TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO

dr. Emmanuele AGOSTINI

CURATORE

Avv. Cinzia Filippone

ESPERTO C.T.U.

ing. Giuseppe PERRI

FALLIMENTO n. 20/2022

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI

LOTTON.1 (lotti di terreno)	€ 62.300,00
LOTTO N. 2: Foglio n. 51 part. n. 223 + 4546	£ 100.000,00
LOTTO N. 3: Foglio n. 51 part. n. 225 + 4547	,€ 55.000,00
LOTTO N. 4: Foglio n. 51 part, n. 226 + 4545	€ 110.000;90
LOTTO N. 5: Foglio n. 51 part. n. 227 + 4544	€ 115.000.00

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Perri Iscritto all' Albo della Provincia di Crotone al nº 170 Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone AL N. 201 C.F. PRR GPP 58RO1 D122N - P.IVA 00419130794 cell. 328/6672200 - tel/fax 0962/26011 con studio in Crotone (Kr) - Via lº Maggio nº 40/B e.mail: pinoperri@libero.it P.E.C.: giuseppe.perri@inapec.eu

20 Settembre 2022 Crotone lì,

I' ESPERTO Ing. Giuseppe PERRI



Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

01 - Premessa	pag. 02;
02 – Descrizione e stima del LOTTO 01:	pag. 03 – 07
03 – Descrizione e stima del LOΠO 02:	pag. 08 – 20
04 – Descrizione e stima del LOΠO 03:	pag. 21 - 38
05 – Descrizione e stima del LOπO 04:	pag. 37 - 53
06 – Descrizione e stima del LOTTO 05:	pag. 54 - 67
08 - Conclusioni	pag. 68

01 - Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone con il n° 170, all 'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotone col n. 201 e studio Professionale in Crotone alla Via l° Maggio n. 40/B; nominato C.T.U. nel fallimento n. 20/2022

proposta del Curatore Avv. Cinzia Filippone e ratificata dal G.D. Dr. Emmanuele AGOSTINI, assumeva l'incarico di che trattasi e dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali assistito dallo stesso Curatore Fallimentare, nonché dall'Ufficio della Cancelleria Fallimentare.



02 - Descrizione dei heni immobili

il compendio immobiliare, sito in Crotone alla contrada "Farina", risulta essere costituito da N. 5 Lotti, e più precisamente:

LOTTO N. 1: lotto di terreno, costituito da n. 3 particelle catastali di natura varia, di circa mq 4.445,00 individuato nel N.C.T. del comune di Crotone nella quota di 1/4 per ciascun fratello e più precisamente meglio identificate con i numeri:

TERRENO con varie destinazioni urbanistiche: (colorazione in giallo)

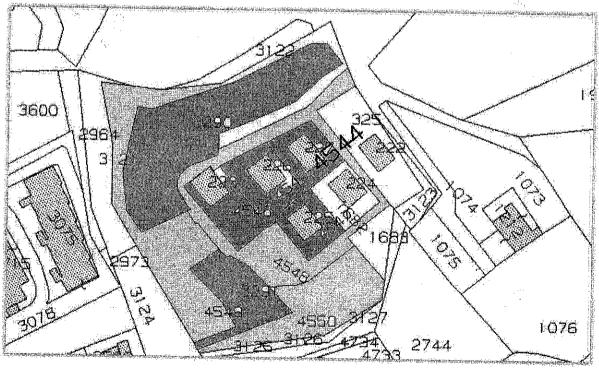
Foglio di mappa n. 51 particella n. 4548 inc. sterile mq: 1.403,00

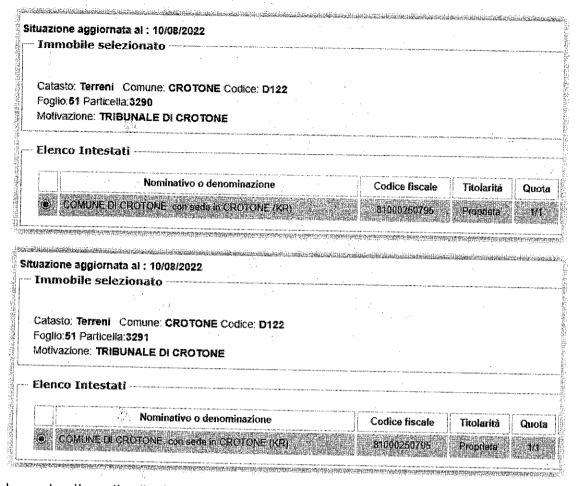
Foglio di mappa n. 51 particella n. 4549 inc. sterile mq: 1.976,00

Foglio di mappa n. 51 particella n. 4550 inc. sterile mq: 1.066,00

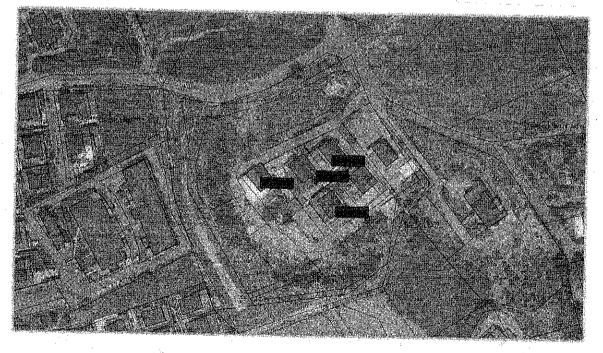
Per complessivimq: 4.445,00

N.B. le particelle con colorazione in verde risultano essere state trasferite per Atto pubblico di compravendita per notar Giulio Capocasale del 21.01.2008 rep. 76383/24590 al signor ; nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della " ed attualmente intestate catastalmente al comune di Crotone per atto di vincolo.





Le restanti particelle facenti parte della maggiore consistenza della proprietà, risultano essere intestate per la quota di ¼ a tutti e quattro i (





Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Cognome: Data di Nasciti

Comune di Nascaa: CROTONE IKP

Codice Fiscale:

Immobili nel comune di: CROTONE Codice: D122

Immobili individuati: 7

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco immobili per diritti e quote

roe c	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendit
)		Proprieta per 1/4	CROTONE(KR)	51	4544		NOOLT STER		342	RD, Euro RA Euro
	Ţ,		CROTONE(KB)	29. 51 .33	4546		INCOLT STER	erokulor Pari 45-o		R.O. Euro R.A. Euro
	AT	Proprieta per 1/4	GROTONE(KR)	5 1	4546		INCOLT STER		394	R.D. Euro R.A. Euro
			CROTONEUGR	19 51	4647		INCOLT STER		303	RD Euro RA Euro
	T.	Proprieta per 1/4		51	4548		INCOLT STER		1461	R D. Euro R A. Euro
	er de de s	Proprieta per 114		Permitance,	9:14549 mg		INCOLT STER	i i i	Commence of the commence of th	RD Euro RA Euro
		Proprieta per 1/4	CROTONEIKR)	51	4550		INCOLT STER			R.O. Euro. R.A. Euro;

Così come risulta dal P.R.G. del comune di Crotone, il Lotto n. 1, così come individuato, presenta le seguenti destinazioni Urbanistiche:

La particella n. 4548 di ma 1.403,00 ricade completamente in zona :



tessuto di completamento (ert 54)

La particella n. 4549 di ma 1.976,00 ricade completamente in zona :

CAPISALDI DEL VERDE URBANO (art. 32 comma 3) (art. 33 comma 3)

Vv - verde pubblico

- La particella n. 4550 di ma 1.066,00 ricade:
- Parte in zona Edificabile

Nikaki Marakana ang paga



- superfice edificabile interna alle aree di trasformazione
- Parte in zona Capisaldi del verde Urbano



CAPISALDI DEL VERDE URBANO (art. 32 comma 3)

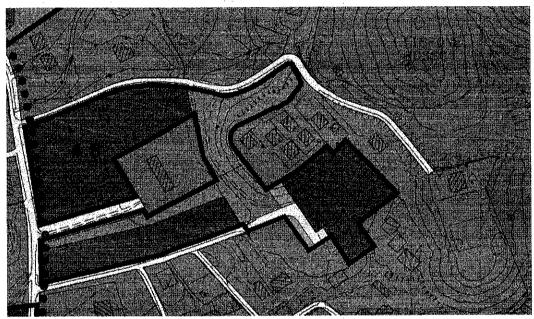
\

Vv - verde pubblico

Parte in zona parcheggi pubblici

Vp - parcheggi pubblici

Destinazione Urbanistica:



N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 1, costituisce un' unicum di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

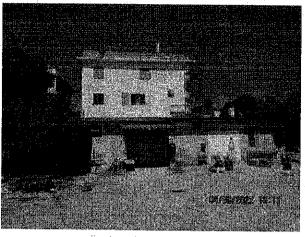
La determinazione del valore del Lotto n. 1, terrà conto del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

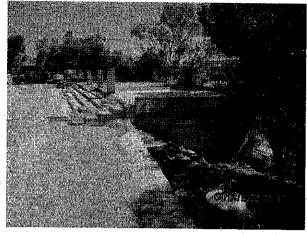
La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

I locali, costruiti sugli spazi comuni, quali:

i magazzini deposito in uso ai <u>ubicati all'interno della particella</u> n. 4548 o quello interrato posto all'interno della particella n. 4549, non saranno valutati, in quanto completamente abusivi.







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 dell'indagine di mercato.

-	particella n. 4548 di ma 1.403,00 x € 30,00 :€	42.090,00
-	particella n. 4549 di mq 1.976,00 x € 5,00 :€	
-	particella n. 4550 di mq 1.066,00 $x \in 20,00$ (prezzo medio)	21.320,00
	Valore di stima complessivo	73.290,00

Adeguamento e correzioni alla stima

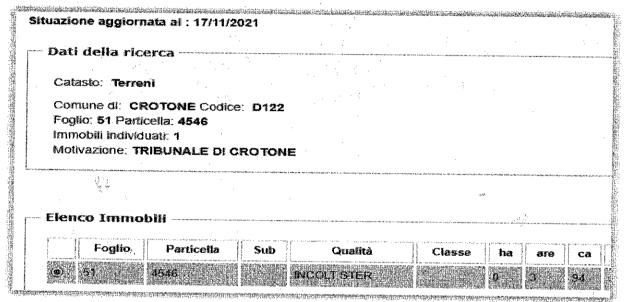
LOTTO N. 1 in conto tondo...... 62.300,00



Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

LOTTO N. 2: Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 223 sub. 4 e 5 con relativa corte part. n. 4546 di circa ma 394,00;

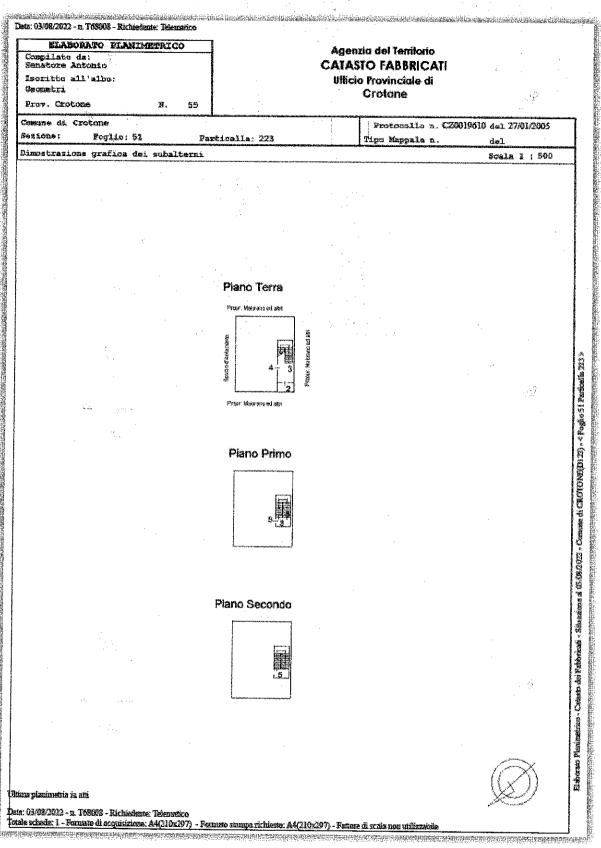
- part. 223 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Piano Terra;
- part. 223 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 11 Piano Primo e Secondo (MANSARDATO);



Intestati catastalmente a:

tuazione aggiornata al : 06/08/2022 Immobile selezionato	en en man en	international at topological transmission and transmissio	PPENET LEFT SECTION 1-19-1-19-1-1 BRI SECTION 1-11-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	·
Catasto: Terreni Comune: CROTONE Codice: D122 Fogiio:51 Particella:4546 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE				
Element Turks also 2		. The trade of the second seco	e anno est successiva de la granda de la procesa que esta esta esta esta esta esta esta est	
Elenco Intestati		es esperimental de la la persona de la desemblación de la compansión de la compansión de la compansión de la c		Malada da carres menos mas
Nominativo e denominazione		Codice fiscale	Titolarită	Quoi
		Codice fiscale	Titolarită	Quot
		Codice fiscale		1/4
Nominativo o denominazione		Codice fiscale	Proprieta	1/4

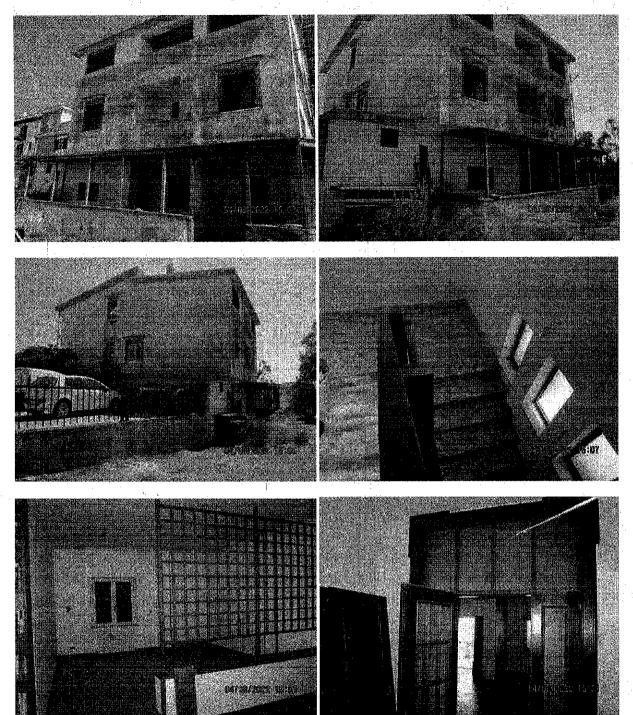




Attuale possessore:



Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

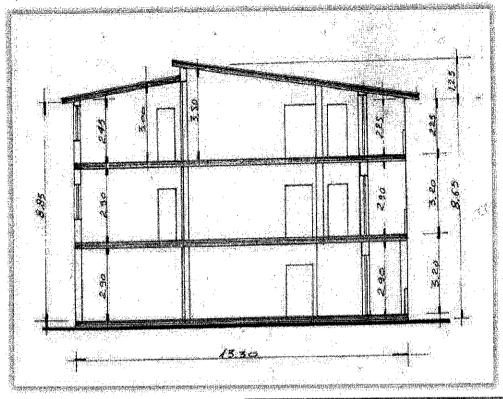


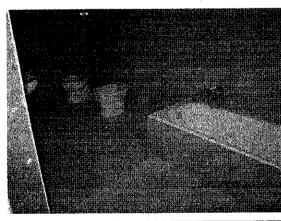


10

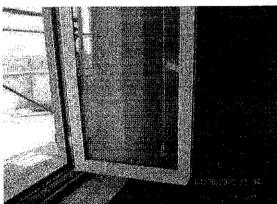


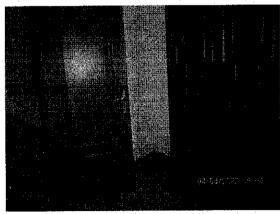
SEZIONE TRASVERSALE



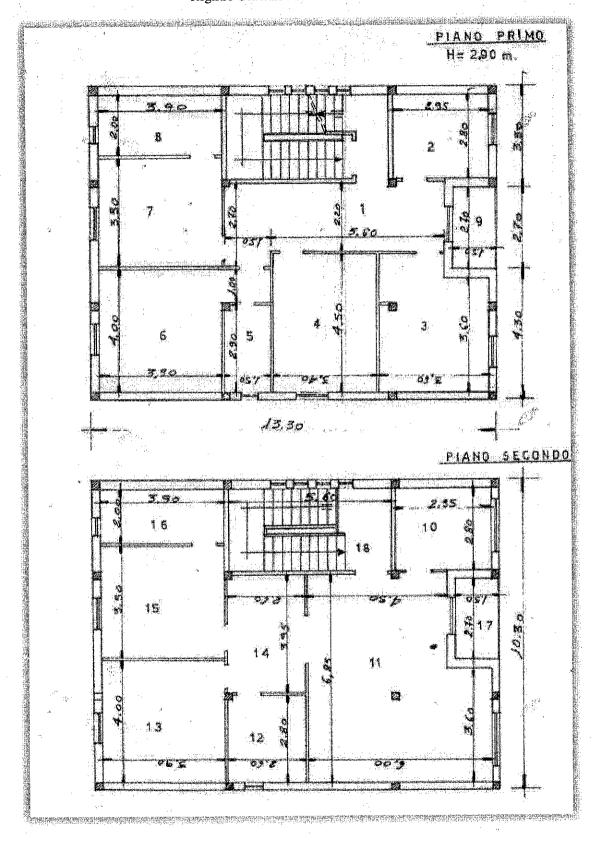




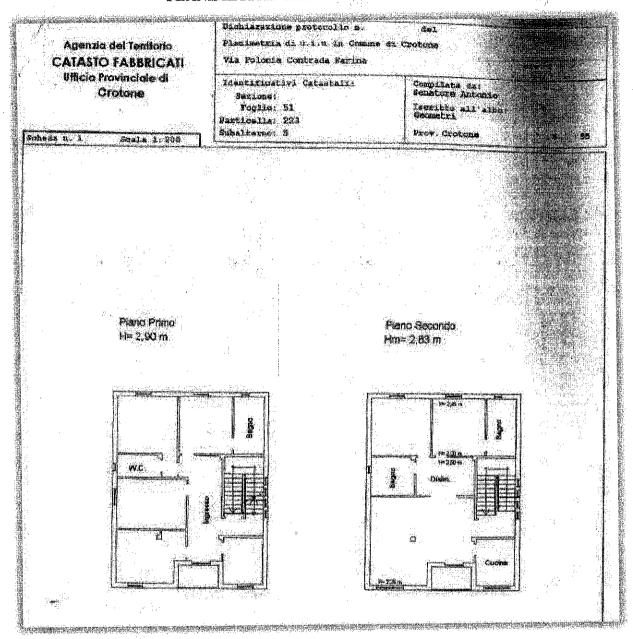




PLANIMETRIA REALE DEL SUB. 5



PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 5



DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra con relativa corte esclusiva part. n. 4546, sita in contrada Farina di Crotone alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo e secondo. Tutti e due gli appartamenti risultano disabitati e privi della maggior parte degli arredi.

Le utenze di acqua, luce e gas risultano inattive.

Il caposcala esterno posto sull'androne (sub. 2) da accesso alla scala interna (sub. 3) di uso esclusivo degli ultimi due piani (primo e secondo).



Vista satellitare



PRATICHE EDILIZIE: Il fabbricato risulta essere dotato di Permesso di costruire n. 65/S del 2008.



Pratica Edilizia

Responsabile dell'ismuit. Geom M. Sosio Responsabile del Procio Arch. & Be

2 APR. 2008

COMUNE DI CROTONE

4° SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ART 39 LEGGE 23/12/1994, N. 724

IL DIRIGENTE

Viste le domantie acquisite in data 22/02/95 al protocollo numero 10168 e 10170 presentate dai

Sign

cendenti ad oftenere il permesso di costruire in sonatoria per la realizzazione delle seguenti

- unità immobilime posta al primo piano f.t. identificato in catasto al fg.51 part. 223 mib 4, destinata a residenza primario della sigra,
- unità immobiliare disposta su due livelli secondo e terzo piano f.t., identificata in catasto al fg.51 part 223 sub 5, destinam a residenza primaria del sig-

Le suddette opere fanno parte di un fabbricato a tre piani fai sito in Crotone via l'olonia 2;

Provenienza della Proprietà:



:	S	20	retribution of										Selvery I.		Speciments.	NY	The contract						20,000	A	
1970	200 At 125 1	C		mark bits		45,000,000	01000000000	2012/07/2012 6:20	Section 2015		Transfer and the	ASSESSMENT OF THE PARTY OF THE	Street, second to	-5 . 4	Commence of the		2016 1500	EN YOU CAN	1 14 36 Ver	S / A	A - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 -	S. C. S. S. S. S.	23.00	4.5	dada.
: V' \ \	The Continue	Land of the same	Control of the last	A STATE OF THE REAL PROPERTY.	2.76	25 CO. 18 15 E. 11.	2700025	Sisteral System		CC COMM	112 122 123 123	galling to an in the	11.11.11.11.11.11	12.10	CART TO ST	AND THE ENGLISH	200 100	AUG (14 3 11 11 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	T. Hallidat C	ST 18525	1 525 ct. 13th	Con Charge	Freit, met figer	TIP " LOCK .	4:00
10.73	1.500	v i hill diamete		1.00	ON 1 21 3 1/2	CHECONST.	4.400 1156		Straine a	Cally By Car	bet good . Vone .	. W	_ 113.5_11/	77 1 10 mm		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	I Hedricals	Times Ash e	477543.00	L. 717 35 6	V- 50 16	A 540 Year of 1911	a a contractable	46111	· .
. 1.20	CE 100	A >	V 45 643	***** X	S. 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	F4" 1 1 7"	***************************************	1 × 4 4	24 May 2	4 4 4	446		/44/- '2/'	2.0	7 73 C VA	A	N. J. J. S. C.	F 30 Ye 2	*******		23.55	L. 432(\$(C)	****	W-412 A. 160	**. v
	The sales	J 427 A 684.	CALL COL		FM 1994	P 44 W 1	485 4 773	100 333 81	54 a. C.P.S.	22 11 352	110.00 ADD	94.AX 33 H-A	1. Televior	Water Tree	attale of P	A 16.3 A	221	1. 6 . A.C.	a araba a di	Acres and the	Same of the	145.74	C X:23 C	Carlot Comment	7.1
2. 60	666	20.000000000000000000000000000000000000	Maria Par		410.411.00	FAVO		Contract of the	All Marines	62. Y.S.	1.44	1404	Company of	-434 /4 1474	SECTION AND	10.00	CLOUL	A 50 1 2012	100 113	EL: 13.32	-44 44	steeds, full-	والمرما والمعالم	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Sel.
19. 19.		COLUMN TO SERVE		44.0	Francisco.	Sycariores.	W . 20 . 25 . 3	499		196 66 69.00		Park Trans	22	(255.70 1000)	A	F. C. St.				own or the same of	man 72.	S. V. S. A. 3.	******		and the second
43.0	**************************************	. C. M	The same			African Bar	A	Contract Contract		AND DESCRIPTION OF THE PERSON				97			Service Control	ATA141515	N. 350 Care	2-2-0	·	11.00 110 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	Service Comments	Aen : 12.	-V.S.
12.02	T10 A		1990 1993	12 1 E 1 1 A 1	rancei Le		7.8 Ka. 434	100	عده نت کندنت	Date of the last	ALC: NO PERSONS	A 15 14 14		CODE YEAR	4.354.00	CA. 4560	A	47.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1	1110000000000	5 7 C 2 C.	(my 2/2/2 m)		Q	Sec. 25.	ere i filo
V. "	process (1985)	10 (10 to 10	1.000 X 1.000	44 164	10 164 C	TRIL	ALC: U.S. 100	13.7 E2 TAL	CLASS:	0.00	Contract of the Contract of th	37.5254 ACT	7 (35)	V3.5	17 1 2 E S	1.0	ride di Carles	18.5	1.00 1.00	F . P . W . P P.		S Luc 34 14 13		I variable	
	.d. y schenn.	1 1 Marin			A Market	ALC: NEWS	ALC: YES	A A 3 4 3 1 3 4		Application of the same	10.2	THE REAL PROPERTY.	20.00	Course & North	with the	** / /		30.3.3.				1.14	election wells		/ :
* 15		21.114.22.11	6-12000	A May	TANK) !! A .			100 mm 100 mm	4.7	A 13.	A 4		A	371			A	A	A 6	· *		27/5-27:5		* 14" 3" 151	1136
	121 100011		1100 200	119 4 15	20 6.49	4.20 miles	4 Table 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Carrier 2	. www. 603 (4.1)	are sec enter	rethin in	and the co	Carrie Section	in The Control	an annual .	20.000	Y	I to home of	() () () () () ()	CHACK THE	3222		200	1 N. 1 1 W. Ca	- 1
200	with the set (b)	7 X E .	1.1.1.1.2.	12.24/21/4	COPPER TO	10 - 5		200	3.13.73	2,52 3.04	TOWNS THE PARTY	1.14.14.1	C. L. L.	6 12 16	TE 1912	100	12 T. A. 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Maria Park	Server C	the IN Walley	The Late	elektronik	Go A.	127	30 17 9
	D 0.0076 3		A. 164. Y. 24.	contain the	76.77.78 Y	A	****** 8 8t	42.51.44.44.1	14 15 2 - 2 - 4	SELECT STATE	2.00	1 1000		A 11	1/4/4/-//		22.00	A	4 32 7	92 (98.5)	1200	6.0		A. A	100
			all conse		Y	Carry Na			CAN 1950		v con	7		A	A. A	2000	- 20 W. T.	200	242	A	100000	arian a		Sec. 15.	- 33
	13 13 ce en en	Anna make	2:54:55.5	The University	27 m - 27	description would be	40.00	VALUE OF STREET	to the street of	A 1247 3000	Water Comment	12 11 11 12 12 12	C	Calmate.		a Triesta ut uz	1. A. A. A.	V 5.12 Year 10.	25.40	y Ya	1 4000 7015	and the same of the same	CONT. 4800	246277 440	12000
11:31:3	A	1273	03/350	11 6 110	2. A 14. C. C.	ROTO	12.7	713.2	2057 - (8	117,545,025	1.12.17.165	***** & XE	20.07	Mark Williams	O 224 1982	2017-1100	34.25.35.53	winds to ye	1422-116-2	SMACK	2000	4.159.22.21.88	19 K 1830 Y	2020	da da
	1 - 1 - 1 - 2 - 2 - 3 - 3 - 3 - 3 - 3 - 3 - 3 - 3	1000	437 102	M 934	500 CO.	X141 2.1	7 E F T 1 E	100		4.10		31,376	Ser Levati	40.00	2 . V . Z .	1.1.17		75 Sin 3			1.50	5°47 "6'375	1 17 mm 10	/ Car. P.	900
11111	A	C. 20	24 5 4 1 1 1		V 1500	200 11.32		***************************************	2000 - 1881	N. 6. 186 1	C	and the same	armi - m-	March Harris		Carried Control	. W. O		CANAL .	CLG	w. 2. 6 m	10000	-24-27-22-2	100	-C-51
100	H. Clevel	11.5.0	" Y TO	L. M. E. Svani	ge thirty my	13.00 . 03 . 31	1 400 141 15	10 2 50 51 117 1	TOTAL SECTION	200 1000	2 (1) 312 16	3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	and the same of	L. P. Porriege	STREET BY	Powers of Relative	A	V" 1 / Y . '4 A !	265.75	The William	A 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	4.00	200	200	2277
tar kr	the talk to be able	" L. 151-5	v		1500	1735 2446 15	11 000 000	***************************************	The same	. 1 45. 7 4 4 5 5 4 1	100 600 00	IAV.	*** : v : 5		2.20	11.20	25	S.H	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	e con maker i	4.0	A Comment	300	Grant ve	100
٠: ,::.		2000	Car . V N	GALL CONTROL	A 3.3 18	· prairies	. C. S. W. TY		74 C. C.	The Address of	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		64		1 -41 (27)	2 4 7 1 1 1 1	Sec. 13-11-12	CHY. N	C. C. A. S.	. 10001	43/ 324		A		33.2
5.174		William State	V. 1. 1. 1. 1. 1.	24 Sec. 24.	A . 1 (0 . 2 . 1 .)	13000	March 1918	March 1988		MARKET	1000000	20,4040000	7	2.354.00	100000		200	14.14	(e) (10 m)	ALL ALLAS	22272.3	Was a server	CONTRACTOR TO	Market Michigan	1.50
335	· //	": 2. " 2.65 N	130 08	11000000000	CONTRACTOR OF	15 Jacq . 16 /	44.535.55	ito maid to b	W	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	12 minutes	The state of the s	12 1 15 1 Va	A. G. C. 200	45121214	\$10000000000000000000000000000000000000	. W. 240 616	GOVE CARRIED	Acres 64.	Charles and the control of	معتمان كالمكتب	بخاصيةعنادكا	inconstitutes	STREET, VIN	11111

