

TRIBUNALE di CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.

N° Gen. Rep. 00028/2018

Giudice dell'Esecuzione – Dott. Emmanuele AGOSTINI

ELABORATO PERITALE
(N° 4 LOTTI)

ALLEGATI N°:

1. Planimetrie Catastali ed Attuali
2. Estratti di Mappa
3. Visure Catastali
4. Verbale di Primo Accesso
5. Note di Iscrizioni e Nuove Ricerche Ipotecarie
6. Nota di Trascrizione (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)
7. Estratto di mappa del 1953
8. Foto Aerea con Sagoma Attuale
9. Certificato Storico Notarile Ventennale e Trascrizioni Successioni
10. Valori OMI e VAM;
11. Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico

Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 233
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone
C.F. n. RMNNNT62L25G110G – P.Iva 01958580795

Con studio in Verzino (Kr) alla Via Pablo Neruda, 22
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976
Email: annaantonio.ing@libero.it

Beni in CASABONA (KR)

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/9 di Fabbricato sito in Casabona (KR), Via Bonaventura Barbieri, n.2.

(Vedere Allegato N° 9)



Es. Imm. n. 28/2018
Comune di Casabona (KR)
Foglio n. 25-P.lla 611, Sub. 1

Composto da Piano Terra, Primo e Secondo: (Vedere Allegato N° 1)

Il piano TERRA, con ingresso separato e non comunicante con i piani primo e secondo, è composto da un piccolo locale utilizzato a deposito di cisterna di acqua e un locale più ampio utilizzato a deposito. Entrambi sono allo stato rustico con intonaco grezzo. L'intero Piano Terra ha una superficie commerciale di mq 39,00.



Il Piano PRIMO (comunicante con il piano secondo con scala a rampe rivestita in marmo e con corrimano in ferro battuto), ha accesso da scala esterna a rampe. È rifinito esternamente ed internamente con intonaco civile, ha infissi in legno, pavimentazione in monocottura e bagni in ceramica. Il suo stato di manutenzione è da ritenersi sufficiente. Sviluppa una superficie commerciale di mq 130.



Il Piano SECONDO, mansardato, ha le stesse caratteristiche e stato del piano primo e Sviluppa una superficie commerciale di mq 116,50.



Identificato al catasto fabbricati: foglio di mappa n. 25, mappale 611, sub. 1; categoria A/3, -
rendita: € 471,53. (**Vedere Allegati N° 1, 2 e 3**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centro Storico
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Al momento dei sopralluogo insieme al delegato, **Avv. Cinzia Filippone e, nei successivi sopralluoghi effettuati dal sottoscritto per le misurazioni, risulta che il bene risulta libero e non abitato.** (**Vedere Allegato N° 4**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** (**Vedere Allegato N° 5**)

- Ipoteca giudiziale iscritta a Crotone in data 24/02/2015 ai n.ri 919/95 per euro 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Bologna emesso in data 21/01/2014, rep. n. 512, a favore della ALFA WASSERMANN S.P.A., con sede a Bologna e contro OMISSIS.... Il gravame si riferisce, per la quota di 2/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, p.la 657 sub 2; p.la 657 sub. 1 e N.C.T., foglio 22 p.la 67.

Mentre per la quota di 1/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. al foglio 25 p.la 655 sub. 2; p.la 437 sub. 4 e p.la 611 sub. 1.

4.2.2. **Pignoramenti:** (**Vedere Allegato N° 6**)

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, PER LA QUOTA DI 1/9 DELLA PIENA PROPRIETÀ, contro OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958, con atto trascritto a Crotone in data 20/03/2018 ai nn. 1454 R.P. e 1772 R.G.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Casabona risulta che **Il bene è stato edificato in data anteriore al 1967 (in realtà la particella n. 611 era già presente in catasto nelle mappe del 1953) e pertanto sanato automaticamente. (Vedere Allegato N° 7)**

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME alla planimetria catastale presente in atti anche se è da rilevare che la sagoma reale del bene risulta difforme rispetto alla particella 611 presente nel foglio di mappa. (Vedere Allegati N° 8)**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (Vedere Allegato N° 9)

.... OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958 per la quota di 1/9 della piena proprietà, in virtù di successione legittima al padre OMISSIS..., nato a Casabona (KR) il 02/11/1918 e deceduto il 20/04/2003, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle entrate di Crotona in data 15 settembre 2005, annotata al n. 517 del volume 161 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12/11/2005 ai n.ri 3724/2360.

