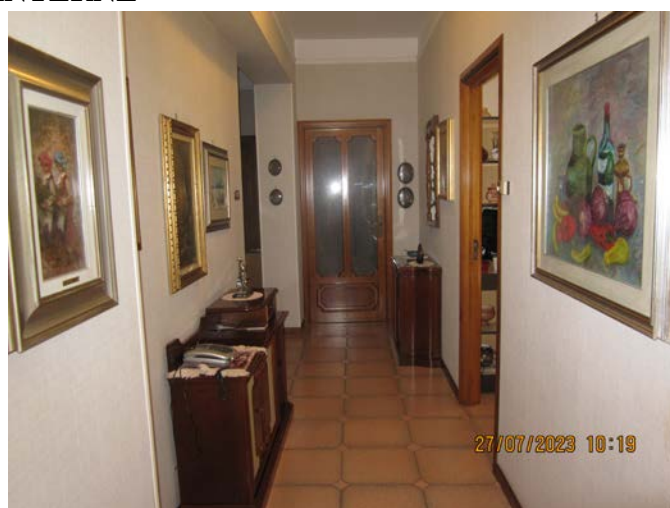
Foto ingresso esterno pianerottolo



Foto ingresso interno



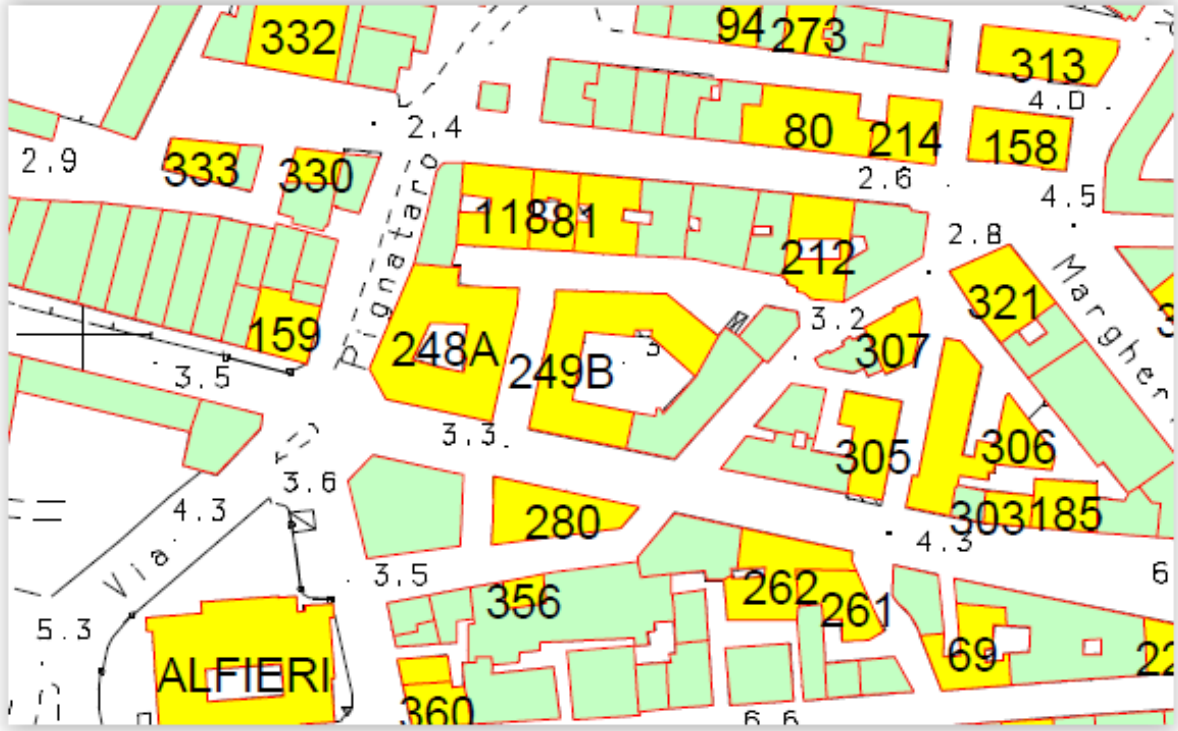
FOTO INTERNE



Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Crotona, risulta che l'appartamento di cui al presente lotto è ubicato al secondo piano f.t. di un fabbricato realizzato con autorizzazione edilizia n. 49/NC rilasciata dal Comune di Crotona alla ditta edile Campagna Domenico e, risulta essere stato rilasciato decreto di abitabilità n. 454 del 02/01/1968 inerenti i fabbricati realizzati con detta autorizzazione edilizia.

Conformità catastale: CONFORME sostanzialmente alla planimetria catastale presente in atti anche se sono presenti piccole difformità.



19	249 Campagna Domenico	Via M. Nicoletta	03-05-968	60/V	14-05-968	Variante della copertura del fabbricato corpo B
----	-----------------------	------------------	-----------	------	-----------	---

Foto ingresso box al piano settimo



GRAVAMI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 157148** del: **16/01/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **12**

Annotamenti in calce individuati: **6**

Comune di: **CROTONE(KR)**

Catasto: **F** Foglio: **35** Particella: **769** Subalterno: **120**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 06/03/2012 - Registro Particolare 108 Registro Generale 1119 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 142 del 23/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 627 del 21/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 293 Registro Generale 2957 Pubblico ufficiale PROTO CARLO Repertorio 3037/2108 del 17/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A MAGGIORE GARANZIA DI RAPPORTO BANCARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 50 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 83 del 13/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 29/01/2015 - Registro Particolare 475 Registro Generale 540 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 117 del 19/11/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 244 del 24/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 49 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 84 del 13/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 07/09/2015 - Registro Particolare 414 Registro Generale 4202 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 650/13315 del 02/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

- | | | |
|----|--------------------------|---|
| 5 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 617 Registro Generale 5803
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1084/13317 del 04/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 6 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 1590
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 34 del 11/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE DI EREDITA' DISPOSTA GIUDIZIALMENTE
Nota disponibile in formato elettronico |