A C	Contraction of the second seco	For Commission of the Commissi		
A favore	指证法国民信托			
Joggetto n. T In malită di				
Cognome				
Nato (1		Nome	Salar	
Sasso M Codice fiscale	27	The second state of a second state of		
Relativamente all'unità negozuae n Per la quota di 1/4	Per u duritto di	PROPRIETA'	图法制 经销售	
elegija vije gevinjava kratiti stile stileli stile i dateliki indicati. Prijava i vije i vije sa sa sa sa sa k				
Soggetto n. 7 - Familia di .				
Cognome		Nome	(P)	
Nato il 27/01/1950 a CRISTIONI I IND				
Sesso M Codice fiscale	monardi was ta ili	eta la la sustant de April April La la transportación de la consta		
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Perlaguotadi 1/1				
Soggetto n. 3 la marint di			鞋。2018年2月2日	
Cognome Name 03/09/1844 - CRANCE		Nome		
4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				
Senso IM Codice fiscale	10200 M		우리 기를 되는	
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la guota di 1/4	Per il diritto di	PROPRIETA		
본 사람이 어느하는 이 전혀 크로웨이어 이 사이에 이어 아이가 모두는 어느 이 아이들이 모르다				
Soggetton 4 marchidell -				
Cognome Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR		Nome		
Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR.)				
	ranion in the Wards hapes described	ence de l'employee à l'employee de la		de servico de la como consciona
And the second s	*****			

Contro			
Soggetto n. 1	and the second of the second o	Nome	
Nata il 18/09/1945 Sesso F Codice fiscale			
Per la quota di 1/4	negoziale n	PROPRIETA:	
Soggetté n. 2 - In avalità di Cognome Nato il 13/01/1948	a Timedisti/olubi	Nome	4
Sesso M Codice fiscale Relativamente all'unità	negoziale n. 1 Per il diritto di	PROPRIETA!	
Per la quota di 1/4 Soggetto n. 3 In qualità di Counome		Nome	e do l'Edgerino d L'AS Essertino L
Nata (l. 27/11/1951 Sesso F. Codice fiscale	A Comment		ounce described else de sortines de
Per la questa di 1/4	negoziaie n Per il diritto di	PROPRIETA!	
Soggetton, 4 In malita di Cognome 1		ar all ex. Bone	getionalities space (1990). And the space (1990) an
Nateril 08/02/1944 Sesso F Codice fiscale Relativamente all'avità	i ombriaticoarri i 2N negozialen 1 Parilabitio di	PROPRIETAL	
Per la quota di 🖯 1/4			



15

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:

LOTTO N. 2

- part. 223 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Piano Terra;
- part. 223 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 11 Piano Primo e Secondo

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:

materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili

Strutture verticali travi e pilastri:

materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione

Solai: travetti in c.a. e laterizi:

condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

Tipologia: muratura

Pareti interne

Tipologia: muratura

Pavimentazione interna:

Tipologia: mattonelle in ceramica

Infissi interni

Tipologia: porte in legno / legno e vetro

Infissi esterni

Tipologia: alluminio anodizzato

Impianto elettrico

sottotraccia,

Impianto idrico

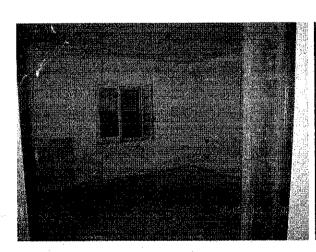
sottotraccia,

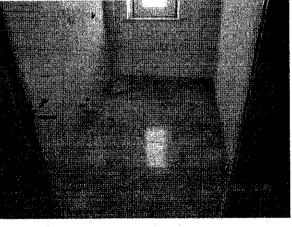
Impianto termico

sottotraccia, mancano alcuni elementi radianti

Impianto fognario

(fossa imhoff sotto il muro di cinta)





VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- 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 similari 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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/FAPINA

Codice di zona: D'i

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

		Valore fâncal	to (E/mq)		Valori Locazio	no (6/mq x meso)	
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	. Max	Superficie (L/N)
Abtuzioni civili	Ottime	850	11100		35	4,6	
Alatazioni civili	NORMALE	750	1000			42 23, 33, 33, 33, 33, 33, 33, 33, 33, 33,	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700		2 12 7 1		
BOX ALLEGATION OF THE CASE	NORWALE	11 1 22 - 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	550				
in gradustic de proministico. Ville e Villini de describir de la Pillingua.	NOKMALE	-\$1 (8) (8) (3) (4) 3%0 	1050				
Vilesviller	ener a Million producence. Attimos and a compression	1000	1256		1 3a il	1 j. 5 j.j. 4,8 s. 1 j. 5 j.j. 21 j. 1 j.j. 1 s.j. 1 j.j. 1 j.j	a la cercicazada. Analogos

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: CROTONE.Codice: D122 Foglio: 51 Particella: 223 Subalterno: 4

Immobili individuati: 1

Molivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

- Elenco Immobili ---

	·				Anna bear and annument of the contract of	products to a construction of the construction
Foglio Particella Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
 6 (5) 51 52 223 53 55 60 (1) 51 51 	VIAPOLONIAn 2 Plana T	001	A03	.02	4 yani dayada ga	R Euro 216,91

Situazione aggiornata al : 17/11/2021 Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: CROTONE Codice: D122 Foglio:51 Particella:223 Subaltemo:4

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità Quota
nation or Crown action		Proprieta 1/4
C TA CROTONE (GZX) 44	id light 1876	, c. Arpprete , p. 3.14 . pr
Q are a CROTONE (CZ) d		Proprieta 1/4
O a CHOTONE (CZ)		Proprieta 174
		P

Situazione aggiornata al : 08/08/2022

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: CROTONE Codice: D122 Foglio: 51 Parlicella: 223 Subalterno: 5

Immobili individuati: 1

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

									e, processioner announcement and a con-	
	[[Foalio	Particella	Sub	Indírizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	السيا			11		<u></u>		.11	 	d language was stated to the farmer of the
i		100	220	a diam'r	VIIA DOLONIA IL DOLONIA IL I	nna.	ena .	anner Silver	11 vard	R Furn S06 51
		31	447	7	ASSESSMENT OF SHALL IN	MANAGEMENT OF THE				



- Complessivamente circa mq 390,00 x € 500,00..... € 195.000,00

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 2, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 2, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori, verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

Adeguamento e correzione stima

Riduzione del valore dell'immobile dovuto alla vetustà (circa 40 anni) (0,70)..... € 136.500,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per <u>rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute</u> nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.475,00

Riduzione del valore per danni all'impianto di riscaldamento: € 8.000,00

Riduzione del valore per danni all'impianto elettrico : € 8.000,00

- Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

In conto tondo € 100.000,00

Canone di Locazione: 2,5 % annuo x 100.000,00 €...... 2.500.00



नाmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e35c2bbcc1858e952b4df2012ff1

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72588/2009 del 10/06/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in CROTONE(KR)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
- 4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing, Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

Firmato Da. PERRI GIUSEPPE Emesso Da. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e35c2bbbcc/858e952b4df2012f7fb

Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 225 sub. 3, 5 e 6 con relativa corte part. n. 4547 di circa mq 303,00;

				•	
Dati della ricerca —	Constitution of the latest and the second of the latest and the la	CONTRACTOR CONTRACTOR CONTRACTOR OF THE BOARD AND THE CONTRACTOR C	oorseen on noorseele voor die verdigdig kreinigster de roomste konsterne en eerste door de steere en de s	ene en respective en respective en	to the network of a state of the state of th
<u>.</u>					÷
Catasto: Terreni					
Comune di CROTONE	Codice: D122				
Foglio: 51 Particella: 45				4	
Immobili individuati: 1					
STRUCKER PRODUCTS STRUCK SCALLEGES. T					
Motivazione: TRIBUNAL	LE DI CROTONE				
the contract of the contract o	LE DI CROTONE	ому ом 1 година применя и применя по применя		entropy on the state of the sta	THE RESERVE OF THE PROPERTY OF
the state of the s	LE DI CROTONE		and the state of t		
the state of the s	LE DI CROTONE			Nemšioogo na akkit siisa Qt ett 188 Qt ett	n grange vagerier y cut facility Agentaty tenns
the contract of the contract o	LE DI CROTONE				
Motivazione: TRIBUNAI	LE DI CROTONE			mounting and continue of the mounting of the continue of the c	The state of the s
Motivazione: TRIBUNAI		Qualità	Classe	ha la	are

Intestati catastalmente a:

\$			
uazione aggiornata al : 17/11/2021		•	
Immobile selezionato		tar en manuar santan en er propria er propria en en el este en el	
Catasto: Fabbricati Comune: CROTONE Codice: D122			
Foglio:51 Particella:225 Subalterno:6			
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE			
инивитиванную протород образования в принями в			
·			
Elizaber Tarbactuff	and the commence of the contract of the contra	Commission of the Commission o	
Elenco Intestati	мэтт 25, тот тот ород үзэмдөгү дэйгдэгд Түйг , 183 П. (1831 П. 1811 г.) тот үйс т 200 го үх дэг ород го хайг б	- 1997 - 1994 - 195 day to distinct any digital or parameter of	THE SECRET SECRET SECRET SECRET SECRET
Agricultural Schauferheimerschauserschauserschaft von effentung einem einem gegen gegen dem ein ein deutschausen dem einem ein	en e	Titolania	Quotz
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolorità	Quotz
Agricultural Schauferheimerschauserschauserschaft von effentung einem einem gegen gegen dem ein ein deutschausen dem einem ein	Codicé fiscale	Titolorità Proprieta	Quota
Nominativo o denominazione a GROTONE (CZT) A GROTONE (CZT)	Codicé fiscale	Proprieta'	Quotz
Nominativo o denominazione a CROTONE (CZ) II 2	Codice fiscale		Quota
Nominativo o denominazione a GROTENE (CZV) b a CROTENE (GZV)	Codice fiscale	Proprieta Proprieta	1/4
Nominativo o denominazione GEROTONE (CZ) II GEROTONE (CZ) II DE GEROTONE (CZ) II	Codice fiscale	Proprieta'	Quota 1/4 1/4
Nominativo o denominazione GEROTONE (CZ) II GEROTONE (CZ) II BEROTONE (CZ) REPORTONE (CZ)	Codice fiscale	Proprieta Proprieta	1/4
Nominativo o denominazione a GROTENE (CZV) b a CROTENE (GZV)	Codice fiscale	Proprieta Proprieta Proprieta	174 174

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

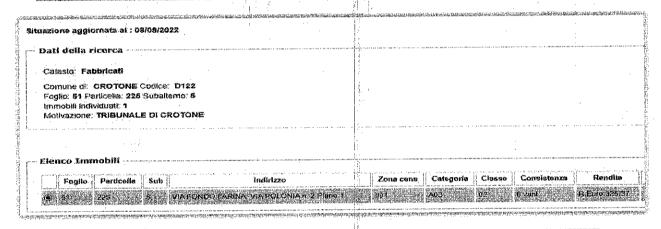
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

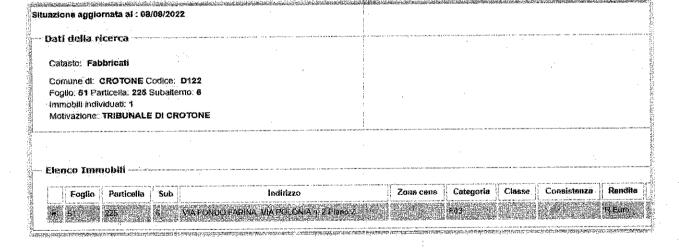
el. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it





Situazione aggiornata al : 08/08/2022 Dati della ricerca Catasto: Fabbricati Comune di CROTONE Codice: D122 Foglio: 51 Particella: 225 Subalterno: 3 Immobili individuati: 1 Molivazione: TRIBUNALE DI CROTONE Elenco Immobili Foglio Particella Sub





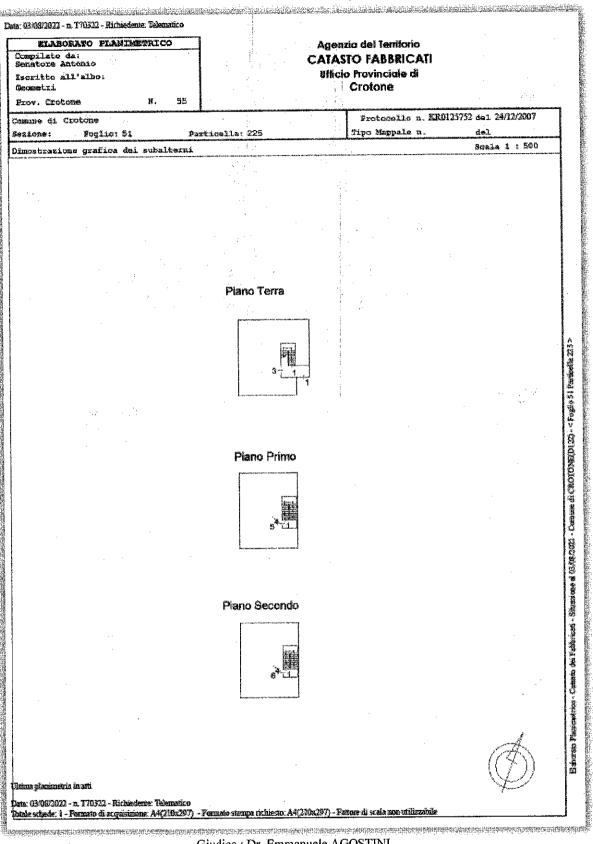
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it