A favore di OMISSIS... fu Ludovico, il bene era pervenuto per successione a OMISSIS... fu Geremia, deceduto in Casabona il 26/05/1953, denuncia n. 83, volume 120, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/09/1954 ai n.ri 10188/9539.

7. PRATICHE EDILIZIE: **NESSUNA**

Descrizione Fabbricato di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/9 di Fabbricato sito in Casabona (KR), Via Bonaventura Barbieri, n.2.

Composto da Piano Terra, Primo e Secondo:

Il piano TERRA, con ingressi separati e non comunicante con il piano primo, è composto da un piccolo locale utilizzato a deposito di cisterna di acqua e un locale più ampio utilizzato a deposito. Entrambi sono allo stato rustico con intonaco grezzo. L'intero Piano Terra ha una superficie commerciale di mq 39,00.

Il Piano PRIMO (comunicante con il piano secondo con scala a rampe rivestita in marmo e con corrimano in ferro battuto), ha accesso da scala esterna ad unica rampa. È rifinito esternamente ed internamente con intonaco civile, ha infissi in legno, pavimentazione in monocottura e bagni in ceramica. Il suo stato di manutenzione è da ritenersi sufficiente. Sviluppa una superficie commerciale di mq 130.

Il Piano SECONDO ha le stesse caratteristiche e stato del piano primo e Sviluppa una superficie commerciale di mq 116,50.

Identificato al catasto fabbricati: foglio di mappa n. 25, mappale 611, sub. 1; categoria A/3, - rendita: € 471,53.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di:

PIANO TERRA: m 2,50;

PIANO PRIMO: circa 3,10 m;

PIANO SECONDO: ALTEZZA MEDIA 2,70 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>Piano Terra: Magazzino</u>	Sup. reale lorda	65,00	0,60	39,00
<u>Piano Primo: Residenziale</u>	Sup. reale lorda	127,00	1,00	127,00
<u>Piano Primo: Balcone</u>	Sup. reale lorda	9,00	1/3	3,00
<u>Piano Secondo: Residenziale</u>	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
<u>Piano Secondo: Balcone</u>	Sup. reale lorda	4,50	1/3	1,50
TOTALE Superficie Reale Lorda		320,50		285,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: Muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: Muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: sufficienti;

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: portoncino in legno, condizioni: sufficienti

Scale: posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento: Assente.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficiente.

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 . Criterio di Stima

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nella stessa zona, per appartamenti presenti nella zona omogenea del Comune di Casabona, centro storico, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Casabona (**Allegato N° 10**) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

Pari ad € 440,00. (pari al valore medio fornito dall'O.M.I.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Casabona.

8.3. Valutazione corpi

A. FABBRICATO*Stima a costo di costruzione:*

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Piano Terra: Magazzino	39,00	€ 440,00	€ 17.160,00
Piano Primo: Residenziale	127,00	€ 440,00	€ 55.880,00
Piano Primo: Balcone	3,00	€ 440,00	€ 1.320,00
Piano Secondo: Residenziale	115,00	€ 440,00	€ 50.600,00
Piano Secondo: Balcone	1,50	€ 440,00	€ 660,00
TOTALE	285,50		€ 125.620,00

- Valore corpo:	€ 125.620,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 125.620,00
- Valore complessivo diritto e quota di 1/9 della piena proprietà:	€ 13.958,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	FABBRICATO		€ 125.620,00	€ 13.958,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 2.093,70

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (1/9 di € 4.500,00):

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

€ 11.364,30

cui si trova **per il diritto di 1/9 della piena proprietà:**

In C.T. € 11.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è utilizzabile per l'intero e non risulta né possibile né conveniente un frazionamento in più lotti.