| 7 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 2759
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 246 del 18/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico |
| 8 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 415 Registro Generale 481
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 57 del 10/12/2018
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico |
| 9 | <input type="checkbox"/> | ANNOTAZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 49 Registro Generale 499
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 57 del 10/12/2018
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 475 del 2015 |
| 10 | <input type="checkbox"/> | ANNOTAZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 50 Registro Generale 500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 57 del 10/12/2018
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 293 del 2013 |
| 11 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 4314 Registro Generale 5487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 2/2023 del 03/05/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA N.13/2023 DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI IOPPOLI SOFIA
Nota disponibile in formato elettronico |
| 12 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 11/08/2023 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 5863
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1634 del 03/06/2023
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico |

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/07/2023

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 35 Particella 769 Subalterno 120

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Zona censuaria 1,

Categoria A/3⁹⁾, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA NICCOLO RUFFO n. 44 Scala D Interno 4 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 146 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 143 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2018 Pratica n. KR0050601 in atti dal 07/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15705.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 35 Particella 769 Subalterno 120

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 35 Particella 769

> **Indirizzo**

VIA NICCOLO RUFFO n. 44 Scala D Interno 4
Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2018
Pratica n. KR0050601 in atti dal 07/12/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15705.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 402,84
Zona censuaria 1,
Categoria A/3⁹⁾, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2018
Pratica n. KR0050601 in atti dal 07/12/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15705.1/2018)

> **Dati di superficie**

Totale: 146 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 143 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/06/1970, prot. n. 1561