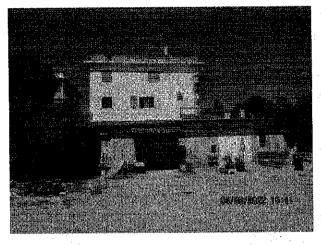
FALLIMENTO N. 3/2020



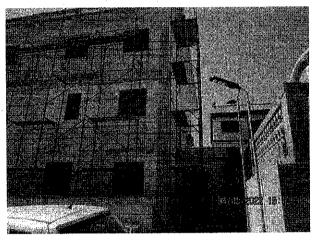
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

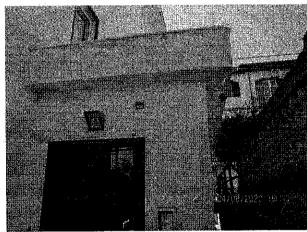


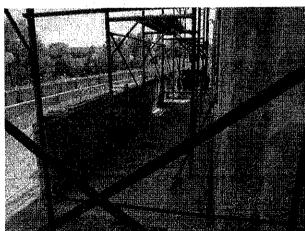
FALLIMENTO N. 3/2020

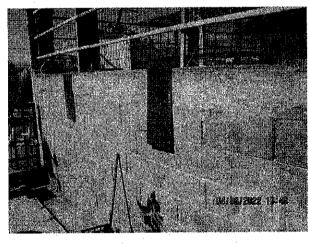












Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



Vista satellitare



DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra, sita in contrada Farina di Crotone alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo. Il caposcala esterno posto sull'androne (sub. 1) da accesso alla scala interna (sub. 1) di uso esclusivo degli ultimi due piani (primo sub 5 e secondo sub. 6).

- Attuale possessore :
- Provenienza della Proprietà:
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2008 Registro Particolare 410 Registro Generale 532

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3012/2007 del 12/11/2007

 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

 Immobili siti in CROTONE(KR)

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it





FALLIMENTO N. 3/2020

A favore	And the state of t		
Soggetto n. 1 In mualist di - Cognome		Nome	
Nato il 29/07/1952 a CROTONE (KR) Sesso M Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/4	Per Il diritto di	PROPRIETA!	
Soggetto n. 2 in out to file . Cognome		Nome	
Nato il 22/01/1950 a CROTONE (KR) Sesso M Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/4	Per il diritto di	PROPRIETA"	
Soggettan 3 i= =================================		Nome	
Nato il 03/09/1944 a CROTONF (CD) Sesso M. Codice fiscale			
Relarivamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/4	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Soggetto n. 4		Nome 5	
Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR.)			

Contro	
Soggetto n. 1 In audità di	
Cognome Nata il 18/09/1945 a UMBRIATICO (KR)	None
Sesso F Codice fiscale MRN KLL 45P58 L492 G Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto i	
Per la quota di 1/4	The state of the s
Soggettá n. 2 In maltá d	
Cognome IC Nato il 13/01/1948 a UMBRIATICO (KR)	None
Sesso M. Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n 3 Per il diritto c	The proportion of the proporti
Recutivamente di Unità negoziale n. 1 Fer i di Uto c Per la quota di 1/4	Andria de Paga dos de Portos de la Rusa. Anglia de Roya de La de Portos de Roya de La de
Soggetto n. 3 :- In qualità dl +-	
Cognome Nata il 27/11/1951 a UMBRIATICO (KR)	None
Sesso F. Codice fiscale 1 A. Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto c	Aussproperral many a said as a
Per la quota di 1/4	
Soggetto n. 4 - In audità di	
Cognome Nata il 08/02/1944 a UMBRIATICO (KR)	
Sesso E. Codice fiscale V Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto i	A DENCERONAL CONTRACTOR
Retativamente all'antia negoziale n. 1 Fer il atritto i Per la quota di 1/4	

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



26

PRATICHE EDITIZIE:

DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 24472 DEL 15.09.1986

COMUNE DI CROTONE

PROVINCIA DI CROTONE

RELAZIONE ATTESTANTE LA CONSISTENZA, LE OPERE E LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO Legge 47/85.

- Domanda di Sanatoria protocollo N° 24472 del 15-09-1986

DATI METRICI:

UNITA' IMMOBILIARE - Foglio 51 - Particella 227 - sub 2

1)	Saggiorno	(9,90x5,10)	24	72	mq.	35,19
2)	Gucina	(8,20x3,00)		#	mq.	9,80
3)	Pranzo	(3,20x3,25)		- 7	mq.	10,72
4)	Bagno	(3,25x2,95)		#	mq.	9,59
5)	Letto 1	(4,20x3,50)		#	mq.	14,70
6)	Camera	(1,80x1,40)+(3,30x2,70)	1	44	mq.	11,43
7)	Disimpegno	(1,40x1,40)+(1,30x1,20)		1625	mq.	3,52
8)	Bagno	(2,60x1,30)		##	mq.	3,38
9)	Letto 2	(3,90x3,50)		.22	mq.	13,65
10)Lavanderia	(3,20x2,35)		*	mg.	7,52

- Superficie utile	mq.	119,30
- Superficie non residenziale	mq.	warred drivers
- Altezza netta (pavimento/soffitto) piago terra	n.	2,90
- Altezza lorda	m.	3,20

 Volume complessivo (vuoto per pieno) [(10,00x12,50x3,20) + (10,30x3,10x3,20)]-[(6,00x3,00x3,20)+(2,20x2,15x3,20)] =

•

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it





ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85

PROTOCOLLO Nº 24472 DEL 15/09/1986

PRATICA DI SANATORIA Nº 1320

COMUNE DI CROTONE

OGGETTO: Relazione sulle opere abusive realizzate al fabbricato sito in Crotone contrada Farina, via Polonia nº 2 - Piano Terra -

Il sottoscritto geometra Senatore Antonio iscritto all'Albo Professionale del Geometri della matricia di Crotone col n° 55 incaricato dalla signora I ata a Crotone II vi residente alla contrada Farina via Polonia n° 2, di redigere la presente relazione sull'opera abusiva consistente un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, del fabbricato ubicato in Crotone contrada Farina.

Da sopralluogo effettuato presso l'immobile ove ricade l'opera oggetto di sanatoria, ho constato ed accertato :

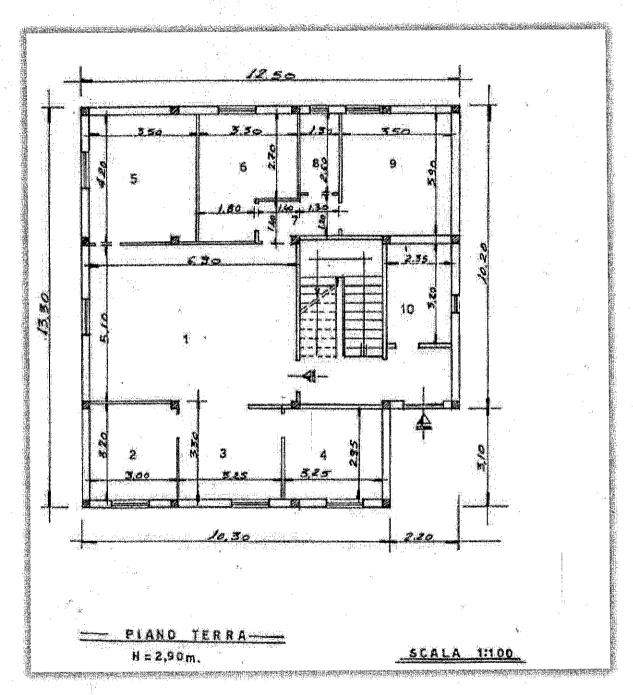
- che l'opera abusiva oggetto di sanatoria edilizia è parte di un edificio a tre piani fuori terra, destinata a residenza primaria della signora così come identificata nell'allegata pianimetria, insulta ultimata ed abitabile, è definita negli ambienti, provvista di rifiniture quali intonaci interni, pavimentazioni, rivestimenti, e serramenti, completa di impianti tecnologici idrico, elettrico e fognario.
- che nell'edificio insistono altre opere abusive, si assevera che l'opera non supera nel complesso i 450 mc.
- che l'opera in oggetto è stata edificata in assenza di licenza e/o concessione edilizia e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.
- che il fabbricato occupa un sedime di terreno della superficie di mq 157,00; ha un'altezza dal calpestio piano terre alla gronda di mt. 9,40 un volume complessivo di mc.

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :

PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL SUB. 3

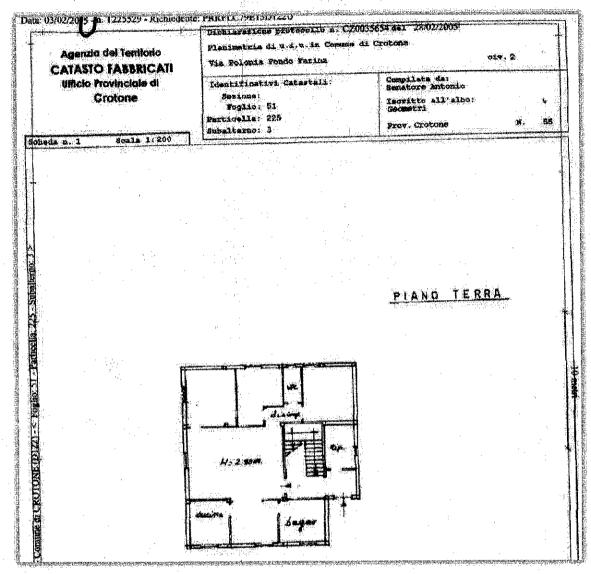


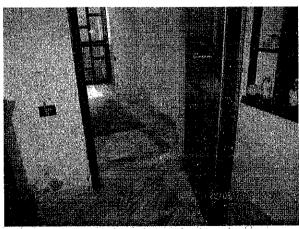
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

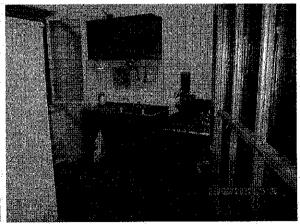


Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e35c2bbbccf858e952b4df2012f7fb

PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 3



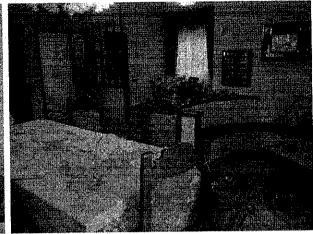


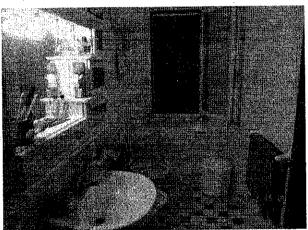


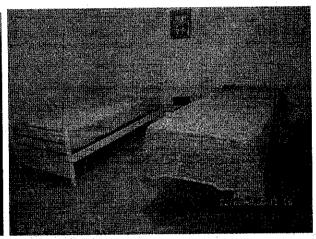
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it











Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:

materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili

Strutture verticali travi e pilastri:

materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione

Solai: travetti in c.a. e laterizi:

in discrete condizioni.

Pareti esterne

Tipologia: muratura

Pareti interne

Tipologia: muratura

Pavimentazione interna:

Tipologia: mattonelle in palissandro / ceramica rep. notte

Infissi interni

Tipologia: porte in legno / legno e vetro

Infissi esterni

Tipologia: alluminio anodizzato

Impianto elettrico

sottotraccia,

Impianto idrico

sottotraccia (contratto congesi),

Impianto termico

solo impianto senza elementi radianti

implanto termico

Impianto fognario

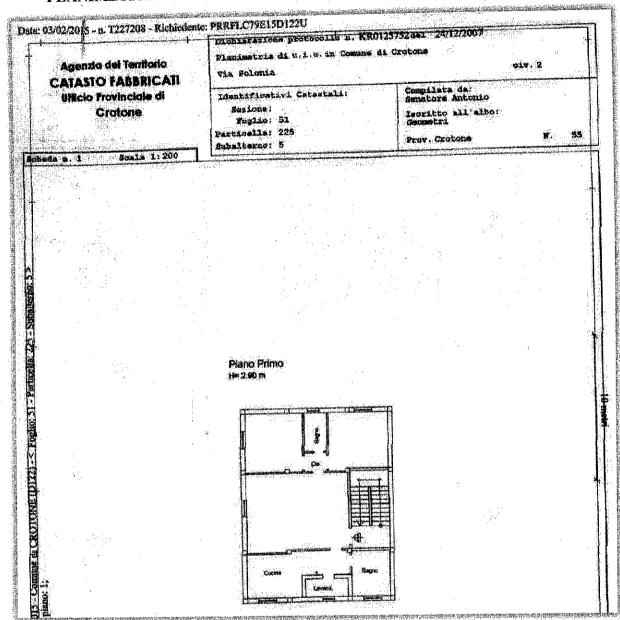
(fossa imhoff sotto il muro di cinta)

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 5 (immobile abusivo)



LOTTO N. 3

part, 225 sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 7.5 Piano Terra (condonato);

part. 228 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6 Piano Pruno (abusivo

- part. 225 sub. 6 cat. F/03 in corso di costruzione Piano Secondo (abusivo)

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 17e35c2bbbcc/858e952b4df2012f7fb

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 que lo sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari 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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/FARNA

Codice di zesa: 01

licrozona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

DESTRICTION OF THE PROPERTY OF							
		Valore Mercato	(@/mq)		Valori Locazione (E/m	q x mess)	
	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Мах	Superficie (L/N)
Tipologia	Citims	360	1100		35 1 7 10 1	46	
Abteziosi civil		760	1600				
Abitazioni civili	NORMALE		700 ja 1115			1,	
Abitazioni di tipo economito	NORMACE	500	1 10 10 17 17 16 17 1				
	NORMALE	400	4 550)			Tarang gradus series and a series and a series of the seri	
yıle a √llor	NORMALE	1850 1	1050			48	
Ville e Villini	Ottimo	1000	1250		130		

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

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.