Beni in CASABONA (KR)

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/9 di Locale Commerciale adibito a Farmacia**, sito in Casabona (KR), Via Chiesa Vecchia, n. 12. (**Vedere Allegato N° 9**)



Composto da Piano Terra e Sottotetto (Vedere Allegato N° 1, 2 e 3)

Il piano PRIMO, con n. 2 ingressi separati, è un unico locale, con bagno, adibito a Farmacia. Sviluppa una superficie di mq 79 oltre balconi di mq 4,50.

Il Sottotetto, (comunicante con il piano primo con scala in legno) di altezza media pari a m 1,90, è composto da due locali con bagno. Utilizzato come deposito ha una superficie pari a 77,00 mq, equivalente ad una superficie commerciale di mq 38,50.



Identificato al catasto fabbricati: foglio di mappa n. 25, mappale 437, sub. 4; categoria C/1, - rendita: € 458,77. (**Vedere Allegati N° 1, 2 e 3**)

Nota: Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni della suddetta particella 437, presente nel Catasto Fabbricati del Comune di Casabona, risulta che il piano secondo ha un identificativo catastale separato (sub. 1101 in corso di costruzione) in realtà è comunicante con il sub. 4 e pertanto lo stesso sub. 4 ed il sub. 1101 formano un'unica unità immobiliare. (**Vedere Allegato N° 11**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centro Storico
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

3 . STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Al momento dei sopralluogo insieme al delegato, Avv. Cinzia Filippone e, nei successivi sopralluoghi effettuati dal sottoscritto per le misurazioni, risulta che il bene è occupato ed utilizzato a farmacia. (**Vedere Allegato N° 4**)

4 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (**Vedere Allegato N° 5**)

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** (Vedere Allegato N° 5)

- **Ipoteca volontaria a favore del SanPaolo Banco di NAPOLI a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Crotone in data 4 luglio 2007 ai n.ri 4335/1095 per Euro 400.000,00. Il gravame è iscritto, tra altri, contro l'esecutato per la quota di 2/18 e per il solo bene pignorato riportato in catasto al Comune di Casabona, Foglio 25, P.IIa 437, sub. 4.**
- **Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 29/09/1973, N. 602, ISCRITTA A Crotone in data 7 agosto 2009 ai n.ri 4461/904, per euro 67.220,92° garanzia di un capitale di euro 33.610,46 a favore di Equitalia S.p.A., con sede a Cosenza, c.f. n. 12158250154 contro OMISSIS.... Il gravame si riferisce, tra altri, ai beni riportati in catasto fabbricati in Casabona al foglio 25 p.IIe: 657 sub. 2; 655 sub. 2 (entrambi per la quota di 3333/10000 della piena proprietà); 437 sub. 4 (per la quota di 1666/10000 della piena proprietà).**
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Crotone in data 24/02/2015 ai n.ri 919/95 per euro 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Bologna emesso in data 21/01/2014, rep. n. 512, a favore della ALFA WASSERMANN S.P.A., con sede a Bologna e contro OMISSIS.... Il gravame si riferisce, per la quota di 2/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, p.IIa 657 sub 2; p.IIa 657 sub. 1 e N.C.T., foglio 22 p.IIa 67.