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

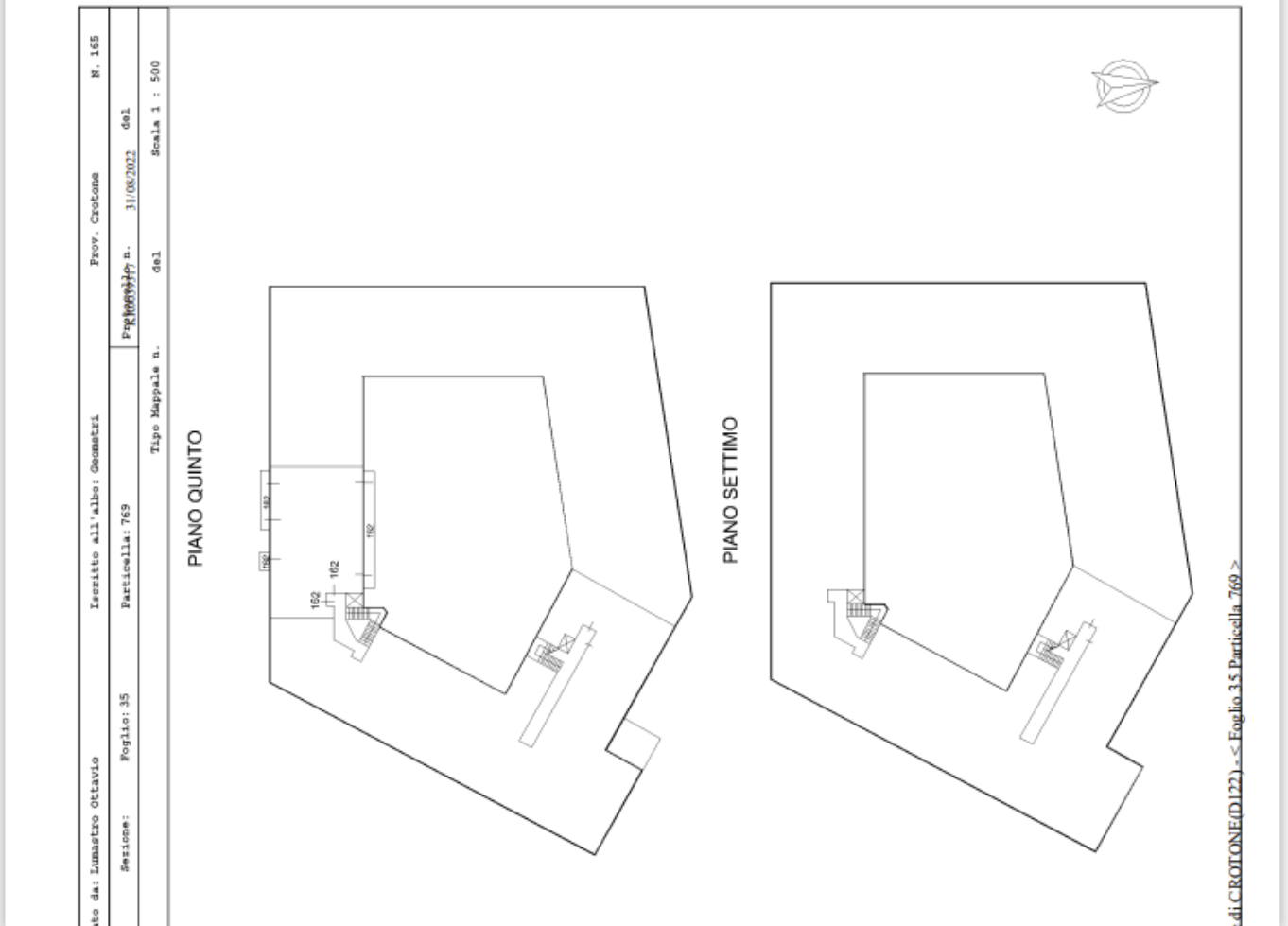
>

>

>

ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 22/05/2023 - n. T182133 - Richiedente: Telematico



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

>

>

>

Precedenti proprietari:

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
del	Sig		
nat	a Casabona	il	21/7/1933
decedut	a Crotone	il	8/9/1988
residente in	Crotone		

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotone, Centro Cittadino secondo semestre 2022:

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 147,00

Valore di mercato utilizzato per abitazioni civili.....1.150,00

N.B. In tale prezzo al mq si è tenuto conto dell'annesso box al piano settimo di circa mq 29,00.