LOTTO 3

- part. 225 sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 mq 157,00 x 500,00 €/mq €	78.500,00
- part. 225 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6 Piano Primo (abusivo)€	0,00
part. 225 sub. 6 cat. F/03 Piano Secondo (abusivo)	0,00
- Complessivamente circa mq 157,00 x € 500,00 €	78.500,00

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 3, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 3, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori (sub. 5 e 6), verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

Adeguamento e correzione stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	per assenza nel biennio 11.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale (15%) €	11.775,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €	0,00

- Valore a base d'asta del lotto in conto tondo: Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

In conto tondo € 55,000,00

Canone di Locazione: 5,0 % annuo x 55.000,00 €...... € 2.750,00

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22588/2009 del 10/06/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in CROTONE(KR)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGLUNTIVO

FALLIMENTO N. 3/2020

Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

LOTIO N. 4 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 226 sub. 3 e 4 con relativa corte part. n. 4545 di circa mq 436,00;

		: 17/11/202	P		than the company of the the secondary of	ger file om til er ger had stagen i derkanner och		go pro - a la lategare con de mina especialmente de espec	The second of the property of the second of	
ati della	ricerca		g per fan het ger yn i de mei tearwyg ei roddel i sy mei oef							
Catasto: Te	rreni								e e	
		NE Codice:	D499		•					
Comune di: Foglio: 51 F	CRO IOI	4545	D16#							
Immobili ind	fividuati: 1	l								
Motivazion	e: TRIBUI	IALE DI CR	OTONE	•			non a constant of the Special	garane varies are are are set, the principle	and a statement to the second and a statement of the second secon	
. 1817-1919 11. 381-11. 3140		age trepresents a resource	workstown that the constitution of		And the second s					
Elenco In	. iliziazea		to a second second second second		the consequent that the same of the consequence is a consequence to the same of the same o	and the second of the second of the second	and the second second second second second	eg personaled seems over abbasely a provide a light confi	and a server of the first and employees the party product of the party of the first and the first an	
EIGUCO 111	#31147#24111		or the state of the state of				Dodrii	o dominicale	Reddito agra	rio
Fog	ilio F	articella	Sub	Qualità	Classe he	are ca	Newc			
2. 1	354	r.	incol	TSTER	0	4 36				
A STATE	and the	No construction of the con		Carrier Commence		eranti de la company de la	hattetirialah talamisist	sidentaliës in a silant part		Saulosi ii.
fficio pi	rovinci	iale di: (CROTONE	Territ	orio	g gann a bha Leannin de le Carabban bha bh	elin kalifa i mada, nemaka ina	agent grande kann keradaad		erei in
fficio pi	rovinci	iale di: (CROTONE	Territ	orio	e cinci da Lamanina da Canada de Par	etas i sinte e monde se mente a trons			diaici w
		ale di: (CROTONE	Territ	orio				the control of a manifest of the control of the con	dania d
		ale di: (CROTONE	Territ	orio				etti, saatta kuunista kasti sakakkii suota kali sakakkii sakakii sakakii sakakii sakakii sakakii sakakii sakak	that is in
Dati della r Catasio: Fabl	icerca		CROTONE	Territ	orio		COLD SEASON SEAS		etti, aasta kuunisid kasia dadakki siinid kaki kalika kalika kalika kalika kalika kalika kalika kalika kalika k	diada a
Dati della r Catasio: Fabi Comune: GR i	icerca oricati DTONE Ces		CROTONE	Territ	orio				etti, aasta kuunistakka tai kalkaka tai aaka ka kai aaka ka k	
Dati della r Catasio: Fabi Comune: GR Foglio:51 Par Immobili indi	icerca oricati DTONE Coo ticella:226 idual:4	lice: D122		Territ	orio				etti, aasta kunintalla siin kalkala siin kalkala siin kalkala siin kalkala siin kalkala saka saka saka saka sa	
Dati della r Catasio: Fabi Comune: GRI Foglio:51 Par Immobili indi	icerca oricati DTONE Coo ticella:226 idual:4			E Territ	orio				The good of the constant of the second of the constant of the	
Dati della r Catasio: Fabi Comune: GR Foglio:51 Par Inggobili indi	icerca oricati DTONE Coo ticella:226 idual:4	lice: D122		Territ	orio					
Dati della r Catasio: Fabi Comune: GR Foglio:51 Par Immobili indi	icerca oricati DTONE Coo ticella:226 iduati:4 TRIBUNALI	lice: D122		Territ	orio					
Dati della r Catasio: Fabi Comune: GR Foglio:51 Par immobili indiv Motivazione:	icerca oricati DTONE Coo ticella:226 iduati:4 TRIBUNALI	lice: D122		Territ	orio					
Dati della r Catasto: Fabl Comune: GR Foglio:51 Par Immobili indiv Motivazione:	icerca oricati OTONE Ces ticella:226 iduali:4 TRIBUNALI mobili	iice: D122 E DI CROTON	E		orio Partis		Rendita		ndiizo	
Dati della r Catasto: Fabl Comune: GR Foglio:51 Par Immobili indiv Motivazione:	icerca oricati DTONE Coo ticella:226 iduati:4 TRIBUNALI	lice: D122		Zona	Partits	opposes	Randita		Indiazo	
Dati della r Catasto: Fabl Comune: GR Foglio:51 Par Immobili indiv Motivazione:	icerca oricati OTONE Ces ticella:226 iduali:4 TRIBUNALI mobili	E DI CROTON Particella	E				Rendita		inganga dan Meta Menggapanan sah	
Dati della r Catasto: Fabl Comune: GR Foglio:51 Par Immobili indiv Motivazione:	icerca oricati OTONE Ces ticella:226 iduali:4 TRIBUNALI mobili	iice: D122 E DI CROTON	E		Partita Partita	soppressed	Rendita Ema-736	SCHOOL SHOULD SH	Indirizzo ONTTRADATUFOLO SIERO NATRADA TUFOLO SIERO NATRADA TUFOLO SIERO	obile 1051.4

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



Situazione aggiornata al : 09/08/2022

Dati della ricerca

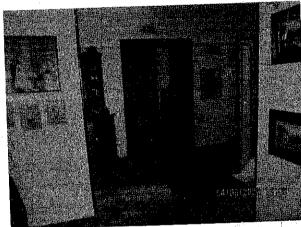
Catasto: Fabbricati

Comune di: CROTONE Codice: D122 Fogilo: 51 Particella: 226 Subalterno: 3

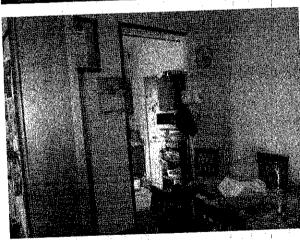
immobili individuati: 1

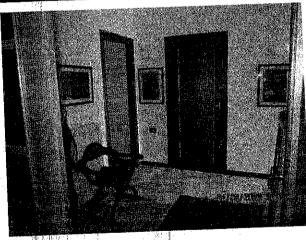
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Tearsohili	and the second s				
· 9:36:886.63 A 8389889767891	20.40		and the second state of the second state of the second		
	The state of the s		Consistenza	Rendita	Partita
			Consistence		
	Indirizzo Zona cen			and the state of the second state of the secon	management of the Year Co.
Footio Particella Sub	HIGH INDO	and the second s	CONTRACTOR AND PROPERTY AND PARTY.		ANTENAGO -
rogae			7. real	C Fino 379 to	1101111005
	504	ADB THE RESIDENCE WAS PROBLED	(Walti	Control of the Contro	
AMERICAN TO A STATE OF THE PART OF THE PAR	A THEOLOGOROU		The state of the s	(SECTION A PROGRAM OF A PROPERTY OF A PROPER	5
a 14 206		SACAL ADSCRIPTION AND TAXABLE AND ADDRESS OF		and the second self the first product of the second self-second second s	MARKET AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE P
	SS-MMX 25 mMX return construction of the const	The second secon	4 The second of	AN ADDRESS OF THE PARTY OF THE	218 Windstatt america.
AND PARTY OF THE PROPERTY OF STREET STREET, ST	The state of the s	The second secon	AND ASSESSMENT AND ASSESSMENT OF THE RESPONSE ASSESSMENT OF THE PARTY	-417 A	





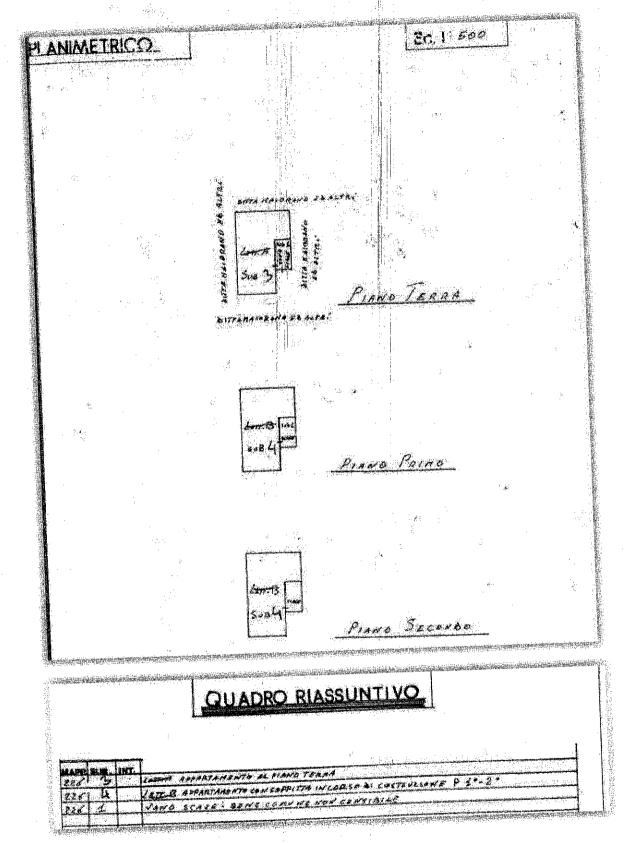




Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

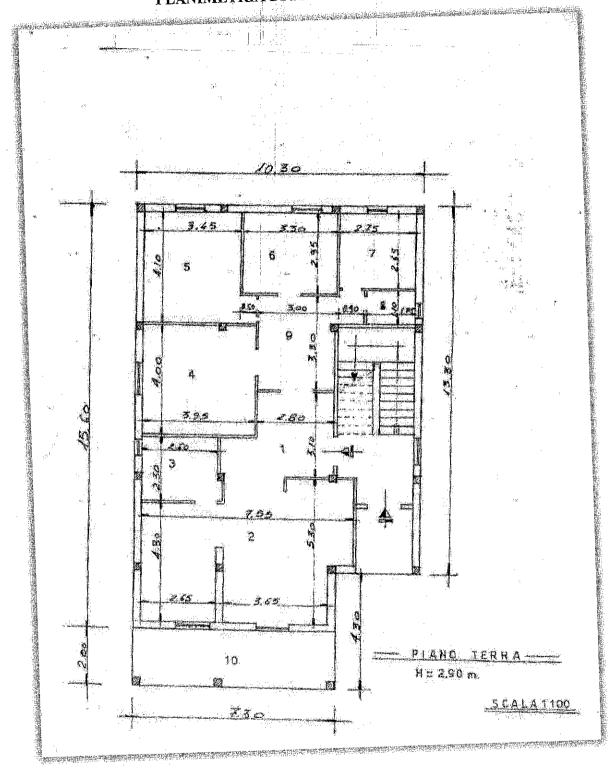
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it



Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL SUB. 3



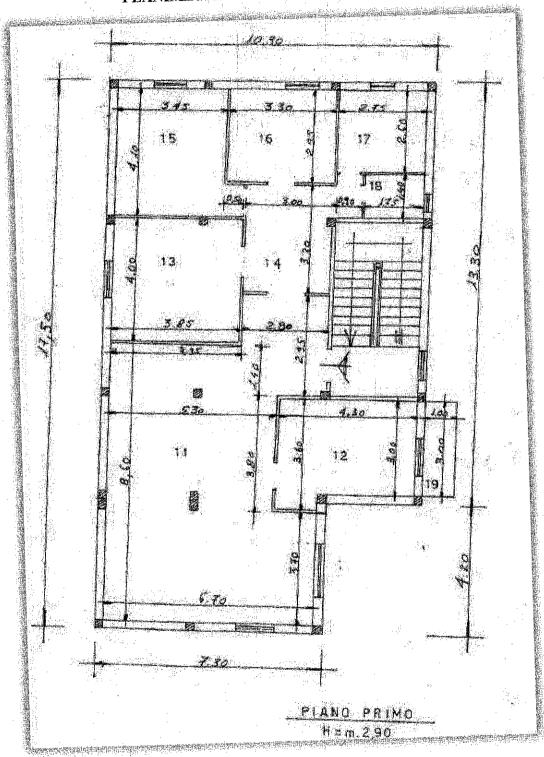
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
tudio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it



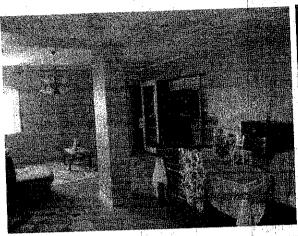
Firmato Da. PERRI GIUSEPPE Emesso Da. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e35c2bbbcdf858e952b4df2012f7fb

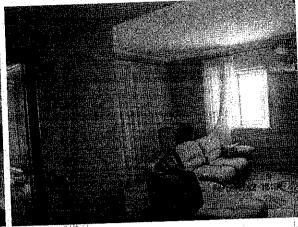
FALLIMENTO N. 3/2020



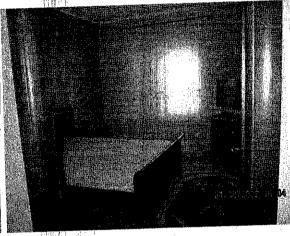
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