Mentre per la quota di 1/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. al foglio 25 p.IIa 655 sub. 2; p.IIa 437 sub. 4 e p.IIa 611 sub. 1.**

4.2.2. **Pignoramenti:** (Vedere Allegato N° 6)

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, PER LA QUOTA DI 1/9 DELLA PIENA PROPRIETÀ, contro OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958, con atto trascritto a Crotone in data 20/03/2018 ai nn. 1454 R.P. e 1772 R.G.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Casabona risulta che **Il bene è stato edificato in data anteriore al 1967 (in realtà la particella n. 437 era già presente in catasto nelle mappe del 1953) e pertanto sanato automaticamente. (Vedere Allegati N° 7)***

4.3.2. *Conformità catastale: **LA PLANIMETRIA DEL PIANO PRIMO RISULTA CONFORME.***

Nota: Dall'elaborato planimetrico della suddetta particella 437, presente nel Catasto Fabbricati del Comune di Casabona, risulta che il piano secondo ha un identificativo catastale separato (sub. 1101 in corso di costruzione) in realtà è comunicante con il sub. 4 e pertanto lo stesso sub. 4 ed il sub. 1101 formano un'unica unità immobiliare. (**Vedere Allegati N° 11**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (Vedere Allegato N° 9)

.... OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958 per la quota di 1/9 della piena proprietà, in virtù di successione legittima al padre OMISSIS..., nato a Casabona (KR) il 02/11/1918 e deceduto il 20/04/2003, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle entrate di Crotona in data 15 settembre 2005, annotata al n. 517 del volume 161 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12/11/2005 ai n.ri 3724/2360.

A favore di OMISSIS... fu Ludovico, il bene era pervenuto per successione a OMISSIS... fu Geremia, deceduto in Casabona il 26/05/1953, denuncia n. 83, volume 120, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/09/1954 ai n.ri 10188/9539.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione Locale Commerciale di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/9 di Locale Commerciale adibito a Farmacia, sito in Casabona (KR), Via Chiesa Vecchia, n. 12.

Composto da Piano Terra e Sottotetto



Il piano PRIMO, con n. 2 ingressi separati, è un unico locale, con bagno, adibito a Farmacia.

Sviluppa una superficie di mq 79 oltre balconi di mq 4,50.

Il Sottotetto, (comunicante con il piano primo con scala in legno) di altezza media pari a m 1,90, è composto da due locali con bagno. Utilizzato come deposito e sviluppa una superficie commerciale di mq 77,00.



Identificato al catasto fabbricati: foglio di mappa n. 25 di Casabona, mappale 437, sub. 4; categoria C/1, - rendita: € 458,77.

Nota: Dall'elaborato planimetrico della suddetta particella 437, presente nel Catasto Fabbricati del Comune di Casabona, risulta che il piano secondo ha un identificativo catastale separato (sub. 1101 in corso di costruzione) in realtà è comunicante con il sub. 4 e pertanto lo stesso sub. 4 ed il sub. 1101 formano un'unica unità immobiliare.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di:

PIANO PRIMO: circa 2,90 m;

SOTTOTETTO: ALTEZZA MEDIA 1,90 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>Piano Primo: Locale Commerciale</u>	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
<u>Piano Primo: Balcone</u>	Sup. reale lorda	4,50	1/3	1,50
<u>Piano Secondo: Sottotetto</u>	Sup. reale lorda	77,00	1/2	38,50
TOTALE Superficie Reale Lorda		160,50		119,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: Muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: Muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: alluminio con grate in ferro battuto, condizioni: buone.

Infissi interni: materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: buone;

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone;

Portone di ingresso: tipologia: portoncino in alluminio internamente e in ferro esternamente condizioni: buone

Scale: posizione: interna, rivestimento: legno, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento: Presente.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficiente.

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale.

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

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nella stessa zona, per locali commerciali, presenti nella zona omogenea del Comune di Casabona, centro storico, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Casabona (**Allegato N° 10**) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

Pari ad € 550,00, (vicino al valore medio fornito dall'O.M.I.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Casabona.