Valore dell'intera proprietà 1.150,00 €/mq * 147,00 mq =..... € 169.050 ,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	25.357,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	0,00
Totale.....	€	143.692,00

Valore del LOTTO 3 per la quota di 1/3:

- Valore di 1/3 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....	€	47.897,00
---	---	------------------

Valore del LOTTO 3 per la quota di 1/3: in conto tendo € **48.000,00**

LOTTO N. 4: Valore dell'intero.....€ **219.555,00**

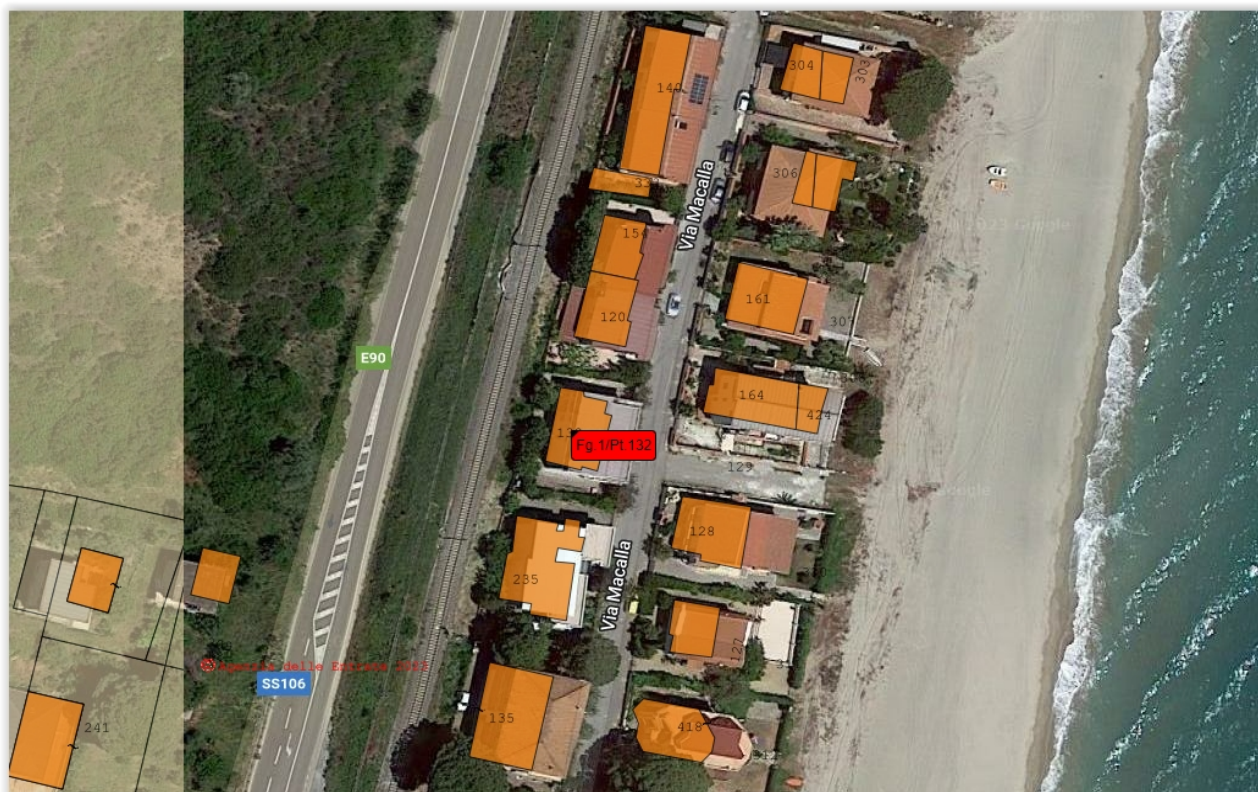
LOTTO N. 4: Valore della quota di 1/3.....€ **73.185,00**