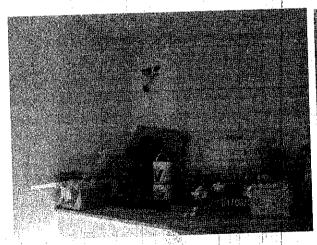


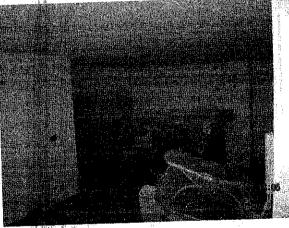






Piano secondo





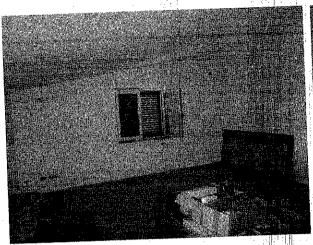
41

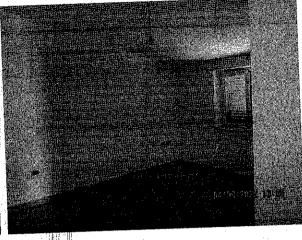
Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R0 | D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel: 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



matro Da. PERRI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e35c2bbbccf858e952b4df20127fb

FALLIMENTO N. 3/2020



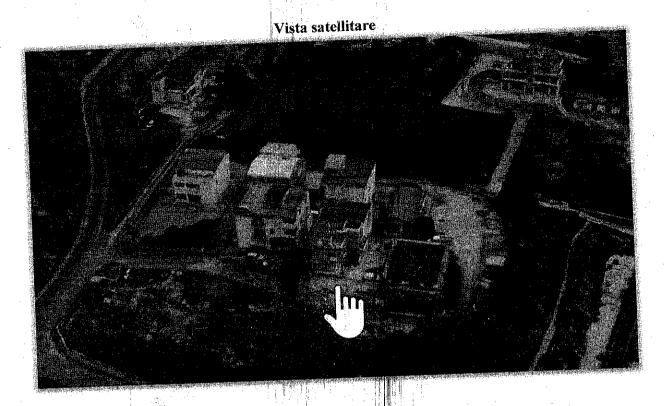


pagasanakan makasatat kestakan lakasa bahasa inak dalamat mbahasa sa malah masabah kebasasan melakan mbahasa b	rangelical at the brooks	Specifical Conf.	Section 100				1	:				Į.
Situazione aggiornata al : 17/11/2021												:
Dati della ricerca	Andrew of the second of the											
Catasto: Fabbricati	11											·
Comune di: CROTONE Codice: D122 Foglio: 61 Particella: 226 Subalterno: 4 Immobili individuati: 1 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE								menggy stanon potas in practici	podno I I propo ou begin o			and the National Manager of
	Andrew Street,		:						pontel let 1000 tablespeecht			operat Half- constitutive design Half-like des 198
Elenco Immobili						:				. par a sur	1962	Paraden
Fortio Particella Sub	Indirizzo			I	Zona	ens		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partite
Foglio Particola Sub. 6 51 226 4 CONTRADATUR	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	/1-2		90	01.			F00			R Eura	0010009

Intestati catastalmente a:

The state of the s	Consideration of the second of	1.4	1.	¥	ŧ.
ALASE PERSON AND AND AND AND AND AND AND AND AND AN		1	and the second second	The state of the s	1
Situazione aggiornata al : 09/08/2022	ساست.	and the same of the same of the same	and the same of th		1
SHUAZIONE ASS.		. + F		i i	â
Immobile selezionato	:				ś.
	il			\$4 10	ŝ
	11	•		· ·	şi.
D-400 D407	: 1	I .		i i	i
Catasto: Fatibricati Comune: CROTONE Codice: D122		•			ń
Catasto	1:			1	je.
Foglio:51 Particella: 726 Subalterno:4				in the second se	Ó
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE	·	and the second s			0
MANASTANE. III				and the second s	ŧ
The state of the s	: Li	Language and the second second second second	Carrier Commission	' - "	8
				in the second se	×,
Elenco Intestati			A 10 To 10 T	Teologisk Guota	k
		Codi	ce fiscale	Titolarità Quota	š
Nominativo o denominazione	:		The state of the s	aneria incomercia de la Marcia Piloto S	ø.
Nominativo o demonstra	The second section was a second section	CONTROL DE SERVICION DE LA COMPTENZA DE LA COM	AND ASSESSMENT OF THE PARTY OF	Proprieta 3/4	é
		BANKS IN FUSCY			Z
COLONE (CZ)#	and the second second	SERVICE STORY		AND STREET, ASSESSED AND SECURITION OF A	ň
C C C C C C C C C C C C C C C C C C C		STATE	1.30	Suchide	2
TAGGETONE (CZ) II	e tons for killmother and the	64.4040 1.4551	4.579	THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE OWNER.	à
#CRGIOMENSON	A STANSON OF THE PROPERTY OF THE PERSON OF T	Service Company of the Company of th	4.1	Connectors 174	ä
A	THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE OWNER.	MARKET STREET	7074	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	3
A ADOTOR OF CALL		ACCURATE VALUE OF		and the second s	Š
C. C		SERVICE SERVIC	1992 1925	Proprieta	1
			500 Dec	THE PERSON NAMED AND PARTY OF THE PE	
a CROTONE (CZ)II)	STEEL STATE OF THE	ACREMENTAL MEMBERS		A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	35
	and the second s	Annual Company of the	N. P. Street, Street, Southern Street, Spinister, Street, Stre	Schleren	**
\$2276,8750 SF	me attractional succession and analytical and the ball	State Andrewson asker Charles and Salaring Transport	merchanis and an experience		
The state of the s		DOM:		· ·	

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra, sita in contrada Farina di Crotone alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo (catastalmente in corso di costruzione) di fatto definito, ed un appartamento al piano secondo (non condonato).

Il caposcala esterno posto sull'androne, da accesso alla scala interna di uso comune agli altri due piani.

Attuale possessore:

43

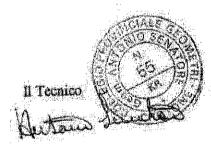
DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 24473 DEL 15.09.1986

RELAZIONE ATTESTANTE LA CONSISTENZA, LE OPERE E LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO Legge 47/85.

Domanda di Sanatoria protocolle N° 24473 del 15-09-1986

Ditta

Via Polonia nº 2 - c.da Farina 88900 Crotone



44

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85

PROTOCOLLO Nº 24473 DEL 15/09/1986

PRATICA DI SANATORIA Nº 1819

COMUNE DI CROTONE

OGGETTO: Relazione sulle opere abusive realizzate al fabbricato sito in Crotone contrada Farina, via Polonia nº 2 Piano Terra - Primo

Il sottoscritto geometra Senatore Antonio iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Crotone col n° 55, incaricato dal signor nato a Crotone il 22/01/1950, ivi residente alla contrada Farina via Polonia n° 2, di redigere la presente relazione sull'opera abusiva consistente una unità immobiliare adibita ad abitazione principale, del fabbricato ubicato in Crotone contrada Farina.

Da sopralluogo effettuato presso l'immobile ove ricade l'opera oggetto di sanatoria, ho constato ed accertato :

- che l'opera abusiva oggetto di sanatoria edilizia è parte di un edificio a tre piani fuori terra, destinata a residenza primaria del signor così come Identificata nell'allegata planimetria, risulta ultimata ed abitabile il piano terra, definita negli ambienti, provvista di rifiniture quali intonaci interni, pavimentazioni, rivestimenti, e serramenti, completa di impianti tecnologici idrico, elettrico e fognario, mentre la porzione del piano primo non è ultimata, risulta divisa negli ambiente, è parzialmente intonacata, sprovvista di serramenti, pavimentazione, sono predisposti gli impianti tecnologici.
- che nell'edificio insistorio altre opere abusive, si assevera che l'opera supera nel complesso i 450 mc.
- che l'opera in oggetto è stata edificata in assenza di licenza e/o concessione edilizia e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.
- che il fabbricato occupa un sedime di terreno della superficie di mq.154,00; ha un'altezza dal calpestio piano terra alla gronda di mt. 9,40 un volume complessivo di mc. 1446,41, mentre il volume oggetto di sanatoria è di mc. 1028,59.

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

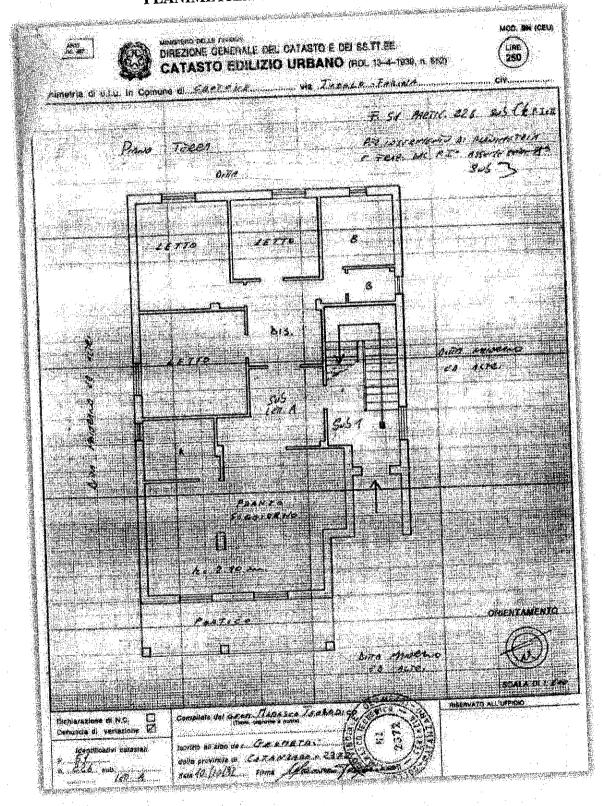
ATI METRICI :				200	~	nh.d.
NITA' IMMOBILI	ARE : ED	<u>gio 51</u>	Particella	<i>41</i> 9 -	ann a gra	M. Communication
Services (1)	4	1				
IANO TERRA SU	<u>63</u> :	F.				
		and the control of the same	n a la l	#	m q .	10,43
j ingresso ((3,10x2,80) *	(1,3UX1,33)	are near of			34,68
) ingiceso) Sogg./pranzo	(4,30)(2,95)	Homes on	i Nail M'Shiann an	#3. 200	ma.	6,16
() Cucina	(2,30x2,00)*	HU,SUXU,KU	1	: 375	mq.	15,80
A SHOULD AND A CO.	(4,00x3,95)	A Paragraph		i gingi	Mar	14,67
表現、	(4,10x3,45)				mq.	9,73
	(3,30x2,95)				mq.	7,29
(No. 1 and Section of Administration)	(2,76)(2,65)			1972	mq.	1,92
A. 3	(1,75x1,10) (3,80x2,60)	LA DENT OF		***	mq	10,95
March Control of the	(3,80%2,00) (7,30%2,00)		W	44	resq.	14,60
(0) Veranda	(1-30AZ-WA)	*	·			
100				. 17		
	4.			4 July 12		÷
<u>PIANO PRIMO S</u>	<u>uo.</u>				i .jt	
 BOAL YORK COLD SHALL SHOULD 						
Salar Sa		nco omata)	08×1 401+(2	96x2,60) = mq.	62,68
11) Salone (6,70)x(3,70)+(5,3)	0x3,80\4(3)	95x1.40)+(2	,96x2,60) = mq. = mq.	13,55
12) Camera (4,3	٠٠٠٠) +ارلال رفيدن	0x3,80\+(3, 10x0,60)	95x1.40)+(2	,96x2,60) = mq. = mq. = mq.	13,55 15,40
12) Camera (4,3	0x3,00;+(1.5 0x3.85)	WXD, OLI	111	,96x2,60	21, 197.	13,55 15,40 11,18
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno	0x3,00;+(1.+ 0x3,85) - (3,30x3,00	(1,40x0) + (1,40x0)	90)	,95x2,80	= mq	13,55 15,40 11,18 14,67
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto	0x3,00)+(1,3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45	(0.40,510)) + (1,40x0) ()(1,05x0,50	90)	,96x2,60	= mq = mq	13,55 15,40 +1,18 14,67 9,73
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera	0x3,00)+(1.3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,9) + (1.40x0;)\1,05x0,50 (5)	90)	,95x2,8 ³ 0	= 1x0 = 1x1 = 1x4	13,55 15,40 11,18 14,67
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera	0x3,00)+(1,3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,5) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	,96x2,80	= mq = mq = mq	13,55 15,40 +1,18 14,67 9,73
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno	0x3,00)+(1,3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,6 (2,75x2,6 (4,75x1,4) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	,9642,80	= mq. = mq. = mq. = mq.	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno	0x3,00)+(1,3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,5) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	,9642,80	= mq = mq = mq = mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno	0x3,00)+(1,3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,6 (2,75x2,6 (4,75x1,4) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	,95x2,80	= mq = mq = mq = mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno	0x3,00)+(1,3 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,6 (2,75x2,6 (4,75x1,4) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	,95x2,80	= mq = mq = mq = mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6	0x3,00,+(1,5 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,75x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	,95x2,80	= mq = mq = mq = mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno	0x3,00,+(1,5 0x3,85) (3,30x3,00 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,75x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; _} + (1,40x0; _} 1,05x0,50 50;	90)	95:42,80	= mq. = mq. = mq. = mq.	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6	0x3,00,+(1,5) (3,30x3,00) (4,10x3,45) (3,20x2,6) (2,75x2,6) (1,75x1,4) 3,00x1,00)) + (1,40x0; iy1,05x0,50 i5) i5)	90)	95:42,80	= mq. = mq. = mq. = mq.	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6	0x3,00,+(1,5) (3,30x3,00) (4,10x3,45) (3,20x2,6) (2,75x2,6) (1,75x1,4) 3,00x1,00)) + (1,40x0; iy1,05x0,50 i5) i5)	90)	96×2.30	= mq = mq = mq = mq = mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6	0x3,00,+(1,3 0x3,85) (3,30x3,90 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,75x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; ;)(1,05x0,50 35) 30) (0)	90		= mq = mq = mq = mq = mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6	0x3,00,+(1,3 0x3,85) (3,30x3,90 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,75x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; ;)(1,05x0,50 35) 30) (0)	90		mq.	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00 233,75 17,60 2,90
12) Camera (4,3) 13) Letto (4,0) 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6) - Superficie utile - Superficie non - Altezza netta (0x3,00,+(1,3 0x3,85) (3,30x3,90 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,76x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; ;)(1,05x0,50 35) 30) (0)	90		mq.	13,55 15,40 11,16 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00 233,75
12) Camera (4,3 13) Letto (4,0 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6	0x3,00,+(1,3 0x3,85) (3,30x3,90 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,76x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; ;)(1,05x0,50 35) 30) (0)	90		mq mq	13,55 15,40 11,18 14,67 9,73 7,15 2,45 3,00 233,75 17,60 2,90
12) Camera (4,3) 13) Letto (4,0) 14) Disimpegno 15) Letto 16) Camera 17) Camera 18) Bagno 19) Balcone (6) - Superficie utile - Superficie non - Altezza netta (0x3,00,+(1,3 0x3,85) (3,30x3,90 (4,10x3,45 (3,30x2,9 (2,75x2,6 (1,76x1,4 3,00x1,00)) + (1,40x0; ;)(1,05x0,50 35) 30) (0)	90			