8.3. Valutazione corpi**A. Farmacia con deposito (sottotetto)**

Stima a costo di costruzione:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Completivo
Piano Primo: Locale Commerciale	79,00	€ 550,00	€ 43.450,00
Piano Primo: Balcone	1,50	€ 550,00	€ 825,00
Piano Secondo: Sottotetto	38,50	€ 550,00	€ 21.175,00
TOTALE	119,00		€ 65.450,00

- Valore corpo:	€ 65.450,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 65.450,00
- Valore complessivo diritto e quota di 1/9 della piena proprietà:	€ 7.272,22

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Farmacia con deposito (sottotetto)		€ 65.450,00	€ 7.272,22

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.090,83
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (1/9 di € 1.800,00):	€ 200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per il diritto di 1/9 della piena proprietà:	€ 5.981,39 In C.T. € 5981,00
---	---

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è utilizzabile per l'intero e non risulta né possibile né conveniente un frazionamento in più lotti.

Nota Importante: Dall'elaborato planimetrico della suddetta particella 437, presente nel Catasto Fabbricati del Comune di Casabona, risulta che il piano secondo ha un identificativo catastale separato (sub. 1101 in corso di costruzione) in realtà è comunicante con il sub. 4 e pertanto lo stesso sub. 4 ed il sub. 1101 formano un'unica unità immobiliare, pertanto, a parere del sottoscritto per la messa in vendita del bene occorrerebbe estendere il pignoramento al bene riportato nel N.C.E.U. al Foglio 25, Particella 437, Sub. 1101.

Beni in CASABONA (KR)
LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 2/9 di Terreno Agricolo, sito in Casabona (KR), **Di superficie complessiva paro ad ha 0.51.60.** (**Vedere All. n. 2 e 3**)



Identificato al catasto Terreni del Comune di Casabona: foglio di mappa n. 22, Particella 67; qualità: **Pascolo; R.D. € 2,40 e R.A. € 1,07.** (**Vedere Allegati N° 2 e 3**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno, in Zona Urbanistica Agricola, ha una forma Irregolare, una orografia collinare.
La tessitura è costituita prevalentemente da terreni limo-sabbiosi

Le colture in atto sono: Il terreno è utilizzabile a pascolo.

Caratteristiche zona: Agricola

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Al momento dei sopralluogo insieme al delegato, **Avv. Cinzia Filippone e, nei successivi sopralluoghi effettuati dal sottoscritto per le misurazioni, risulta che il terreno era libero e non coltivato.** (**Vedere Allegato N° 4**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** (Vedere Allegato N° 5)

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Crotona in data 24/02/2015 ai n.ri 919/95 per euro 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Bologna emesso in data 21/01/2014, rep. n. 512, a favore della ALFA WASSERMANN S.P.A., con sede a Bologna e contro OMISSIS.... Il gravame si riferisce, per la quota di 2/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, p.lla 657 sub 2; p.lla 657 sub. 1 e N.C.T., foglio 22 p.lla 67.
Mentre per la quota di 1/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. al foglio 25 p.lla 655 sub. 2; p.lla 437 sub. 4 e p.lla 611 sub. 1.**

4.2.2. **Pignoramenti:** (Vedere Allegato N° 6)

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, PER LA QUOTA DI 2/9 DELLA PIENA PROPRIETÀ, contro OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958, con atto trascritto a Crotona in data 20/03/2018 ai nn. 1454 R.P. e 1772 R.G.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Trattasi di Terreni.**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Trattasi di Terreni**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (Vedere Allegato N° 9)

.... OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958 per la quota di 1/9 della piena proprietà, in virtù di successione legittima al padre OMISSIS..., nato a Casabona (KR) il 02/11/1918 e deceduto il 20/04/2003, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle entrate di Crotona in data 15 settembre 2005, annotata al n. 517 del volume 161 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12/11/2005 ai n.ri 3724/2360.

A favore di OMISSIS... fu Ludovico, il bene era pervenuto per successione a OMISSIS... fu Geremia, deceduto in Casabona il 26/05/1953, denuncia n. 83, volume 120, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/09/1954 ai n.ri 10188/9539.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione Terreno Agricolo di cui al punto A

Proprietà per la quota di 2/9 di Terreno Agricolo, sito in Casabona (KR), **Di superficie complessiva pari ad ha 0.51.60.**

Identificato al catasto Terreni del Comune di Casabona: foglio di mappa n. 22, Particella 67; qualità: **Pascolo; R.D. € 2,40 e R.A. € 1,07.**

Il terreno, in Zona Urbanistica Agricola, ha una forma Irregolare, una orografia collinare.