Proprietà per 1/3

identificati in Catasto Urbano del comune di STRONGOLI:

- foglio di mappa n. 1 part. N. 132 cat. A/3 vani 15,00 mq 319,00.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona e Cat.	
1	132	-	Via Macalla N. 45	Cat. A/4	Piano S1



L'unità immobiliare è ubicata in Strongoli Marina alla Via Macalla, n. 45, nella parte più a Nord del centro cittadino, ben servita, caratterizzata da numerose attività Turistiche e commerciali.

Composto da: Piano Seminterrato, Piano Rialzato e Piano Primo.

Il Piano seminterrato è utilizzato a locale tecnico;

Il Piano Rialzato ed il Piano Primo sono appartamenti autonomi.

Il Piano seminterrato è pavimentato con mattonelle in graniglia ed intonacato con intonaco civile con umidità diffusa.

Il piano Rialzato, appartamento adibito a civile abitazione, è composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina, soggiorno-pranzo ed un ripostiglio, disimpegno con n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e mq 27,00 tra balconi e terrazzi. I Pavimenti sono in monocottura, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa

biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.

Il piano Primo, appartamento adibito a civile abitazione, è composto da ingresso con un'ampia zona giorno dove è ubicata la cucina e soggiorno-pranzo, disimpegno con n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e mq 27,00 tra balconi e terrazzi. I Pavimenti sono in monocottura, i bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, allacciato alla rete cittadina e di fossa biologica per la rete fognaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con oscuranti avvolgibili in plastica.

Lo stato di manutenzione esterno risulta essere preario.

Identificato al catasto fabbricati: Comune di Strongoli (KR), Foglio di mappa n. 1, mappale 132; categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, indirizzo: Via Macalla n. 45; Piani: S1 – T – 1; rendita: € 774,69.

Nota: Nell'elenco subalterni della particella n. 132 di cui al presente lotto, risulta ERRONEAMENTE dalla visura catastale il subalterno 1101, di 6,5 vani posto al secondo piano ma di fatto il fabbricato è composto solo dai piani S1, Rialzato e Primo e, completa la costruzione, un tetto a falde realizzato con pannelli coibentati in alluminio. È strano ma è stato accatastato un subalterno che realmente NON ESISTE.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, come residenze estive la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

STATO DI POSSESSO: Come da relazione del Custode Giudiziario

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

GRAVAMI

Dati della ricerca

Ispesione Numero: **T 173773** del: **16/01/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **12**