Crotone II 1 MAR. 2008



46

PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 3



Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

Provenienza della Proprietà:

1) TRASCRIZIONE A PAVORE del 30/01/2008 : Registro Perticolore Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3012/2007 del 12/11/ ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPION Introbili siti in CROTONE(KR)	
favore	And the second s
oggetti n. 1 - In qualità di Cognome -)	None
Naio I ZPAUTI 1952 A. CROTTONIE (20)	
Sesso M. Codice fiscale Relativamente all'anità negoziale n. 1 Per il diritto di	PROPRIETA
Per la quote di 1/4	
oggetic n. 2 In malify di	
Lagranie	Nome
Nato il 22/01/1950 a CROTONE (KR)	
Sesso M. Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di	PROPRIETA
Per la quota di 1/4	
oggettan 3. In quálitá di -	
Cognome Nato II US/US/1944 & CROTONE (KR)	Nome
Cases Al Cyclica Userole	
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/4	
loggetton. 4 In mudicid di	Nome
Cognome 5 Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR)	
A SAME OF THE SAME	이라 하고 생활이 있다는 그 이번에서

Contro		Maria de la como de la La como de la como de l
Soggettan, 1 In avalled 14 Cognome Natal 18/09/1945 a UMRSTATION (FIX)	Nome	
Sesso I Codice fiscule Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/4	PROPRIETA	表 (12) (13) (13) (13) 表 (13) (13) (13) (13) (13) (13) (13) (13)
Soggetto n. 2 in analmidi Comonie à 9	Nome)	
Nato il 13/01/1948 a UMBRIATICO (KR) Sesso M Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/4	PROPRIETA ¹	
Soggetto n. 3 In qualità di Cognome I I I I I I I I I I I I I I I I I I I	None	
Sesso F. Coque fiscale Relativamente all'unità negoziale n. I Per il diritto di Per la quota di 1/4	PROPRIETA	
Soggetton, 4 Themalitaid,	Nome	
Nata II 08/02/1944 a UMBRIATICE (KR) Sesso F Codice Ascale 1 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per Il diritto d Per la quota di 1/4	i proprieta!	
	opologicznia przez p	Contract of the Contract of th

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

ito Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 17e35c2bbbcc/858e952b4df2012f7fb

LOTTO N. 4

- part. 226 sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 7,0 Piano Terra;
- part. 226 sub. 4 cat. F/03 Piano 1° e 2°;

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:

materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili

Strutture verticali travi e pilastri:

materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione

Solai: travetti in c.a. e laterizi:

condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

Tipologia: muratura

Pareti interne

Tipologia: muratura

Pavimentazione interna:

Tipologia: mattonelle in ceramica

Infissi interni

Tipologia: porte in legno / legno e vetro

Infissi esterni

Tipologia: alluminio anodizzato

Impianto elettrico

sottotraccia,

Impianto idrico

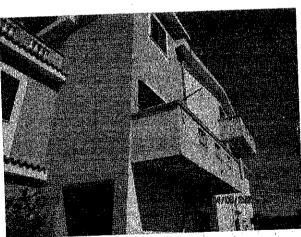
sottotraccia,

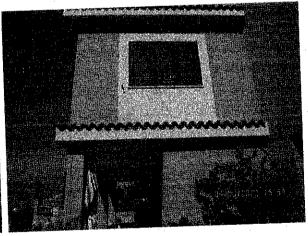
Impianto termico

sottotraccia, mancano alcuni elementi radianti

Impianto fognario

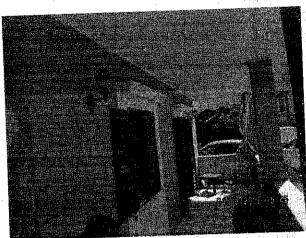
(fossa imhoff sotto il muro di cinta)

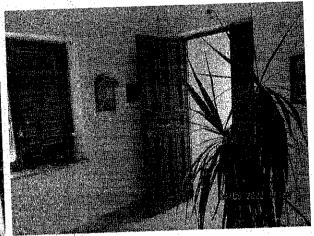




Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200





VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 similari 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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 4, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 3, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328 6672200

Email: pinoperri@libero.it

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori (sub. 4), verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

Banca dati delle qu		A.					`.
MESTO INTETTOGRECOM: MINO 20							
puincla: CROYONE		1.9				at the	
muner CROTONE							
scia/zona: Periferica/FARINA		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			4.5		
edice di zona: 01			1 / 1				
ilcrozona catastale n.: 3							
ipalogia prevalento: Abitazioni civili		1					
lestinazione: Residenziale			· * · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			:	
			177				
		Valore Merca	ito (E/mq)		Valori Locazion	e (E/mq x mese)	mpantagrap, ett 1
Tipologia	Stalo conservativo	Valore Mersa Min	ito (E/mql Max	Superficia (L/N)	Valori Locazion Min	e (E/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
	Stato conservativo			Superficia (L/N)			Superficie (L/N)
AbAuzterk civili		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	
Abitazioni civili Abitazioni civili	Octore:	Min West Sept of the sept Min Sept Sept of the	Mex		Min	Max	
Abitazioni civili Abitazioni civili Abitazioni ci hipo economico	Octume NORMALE	Min BBG BBG BBG BBG BBG BBG BBG BBG BBG BBG	Max 2100		Min	Max	
Abrazioni civili Abtazioni civili	Ostime NOSMALE NORMACE	Min 2862 12 12 12 12 12 12 12	Max 2100 1000 700		Min	Max	

- 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.

dono services	
$oldsymbol{ iny}$	
port 226 sub 3 cat A/3 cl. 2 vani 7,0	
Piano Terra circa mq 154,00 x 500,00 €/mq =	€ 77.000,00;
Piano Terra circa inq 134,00 x 300,00 ciriq	6 77 000 00
- part. 226 sub. 4 cat. F/03 Piano 1° circa mq 154 x 500,00 €/mq	/ /.000,00 ,
- part. 226 sub. 4 cat. F/03 Piano 2° circa mq 180,00 (completamente abusivo)	€ 0,00;
- part. 220 sub. 4 cat. 1703 1 2000	€ 154.000.00
- Valore complessivo dell'intera palazzina	

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

Adeguamento e correzione 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 <u>rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute</u> nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 23.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale (15%)

€ 23.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

0.00

- Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

In conto tondo € 110.000,00

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72588/2009 del 10/06/2010
 [POTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

 Immobili siti in CROTONE(KR)

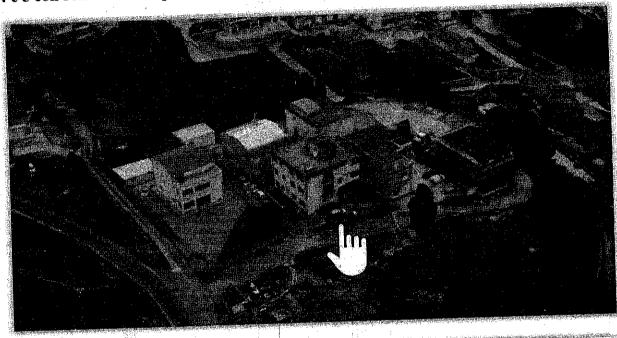
 SOGGETTO DEBITORE

 Nota disponibile in formato elettronico
- 4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via 1^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

EOTTO N. 5 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 227 sub. 2, 4 e 5 con relativa corte part. n. 4544 di circa mq 342,00;



ituazione ag	giornata al : 1	7/11/2021	i.				·
– Dati della	ricerca			and the transfer of the transf	an interess to make the second of the second	200	
		. :	•			•	
Catasto:	Terreni						
		Ondiana Di	800	+ :			
Comune d	CROTONE	Coalce. w	1 E-E				
Foglio: 51	Particella: 454	14					-
				· ·		and the second s	
Immobili ii	ndividuati. 1						
Immobili ii Motivazioi	ndividuati. 1 ne: TRIBUNAI	LE DI CRO	TONE	e e e			pp - 1 - 1-20 (1829) 1 - 1-20 (1829) 1 - 1-20 (1829)
Motivazioi	ndividuali: 1 ne: TRIBUNAI	LE DI CRO	TONE			ar special for the contract of	gge og enderskadt i er end sed tidligen ge besed sæder.
Immobili ii Motivazioi	ndividuali: 1 ne: TRIBUNAI	le di Cro	TONE	: :		<u>.</u>	age of contribution of call largery, factorises
Immobili ii Motivazioi	ndividuali: 1 ne: TRIBUNA I	LE DI CRO	TONE	:		C S	ga y pahlikili produk ligareje kadilikil
Motivazioi	ne: TRIBUNAI	E DI CRO	TONE			The state of the s	
Immobili ii Motivazioi	ne: TRIBUNAI	E DI CRO	TOME				
Motivazioi	ne: TRIBUNAI			Qualită	Classe	ha	are c
Motivaziol	ne: TRIBUNAI		NOME	Qualità	Class	e ha	are c
Motivazioi	ne: TRIBUNAI		ub L	Qualită	Classe	ha ha	are c
Motivaziol	ne: TRIBUNAI		ub L		Classe	a ha	are C

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

azione aggiornata al : 17/11/2021		
Immobile selezionato		
Calasto: Terreni Comune: CROTONE Codice: D122 Foglio:51 Particella:4544		
Motivazione: TRIBUNALE DI GROTONE		
Elenco Intestati	Control Freedo Titolaritá	Guota
the second secon		
Nominative o deno		1/4
Nominative o deno	prinazione Courte Instate Proprieta Proprieta	1/4. 1/4
ya chorene (cz)	ominazione Course instate Proprieta	1/4 1/4 1/4 1/4

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra, sita in contrada Farina di Crotone alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra identificato con il sub. 2, un appartamento al piano primo identificato con il sub. 4, ed un appartamento al piano secondo identificato con il sub. 5.

Il caposcala esterno posto sull'androne, da accesso alla scala interna di uso comune agli altri due piani.

Attuale possessore :



Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperio: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

PRATICHE EDILIZIE, DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 24474 e 24470

COMUNE DI CROTONE

RELAZIONE ATTESTANTE LA CONSISTENZA, LE OPERE E LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO LOGGE 47/85

Domanda di Sanatoria protoc. 24474 del 12-09-1986

Diua.

Via Polonia nº 2 - c.da Farina 88900 Crotone

Crotone II



55

ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85

PROTOCOLLO Nº 24474 DEL 12/09/1986

PRATICA DI SANATORIA Nº 1324

COMUNE DI CROTONE

OGGETTO: Relazione sulle opere abusive realizzate al fabbricato sito in Crotone contrada Farina, via Polonia nº 2 - Piano Terra -

Il sottoscritto geometra Senatore Antonio iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Crotone col n° 55, incaricato dal signorio nato a Crotone il 26/02/1977, ivi residente alla contrada Farina via Polonia n° 2, di redigere la presente relazione sull'opera abusiva consistente una unità immobiliare adibita ad abitazione principale, del fabbricato ubicato in Crotone contrada Farina.