La tessitura è costituita prevalentemente da terreni limo-sabbiosi

Le colture in atto sono: Il terreno è utilizzabile a pascolo.

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

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. Il valore dei terreni fissati dal sottoscritto sono vicini ai valori agricoli medi della Regione Calabria (Regione Agraria n. 3).

(Vedere Allegato N° 10)

I dati relativi ai prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, ad ettaro per i terreni, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetti del pignoramento nonché da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casabona.

Il valore fissato in base ai suddetti parametri è pari ad € 0,35 per ogni metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Casabona.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno Agricolo**

Stima a costo di costruzione:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Terreno Agricolo	5.160,00	€ 0,35	€ 1.806,00
TOTALE			€ 1.806,00

- Valore corpo:	€ 1.806,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.806,00
- Valore complessivo diritto e quota di 2/9 della piena proprietà:	€ 401,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Agricolo		€ 1.806,00	€ 401,33

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 60,20

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per il diritto di 2/9 della piena proprietà:	€ 341,13 In C.T. € 341,00
---	--

Beni in CASABONA (KR)
LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 2/9 relativamente al Fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, particella 657 e di 1/9 relativamente alla particella 655, stesso foglio e Comune, site in Casabona (KR), Via Bellavista. (Vedere Allegati N° 1)**

Identificato al catasto fabbricati: foglio di mappa n. 25 del Comune di Casabona, Particelle:

•657, Sub. 1; Categoria A/3, - Consistenza: 11 vani; Rendita: € 471,53; Piani: T-1;

•657, Sub. 2; Categoria C/1, - Consistenza: 29 mq; Rendita: € 211,18; Piano: T;

•655, Sub. 2; Categoria A/4, - Consistenza: 3 vani; Rendita: € 103,81; Piani: 1;

(Vedere Allegati N° 1, 2 e 3)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centro Storico

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

3 . STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Al momento dei sopralluogo insieme al delegato, Avv. Cinzia Filippone e, nei successivi sopralluoghi effettuati dal sottoscritto per le misurazioni, il bene risulta libero e non abitato.

(Vedere Allegato N° 4)

4 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** (Vedere Allegato N° 5)

- **Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 29/09/1973, N. 602, ISCRITTA A Crotone in data 7 agosto 2009 ai n.ri 4461/904, per euro 67.220,92° garanzia di un capitale di euro 33.610,46 a favore di Equitalia S.p.A., con sede a Cosenza, c.f. n. 12158250154 contro OMISSIS.... Il gravame si riferisce, tra altri, ai beni riportati in catasto fabbricati in Casabona al foglio 25 p.lle: 657 sub. 2; 655 sub. 2 (entrambi per la quota di 3333/10000 della piena proprietà); 437 sub. 4 (per la quota di 1666/10000 della piena proprietà).**
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Crotone in data 24/02/2015 ai n.ri 919/95 per euro 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Bologna emesso in data 21/01/2014, rep. n. 512, a favore della ALFA WASSERMANN S.P.A., con sede a Bologna e contro OMISSIS.... Il gravame si riferisce, per la quota di 2/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, p.lla 657 sub 2; p.lla 657 sub. 1 e N.C.T., foglio 22 p.la 67.**

Mentre per la quota di 1/9 ai beni riportati nel N.C.E.U. al foglio 25 p.lla 655 sub. 2; p.lla 437 sub. 4 e p.lla 611 sub.