Annotamenti in calce individuati: **6**

Comune di: **STRONGOLI(KR)**

Catasto: **F** Foglio: **1** Particella: **132**

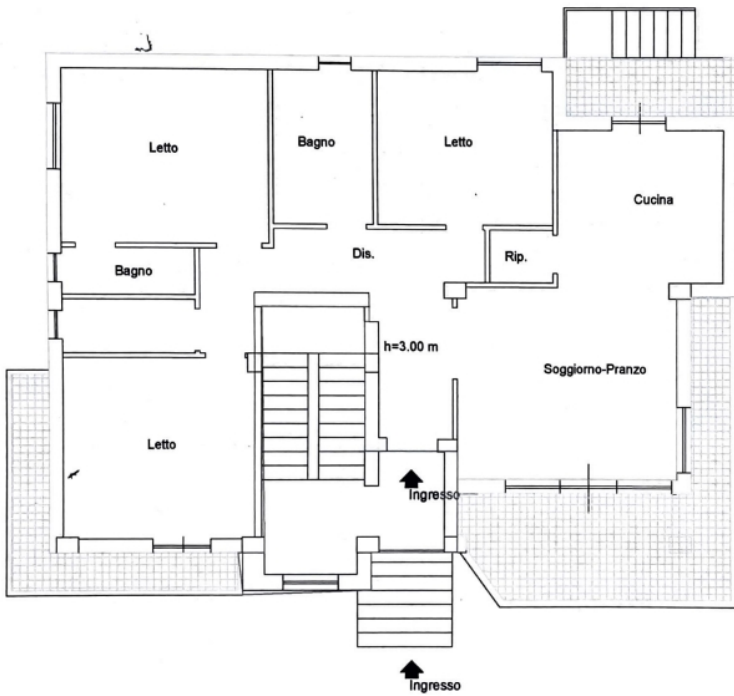
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 06/03/2012 - Registro Particolare 108 Registro Generale 1119 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 142 del 23/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 627 del 21/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 293 Registro Generale 2957 Pubblico ufficiale PROTO CARLO Repertorio 3037/2108 del 17/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A MAGGIORE GARANZIA DI RAPPORTO BANCARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 50 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 83 del 13/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/01/2015 - Registro Particolare 475 Registro Generale 540 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 117 del 19/11/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 244 del 24/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 49 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 84 del 13/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/09/2015 - Registro Particolare 414 Registro Generale 4202 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 650/13315 del 02/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 617 Registro Generale 5803 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1084/13317 del 04/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 1590 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 34 del 11/03/2021 ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE DI EREDITA' DISPOSTA GIUDIZIALMENTE Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 2759 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 246 del 18/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 531 Registro Generale 629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 56/2018 del 10/12/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 83 Registro Generale 842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 56/2018 del 10/12/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 293 del 2013
10	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 84 Registro Generale 843 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 56/2018 del 10/12/2018 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 475 del 2015
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 4314 Registro Generale 5487 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 2/2023 del 03/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA N.13/2023 DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI IOPPOLI SOFIA Nota disponibile in formato elettronico
12	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/08/2023 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 5863 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1634 del 03/06/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico

Piano Rialzato

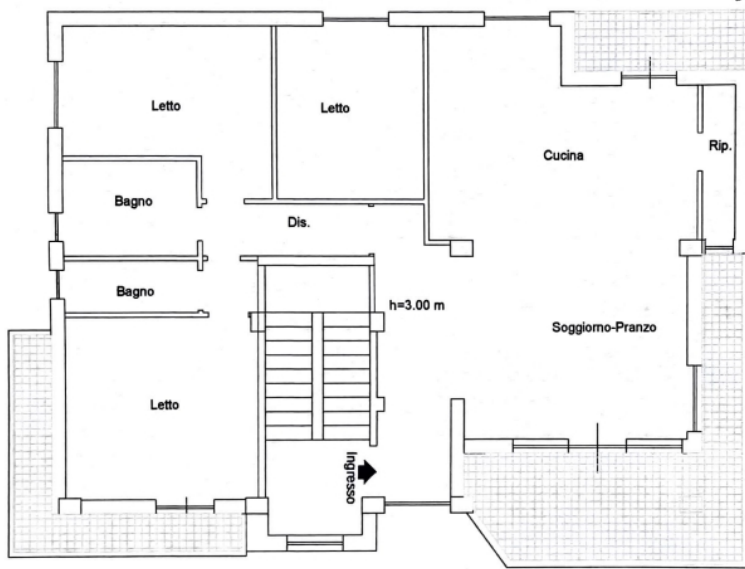


Appartamento al PIANO Rialzato			
Tipologia Superficie	DIMENSIONE	COPYF.	SUP. EDIV.
Residenziale Commerciale	mq 140,00	1,00	mq 140,00
Balconi e Terrazzi	mq 27,00	1/3	mq 9,00
Superficie Lorde Equivalente Commerciale	mq 148,00		