Da sopralluogo effettuato presso l'immobile ove ricade l'opera oggetto di sanatoria, ho constato ed accertato :

- che l'opera abusiva oggetto di sanatoria edilizia è parte di un edificio a tre piani fuori terra, <u>destinata a residenza primaria del signor</u>
 _) così come identificata nell'allegata planimetria, risulta ultimata ed abitabile, è definita negli ambienti, provvista di rifiniture quali intonaci interni, pavimentazioni, rivestimenti, e serramenti, completa di impianti tecnologici idrico, elettrico e fognario.
- che nell'edificio insistono altre opere abusive, si assevara che l'opera non supera nel complesso i 450 mc.
- che l'opera in oggetto è stata edificata in assenza di licenza e/o concessione edilizia e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.
- che il fabbricato è edificato su un lotto di terreno di mq. , il sedime dell'edificio occupa una superficie di mq. 137,00; ha un'altezza dal calpestio piano terra alla gronda di mt. 9,40 un volume complessivo di mc. 1.268

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr.) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 -- Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

DATI METRICI :

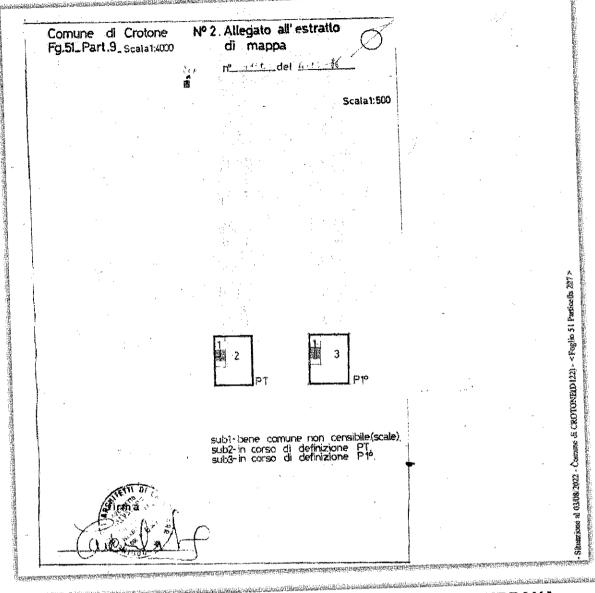
1)	Sogg/pranzo	(3,20x5,05) + (2,30x3,05)	*	#	mq.	23.17 9,12
2)	Cucina	(3,20x2,69)	: !	225	mq.	14,61
3)	Letto 1	(3,70x2,95)		*	mq	8.51
4)	Bagno	(3,70×2,30)		266	mq.	10,54
5)	Letto 2	(3,70x2,85)			mq	2,50
6)	Ripostiglio	(1,85x1.40)		,	mq	3.76
7)		(2,70×1,40)		***	ma	11,16
8)	Camera	(3,85x2,90)		302	rriQ.	14,30
9)	Disimpegno	(4,30x3,05) + (1,40x0,85)		* 12 ATT	**************************************	

- Superficie utile		mq.	97,78
- Superficie non residenzi	ale	mq.	196 m 1976
- Altezza netta (paviment	o/soffitto) piano terra	m.	2,90
- Altezzá lorda		ın.	3,20
- Volume complessivo (v	uoto per pieno))x5,70x3,20)+(3,50x1,85x3,20)}	mč.	361,11

Crotone II I 1 MARE 2007



Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 17e35c2bbccr858e952b4df2012f7fb



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

	Comune	Sezione	Foglio 51	Parli 22		Tipo mappale	del:	
CROTONE						DESCRIZIONE		
ub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	ini		non censibile	
1	CONTRADA TUFOLO		T-1					
2	VIA POLONIA	2	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICI Immobile Soppresso		
3						ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
4	VIA POLONIA	2	1	 	 	ABITAZIONI DI T		
5	VIA POLONIA	2	2		<u> </u>	ADITALAN		

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

Provenienza della Proprietà:

We have a supplied the supplied of the supplied of the country of the supplied	Carland & M. Carlel (1) 1 4 Philipping 13 14
TO THE AND A WILLIAM TO A PANCING THE SOUTH A ZMUO CINCERS AND A SANCER	
(3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2008 - Registro Part	
	Jacob Angelia
	The Fig. 1 and 18 of the Property of the Control of
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3012/2007 del	
A POPULATION AND DESCRIPTION OF A PROPERTY OF THE PROPERTY OF	A MARCHINE DOCUMENT OF THE PROPERTY OF THE PRO
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUC	APIONE BELLISTO SALLES SE
Immobili siti in CROTONEIKE)	o do Pocua
TAX	
TO SECURE OF THE PROPERTY OF T	
- Anna Carlotte Control of the Contr	The state of the s
The second secon	AND THE PROPERTY OF THE PROPER
CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	egine that with a
Control of Control Control of Con	

The state of the s	terretary (terretary) in the contract of the property of the p
A favore	
Scayetto n. 1 In miallià di	
Cognome	Nome \
Nato I 29/02/1952 a CROTONE (KR)	
Sesso M Codice fiscale	r programmet
Relätivamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di	
Per la quota di 1/4	
Soggetto n. 2. In qualità di +	Nome
Cognome Nato ii 22/01/1950 a CROTONE (RR)	ki da ki Marakana katawa
Supra M. Cadica figuila	
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto d	PROPRIETA'
Per la quota di 1/4	
Soggetton, 3 in midded di	강설된 경험관계 그 이 작가 보고 있었다. 성공
Comome	Nome Nome
Natoil 03/09/1944 a CROTONE(KR)	
Sesso M Codice fiscale Relativamente all'unità negoziaie n. 1 rer il diritto d	PROPRIETA"
Per la quota di 1/4	
Soggetto n. 4 In mail (4 dt	
Coanome !	Nome
Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR)	
	the programme and the first of the second state of the second state of the second seco

Contro		1.500 9 9 8 79 5 5 8 8 8 78
Soggettu n. 1: In oualità di Cognome Nata il 18/09/1945 a UMBRIATICO (FD) Sessa F Codice fiscale	Nome (
Relativamente all'unità negoziale n. 1 rer u au turat Per la guota di 1/4	PROPRIETA	
Soggetta n. 2 3 m.m. p. k.dl + Cognome Nato ii 13/01/1948 a UMBRIATICO (KR)	Nome More and a dispare	
Sesso M. Coaice fiscale Relativamente all'unità negoziale n 1 Per 11 diritto di Per la quota di . 174	PROPRIETA ^I	
Soggetto a. 3 In Bualina A. Cognomie Nata il 27/11/1951 a UMBRIATICO (KR)	None	
Nata il 77/11/1951 a UNIBRIATICO (Miles Sesso F Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto d Per la quotu di 1/4	i proprieta	en School S en Carbot Da Carbot S
Soggette n. 4. in atalità di : Cognome Nata il 68/02/1944 a UMBRIATICO (KR)	Nome	
Sesso F Codice Ascale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto d Per la quota di 1/4	r proprieta!	

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F.: PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B

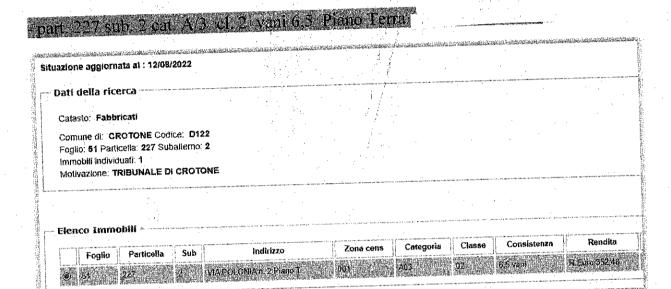
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200

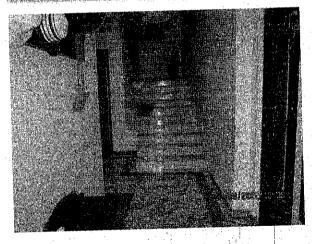
Email: pinoperri@libero.it



LOTTON: 5

LOTIO N. 5 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 227 sub. 2, 4 e 5 con relativa corte part. n. 4544 di circa mq 342,00;





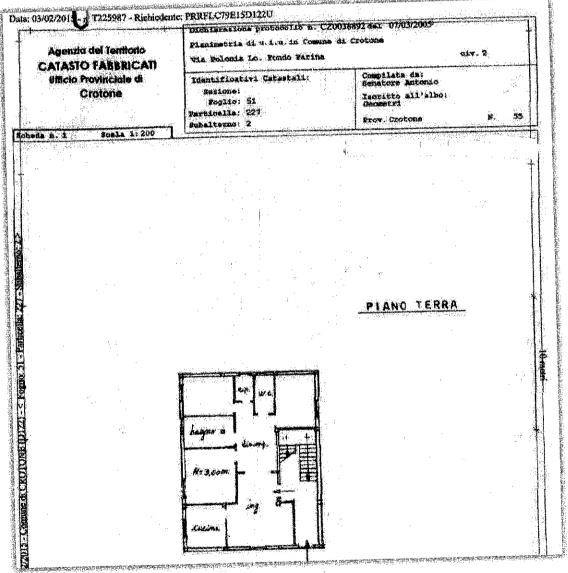


Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F.: PRR GPP 58R01 D122N Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

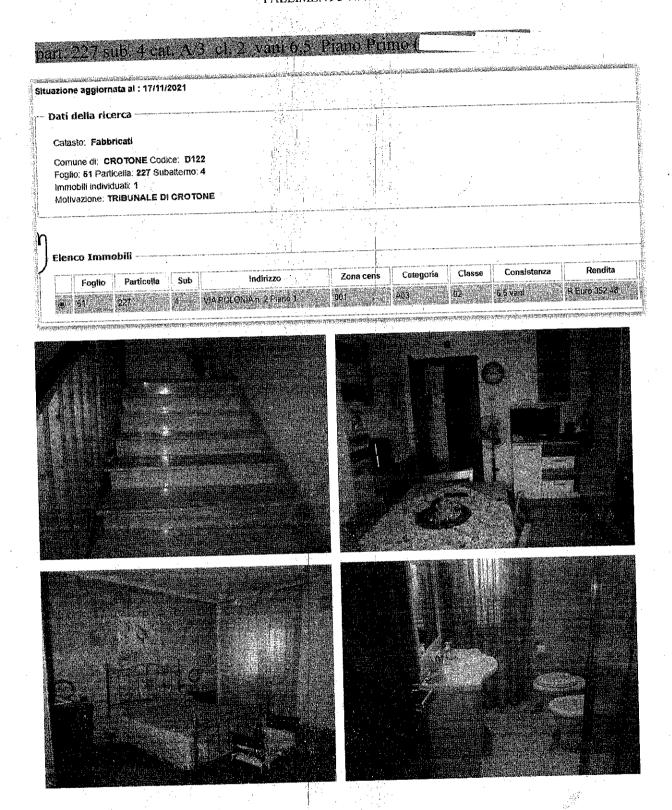
Email: pinoperri@libero.it



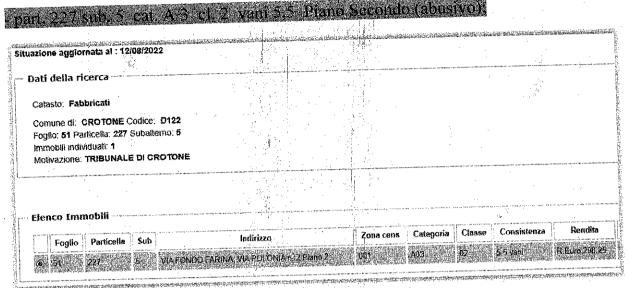


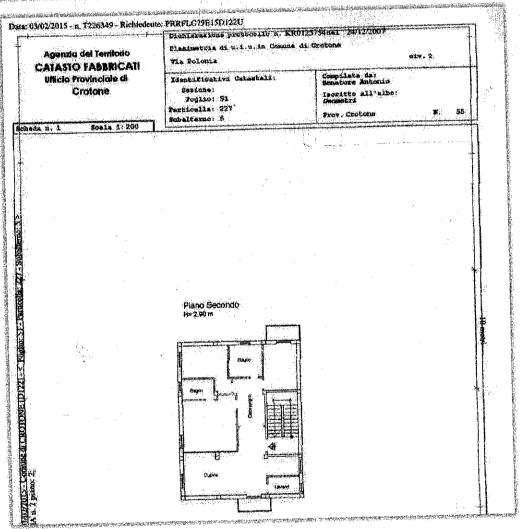


Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 — Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it





Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it



Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:

materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili

Strutture verticali travi e pilastri:

materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione

Solai: travetti in c.a. e laterizi:

condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

Tipologia: muratura

Pareti interne

Tipologia: muratura

Pavimentazione interna:

Tipologia: mattonelle in ceramica

Infissi interni

Tipologia: porte in legno / legno e vetro

Infissi esterni

Tipologia: alluminio anodizzato

Impianto elettrico

sottotraccia,

Impianto idrico

sottotraccia (contratto congesi),

Impianto termico

solo impianto senza elementi radianti

Impianto fognario

(fossa imhoff sotto il muro di cinta)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 similari 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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 5, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

64

La determinazione del valore del Lotto n. 5, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori, verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

sultato interrogazione: Anno 2	021 - Semestre 2						
ovincia: CROTONE					•	1	
omune: CROTONE		٠.	is .	Alberta Bertalen			
escia/zona: Periferica/FARINA							
odice di zona: D1							•
icrozona catestale n.: 3							
pologia prevalente: Abitazioni civili	*						
estinazione: Residenziale							
nogan manana manana manana ya manana man		Valore Marce	lo (E/mg) :		Valori Locazione	(€\@d x mese)	1
Ticologia	Stato, conscivativo	Valore Merce	to (e/mq) .	Superficie (L/N)	Valori Locazione Min	(€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
arrenansilah galendi d	State conservative		and an income	Superficie (L/N)			Superficie (L/4)
Africazioni CVIII.		Min	Max	Supericie (L/N)	Min	Max	Superfice (L/H)
arrenansilah galendi d	Otunio	Min	Max 1100	Superficie (LHI)	Min Control of the Control of the Co	Max	Superficis (L/ti)
Abhazion dulli Abhazion Colli Abhazion di fign economico	Ottino ROPMALE	Min Lego 240	Max 1	Suparitcie (L/N)	Min (3.5)	Max	Superficis (L/H)
Abhazipsi (Willi	Ordine: AGRIJALE NORMALE	730 300	160 160 160 100	Superities (L/N)	Min (3.5)	Max	Superfice (L/1) Superf

- 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.

LOTTO 5

- part. 227 sub. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Piano Terra (
- part. 227 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Piano Primo (5
- part. 227 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 Piano Secondo (abusivo);

Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel: 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

- part. 227 sub. 2 cat. A/03 Piano Tera circa mq 137,00 x 600,00 €/mq€	82.200,00;
- part. 227 sub. 4 cat. A/03 Piano 1° circa mq 137,00 x 600,00€	82.200,00;
- part. 227 sub. 5 cat. A/03 Piano 2° (completamente abusivo)€	,,,,, ,
- Valore complessivo dell'intera palazzina	164.400,00;
- Adeguamento e correzione stima	a nar occen79
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale di garanzia per vizi e per <u>rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolu</u> anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale (15%)€	
- Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:	115.000.00
- Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:	
Canone di Locazione: 3,0 % annuo x 115.000,00 €	.€ 3.450,00
GRAVAMI	
Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto d	lelle seguent
formalità pregiudizievoli:	•

- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72588/2009 del 10/06/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in CROTONE(KR)
 SOCGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO





Crotone lì, 20.09.2022

il Ctu Ing. Giuseppe PERRI