4.2.2. **Pignoramenti:** (Vedere Allegato N° 6)

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, PER LA QUOTA DI 1/9 DELLA PIENA PROPRIETÀ relativamente al bene riportato nel N.C.E.U. al foglio 25 particella 655 e 2/9 per la particella 657 sub. 1 e 2, contro OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958, con atto trascritto a Crotone in data 20/03/2018 ai nn. 1454 R.P. e 1772 R.G.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Da accertamenti fatti presso l'Ufficio comunale di Casabona risulta che **Il bene è stato edificato in data anteriore al 1967 (in realtà le particella n. 655 e 657 erano già presenti in catasto nelle mappe del 1953 ed accatastate nel 1940) e pertanto sanato automaticamente. (Vedere Allegati N° 7)**

4.3.2. Conformità catastale: **DIFFORME alle planimetrie catastali presenti in atti.**
(Vedere Allegati N° 1)

5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (Vedere Allegato N° 9)

.... OMISSIS... nato a Casabona (KR) il 06/09/1958 PER LA QUOTA DI 1/9 DELLA PIENA PROPRIETÀ relativamente al bene riportato nel N.C.E.U. al foglio 25 particella 655 e 2/9 per la particella 657 sub. 1 e 2, stesso foglio e Comune, in virtù di successione legittima al padre OMISSIS..., nato a Casabona (KR) il 02/11/1918 e deceduto il 20/04/2003, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle entrate di Crotone in data 15 settembre 2005, annotata al n. 517 del volume 161 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone in data 12/11/2005 ai n.ri 3724/2360.

A favore di OMISSIS... fu Ludovico, il bene era pervenuto per successione a OMISSIS... fu Geremia, deceduto in Casabona il 26/05/1953, denuncia n. 83, volume 120, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/09/1954 ai n.ri 10188/9539.

7 . PRATICHE EDILIZIE: **Nessuna**

Descrizione Fabbricato di cui al punto A

Proprietà per la quota di 2/9 relativamente al Fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, particella 657 e di 1/9 relativamente alla particella 655, stesso foglio e Comune, site in Casabona (KR), Via Bellavista.

Composto da:

È innanzitutto necessario precisare che dall'accertamento della proprietà (Certificazione Notarile e trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili, **Ved. Allegati N° 6 e 9**) risulta che il bene riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casabona al foglio 25, P.Illa 655, sub. 2 è in testa all'esecutato per la quota di 1/9 della piena proprietà mentre i beni di cui alla particella 657 sub. 1 e 2, stesso foglio e Comune, sono in testa all'esecutato per la quota di 2/9 della piena proprietà.

Ebbene, dai sopralluoghi effettuati è emerso che i suddetti tre beni sono comunicanti tra loro e, anche se catastalmente divisi, realmente formano una unica unità immobiliare. Inoltre nella camera da letto del bene di cui alla particella 655, sub. 2 è presente una porta in legno tamburato che dà accesso ad un bene di proprietà di terzi.



È da segnalare altresì che il sub. 1 ed il sub. 2 della particella 657 sono comunicanti tra loro con una botola in legno.



Il bene riportato nel N.C.E.U. al foglio 25, particella 657 sub. 2, di superficie commerciale pari a 30 mq, si trova al piano terra con ingresso da Corso Umberto, è allo stato rustico ed utilizzato a magazzino. Gli altri beni, con ingressi in via Bellavista, si sviluppano al piano terra e piano primo comunicanti con n. 2 scale interne.



Il Piano Terra ha una superficie residenziale di mq 205 e mq 11 di balconi mentre al piano primo una superficie residenziale di mq 190 e mq 30 di terrazzi e balconi. Complessivamente il bene ha una superficie commerciale di circa mq 424,00. Per la distribuzione degli ambienti si rimanda alle planimetrie attuali

(Vedere Allegato N° 1)



Identificato al catasto fabbricati: foglio di mappa n. 25 del Comune di Casabona, Particelle:**657, Sub. 1; Categoria A/3, - Consistenza: 11 vani; Rendita: € 471,53; Piani: T-1;****657, Sub. 2; Categoria C/1, - Consistenza: 29 mq; Rendita: € 211,18; Piano: T;****655, Sub. 2; Categoria A/4, - Consistenza: 3 vani; Rendita: € 103,81; Piani: 1;**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di:

PIANO TERRA, Magazzino: m 2,40;**PIANO TRRA RESIDENZIALE: 2,90 m;****PIANO PRIMO: 2,90 m.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
<u>Piano Terra: Magazzino</u>	Sup. reale lorda	30,00	0,50	15,00
<u>Piano Terra: Residenziale</u>	Sup. reale lorda	205,00	1,00	205,00
<u>Piano Terra: Balcone</u>	Sup. reale lorda	12,00	1/3	4,00
<u>Piano Primo: Residenziale</u>	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
<u>Piano Primo: Balcone</u>	Sup. reale lorda	30,00	1/3	10,00
TOTALE Superficie Reale Lorda		467,00		424,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: Muratura, condizioni: sufficienti.*Strutture verticali:* materiale: Muratura, condizioni: sufficienti.*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Doppi: materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.*Infissi interni:* materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di monocottura e segato di marmo, condizioni: sufficienti;*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.*Portoni di ingresso:* tipologia: portoncino in legno, condizioni: sufficienti*Scale:* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

.

Impianti:

Condizionamento: Assente.*Fognatura:* recapito: collettore o rete comunale.*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficiente.*Idrico:* alimentazione: sottotraccia, diretta da rete comunale.

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

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nella stessa zona, per appartamenti, presenti nella zona omogenea del Comune di Casabona, centro storico, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle finiture interne;
 - delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Casabona (**Allegato N° 10**) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

Pari ad € 440,00, (pari al valore medio fornito dall'O.M.I.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Casabona.

8.3. Valutazione corpi**A. FABBRICATO**

Stima a costo di costruzione:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo	Valore Complessivo Diritto e Quota
Piano Terra: Magazzino	15,00	€ 440,00	€ 6.600,00	€ 6.600 X 2/9 = € 1.467,00
Piano Terra: Residenziale	205,00	€ 440,00	€ 90.200,00	€ 90.200 X 2/9 = € 20.044,00
Piano Terra: Balcone	4,00	€ 440,00	€ 1.760,00	€ 1.760 X 2/9 = € 391,00
Piano Primo: Residenziale	55,00	€ 440,00	€ 24.200,00	€ 24.200 X 1/9 = € 2.689,00
Piano Primo: Residenziale	135,00	€ 440,00	€ 59.400,00	€ 59.400 X 2/9 = € 13.200,00
Piano Primo: Balcone	10,00	€ 440,00	€ 4.400,00	€ 4.400 X 2/9 = € 978,00
TOTALE			€ 186.560,00	€ 38.769,00
- Valore corpo:				€ 186.560,00
- Valore accessori:				€ 0,00
- Valore complessivo intero:				€ 186.560,00
- Valore complessivo diritto e quota della piena proprietà:				€ 38.769,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	FABBRICATO		€ 186.560,00	€ 38.769,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 5.815,35

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (per diritto e quota):

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 31.453,65

In C.T. € 31.500,00

Nota Importante: Il bene di cui al presente lotto per come si trova allo stato attuale, a parere del sottoscritto, non è vendibile in considerazione del fatto che nella camera da letto del bene di cui alla particella 655, sub. 2 è presente una porta in legno tamburato che dà accesso ad un bene di proprietà di terzi. Pertanto per la messa in vendita per quote (tralato per alcuni per il diritto di proprietà di 1/9 e altri per 2/9, tutti comunicanti tra loro ed perché comunicanti tra loro) occorrerebbe sostituire il vano porta con un muro in mattoni al fine di rendere indipendente il bene. Si rappresenta altresì che, a modesto parere del sottoscritto, una vendita per quote è poco appetibile e rappresenta altresì che nel caso de quo, sarebbe possibile procedere ad una divisione in natura dei beni di cui al lotto n. 4 (considerato che ci sono n. 2 ingressi) procedendo ad una divisione di una porzione di bene che avrebbe un valore esattamente pari alla somma dei valori per diritto e quota dell'intero compendio pignorato.

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'esperto: Ing. Anna Antonio Armentano