R.G. Es.I.		COMUNE DI STRONGOLI	
05/2012	DATA 18/07/2022	OGGETTO: PLANIMETRIA QUOTATA DELL'IMMOBILE	
	SCALA 1/100	FOGLIO 1 - P.LLA 132 - Piano Rialzato	
		STRONGOLI, VIA MACALLA n. 45 - Piano Rialzato	
		COORDINATE G.P.S.: 39°16'38,49"N - 17°06'24"E	
		REDATTO: Ing. Anna Antonio ARMENTANO	



Piano Primo

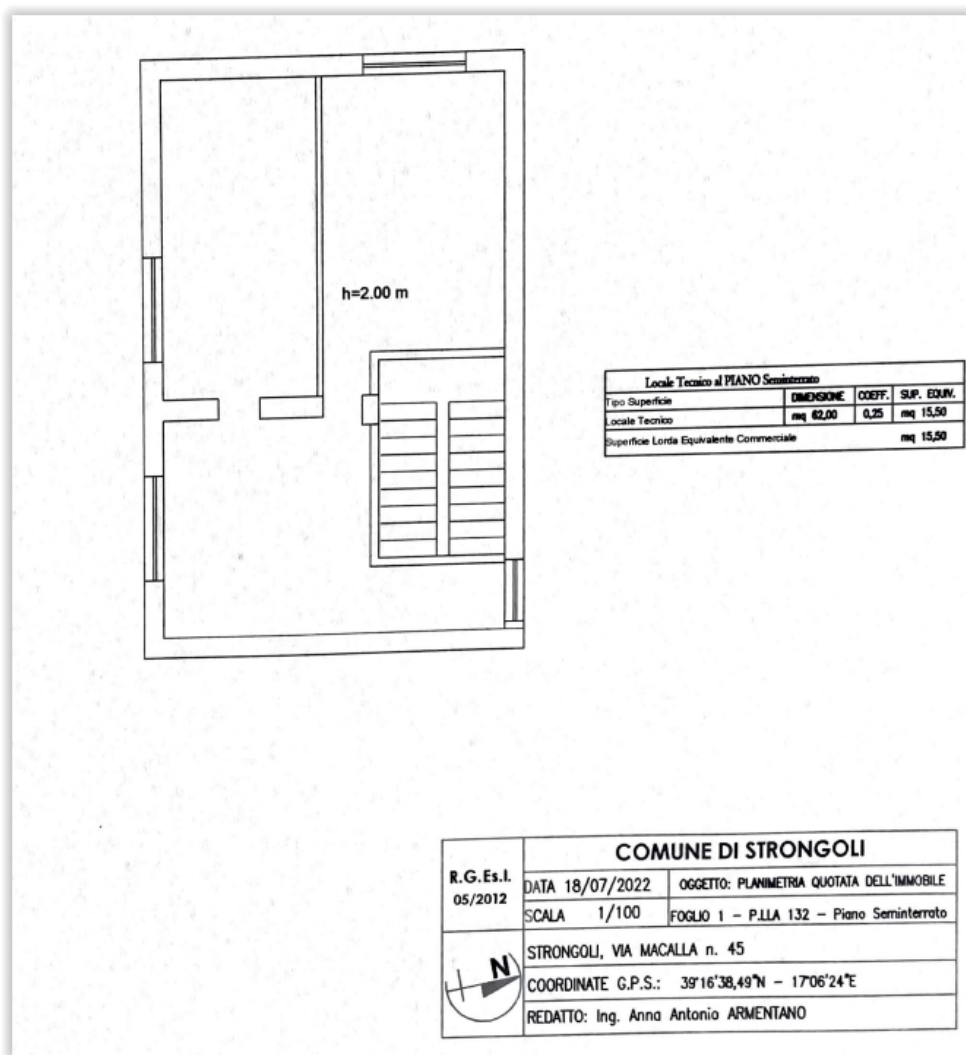


Appartamento al PIANO Primo			
Tip. Superficie	DIMENSIONE	COEFF.	SUP. EQUIV.
Residenziale Commerciale	mq 124,00	1,00	mq 124,00
Balconi e Terrazzo	mq 27,00	1/3	mq 9,00
Superficie Lotta Equivalente Commerciale			mq 133,00

