

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**



contro

---

N. Gen. Rep. 0016/2023

**Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 30 iscritto all'Albo del*  
*Tribunale di Crotona al N. 30*  
*C.F. RJNFNC62R18I982V- P. Iva 00910790799*  
*con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11*  
*telefono: 096236368*  
*cellulare: 3382811722*  
*fax: 096236368 pec: [francescorajani.kr@libero.it](mailto:francescorajani.kr@libero.it)*

---

## INDICE

PREMESSA .....	PAG. 3
LOTTO 1.....	PAG. 5
LOTTO 2.....	PAG. 11
LOTTO 3.....	PAG. 17
LOTTO 4.....	PAG. 22
LOTTO 5.....	PAG. 27
TABELLA RIEPILOGATIVA.....	PAG. 32

I cespiti elencati nell'atto di pignoramento, tutti ubicati nel comune di Verzino, consistono in varie unità immobiliari comprese in un fabbricato di più ampie dimensioni, elevato a 4 piani fuori terra ed ubicato lungo la via Fratelli Cervi snc (s.p. 26); dette u.i. pignorate sono individuate al catasto fabbricati di Verzino al foglio 9 p.lla 320 coi seguenti subalterni:

- piano terzo: sub 10 (LOTTO 1);
- primo piano: sub 5 (LOTTO 2);
- piano seminterrato: sub 13 (LOTTO 3);
- piano seminterrato: sub 14 (LOTTO 4);
- piano seminterrato: sub 15 (LOTTO 5).

Si segnala quanto segue: 1) sono di uso comune (beni comuni non censibili) la corte esterna di superficie mq 125 circa, il vano scala (sub 11) ed un disimpegno al seminterrato (sub 12) e 2) ai fini della vendita, sarebbe opportuno raggruppare gli immobili sopraelencati in N°2 LOTTI DI VENDITA, ciascuno dei quali comprendente un appartamento e magazzini/depositi al seminterrato.



Tavola 1- estratto foglio di mappa

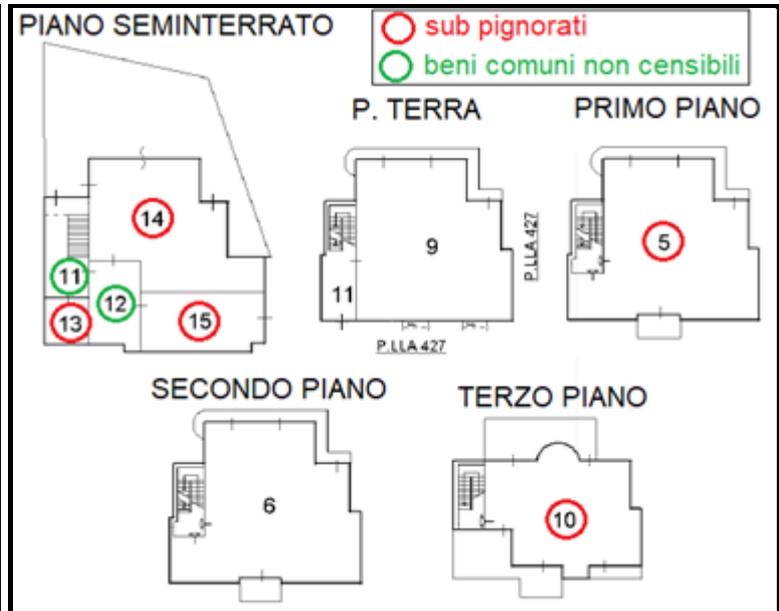
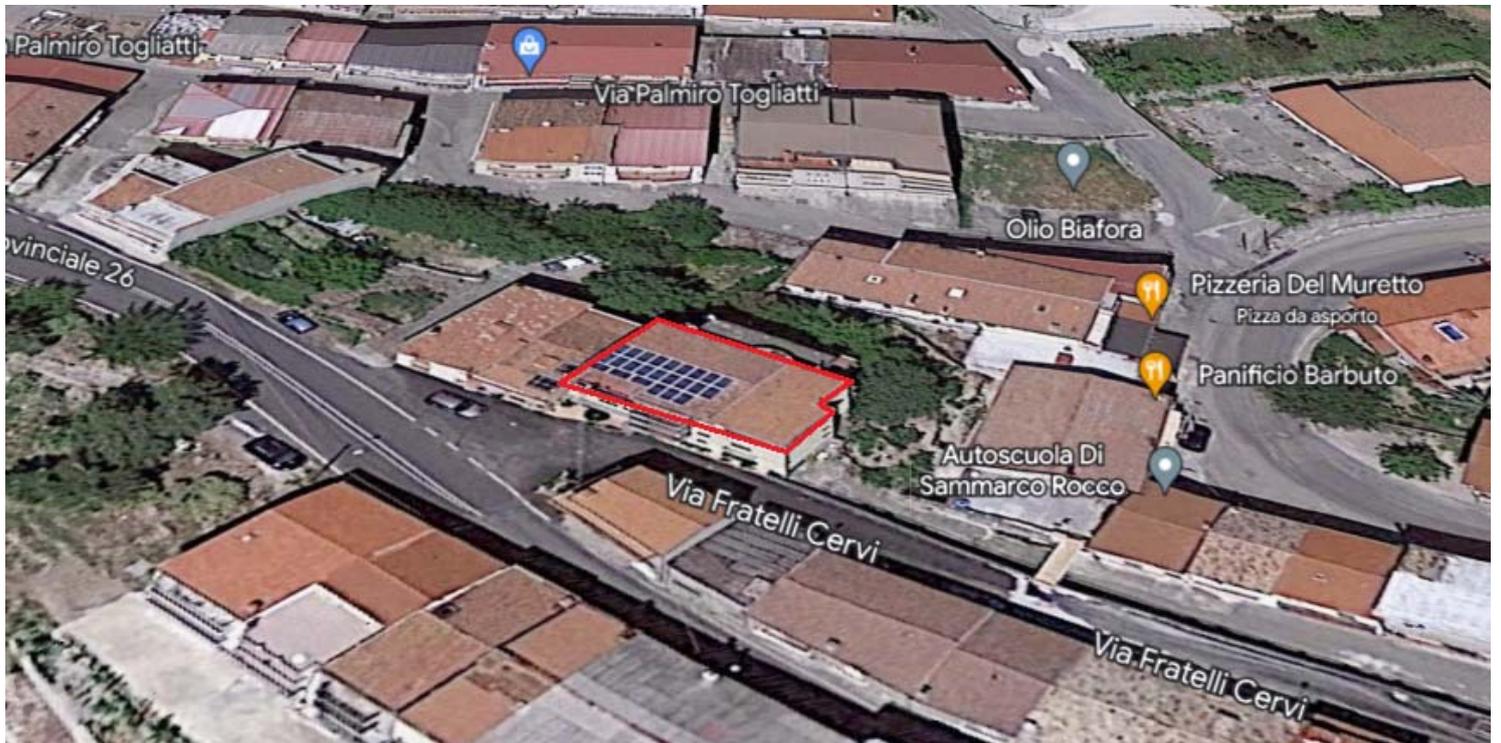


Tavola 2- individuazione planimetrica dei sub del fabbricato

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
9	320	5	VIA SALITA VIGNE n. 52 Piano 1		A03	02	8,5 vani	R.Euro:408,26	
9	320	10	VIA SALITA VIGNE n. 52 Piano 3		A03	02	5,5 vani	R.Euro:264,17	
9	320	11	VIA SALITA VIGNE n. SNC Piano S1-T - 1-2 - 3					R.Euro:	Bene comune non censibile
9	320	12	VIA SALITA VIGNE n. SNC Piano S1					R.Euro:	Bene comune non censibile
9	320	13	VIA SALITA VIGNE n. SNC Piano S1		C02	01	9 m <sup>2</sup>	R.Euro:8,83	
9	320	14	VIA SALITA VIGNE n. SNC Piano S1		C02	01	78 m <sup>2</sup>	R.Euro:76,54	
9	320	15	VIA VODIGE n. 34 Piano S1		C03	02	35 m <sup>2</sup>	R.Euro:47,00	



Tavole 3 e 4- individuazione del fabbricato

**Appartamento in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc 3° piano  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare al terzo piano sito in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne).

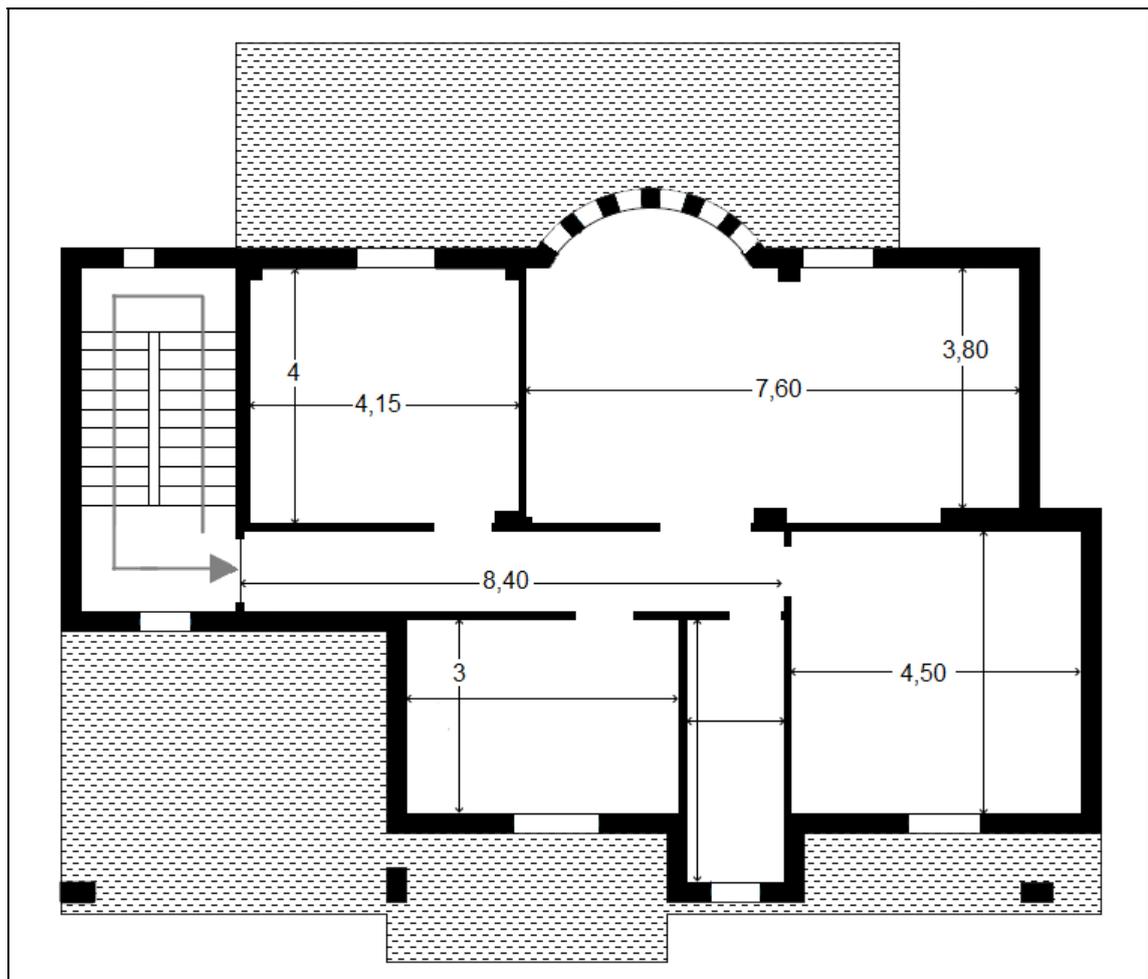
Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

Nominativo o denominazione				Codice fiscale			Titolarità	Quota
██████████ 6/1965				██████████			Proprieta'	1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	320	10	VIA SALITA VIGNE n. 52 Piano 3		A03	02	5,5 vani	R.Euro:264,17

Coerenze: da nord ed in senso orario, con corte esterna, strada pubblica, p.lla 456 e vano scala.

Composto da 4 locali, oltre bagno, tutti allo stato rustico.

**La superficie lorda complessiva è circa mq 115 di superficie interna lorda e mq 65 di terrazzi:**



**Tavola 5- planimetria del sub 10 (mansarda allo stato rustico al 3° piano)**

Internamente è allo stato rustico: i tramezzi sono intonacati ma non rifiniti, manca ogni impianto (idrico,