R.G. Es.I.		COMUNE DI STRONGOLI	
09/2012	DATA 18/07/2022	OGGETTO: PLANIMETRIA QUOTATA DELL'IMMOBILE	
	SCALA 1/100	FOGLIO 1 - P.LLA 132 - Piano Primo	
		STRONGOLI, VIA MACALLA n. 45 - Piano Primo	
		COORDINATE G.P.S.: 39°16'38,49"N - 17°06'24"E	
		REDATTO: Ing. Anna Antonio ARMENTANO	



Piano interrato



Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Strongoli, risulta che il fabbricato di cui al presente lotto (Piani S1- T- 1°) è stato realizzato con autorizzazione edilizia n. 267 rilasciata dal Comune di Strongoli e successiva domanda di Condono Edilizio con n. prot. 2703 del 10/04/1986 per sanare gli abusi realizzati con la sopradetta autorizzazione.


Si rappresenta altresì che non risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria né il certificato di abitabilità (rilasciabili su richiesta dei proprietari).

Conformità Catastale: CONFORME sostanzialmente alla planimetria catastale presente in atti anche se sono presenti piccole difformità.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

DIVISIONE	
REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno	
di aprile, in Crotona, nel mio studio sito alla Via S.Pater-	
nostro.	
Avanti a me Dr. Riccardo Proto, Notaio in Crotona, iscritto nel	
ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Vi-	
bo Valentia e Lamezia Terme; senza l'assistenza dei testimoni,	
cui le infrascritte parti, d'accordo tra loro e col mio con-	
senso, hanno rinunciato;	


22 APR. 1994
Serie *AV*
scritto Riccardo Proto
RETTORRE *Cl. P.*
Michellina *Giulio*

B) Fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Stron-
goli alla Località Foresta composto di due piani fuori terra
oltre al piano scantinato;

Riportato al N.C.E.U. alla partita 2204, foglio 1, mappale
numero 132, categoria A/3, classe 2[^], vani 15, RCL. 1500000.

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Strongoli, suburbana, fascia litoranea, secondo semestre 2022:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2						
Provincia: CROTONE						
Comune: STRONGOLI						
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA						
Codice di zona: E2						
Microzona catastale n.: 0						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	630	810	L	2,1	2,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	680	L	1,7	2,4
Ville e Villini	NORMALE	630	860	L	2,2	3,2

Fonti di informazione:

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Strongoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Il Valore utilizzato sarà quello minimo OMI, pari ad Euro 630,00/mq, dato il discreto stato di manutenzione dell'intero fabbricato.

Valutazione corpi nella quota di 1/1:

Fabbricato S ₁ , T, 1° :	sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Seminterrato: locale tecnico	15,50	630,00	9.765,00
Piano rialzato: residenziale	149,00	630,00	93.870,00
Piano primo: residenziale	149,00	630,00	93.870,00
Corte graffata:	35,00	630,00	22.050,00

Valutazione corpi nella quota di 1/3:

Fabbricato S ₁ , T, 1° :	sup. equivalente	Valore unitario	Valore di 1/3
Piano Seminterrato: locale tecnico	15,50	630,00	3.255,00
Piano rialzato: residenziale	149,00	630,00	31.290,00
Piano primo: residenziale	149,00	630,00	31.290,00
Corte graffata:	35,00	630,00	7.350,00

Adeguamento e correzione alla stima: (valore a base d'asta nella quota di 1/3)

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

Piano Seminterrato: locale tecnico.	€	2.767,00
Piano rialzato: residenziale.....	€	26.596,00
Piano primo: residenziale	€	26.596,00
Corte graffata.....	€	6.248,00

Crotone 16.01.2024

Ing. Giuseppe Perri