elettrico, ecc.), la pavimentazione, gli infissi interni ed i servizi (bagni e cucina).

Posto al piano terzo, sviluppa una **superficie commerciale complessiva di circa mq 136,50.**



**Particolari degli interni**

Gli esterni risultano ultimati ma le condizioni generali di manutenzione sono mediocri.



**Particolari degli esterni**

## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'appartamento oggetto di valutazione comprende l'intero ultimo piano del fabbricato; per effetto della pendenza è ubicato al 4° piano f.t. dal lato stradale -dove è ubicato l'accesso principale- ed al 5° piano f.t. dal lato opposto, dove è presente altro accesso condominiale (cfr. Tav. 2).

È contiguo lungo il solo lato ovest con altro fabbricato ed è privo di ascensore; le strutture portanti sono in cemento armato, i solai del tipo misto in laterizi e calcestruzzo cementizio, i muri esterni sono tamponnati perimetralmente con mattoni in laterizi, così come in laterizi è la tramezzatura interna, la copertura è a 2 falde del tipo mansardata eseguita con solaio misto a laterizi e protetta da un manto di tegole.

Contigua al lato nord del fabbricato, è presente una corte condominiale, in parte destinata a verde e per altra parte pavimentata, accessibile tanto dall'interno a mezzo del vano scala che dalla via pubblica, dopo aver superato un cancelletto, tramite una rampa che si sviluppa sulla limitrofa p.lla 427 di proprietà comunale.

Ai vari piani si accede dal citato vano scala, rivestito in parte in marmo, e da un androne e pianerottoli piastrellati.

Caratteristiche zona: il fabbricato è ubicato in zona residenziale e commerciale; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



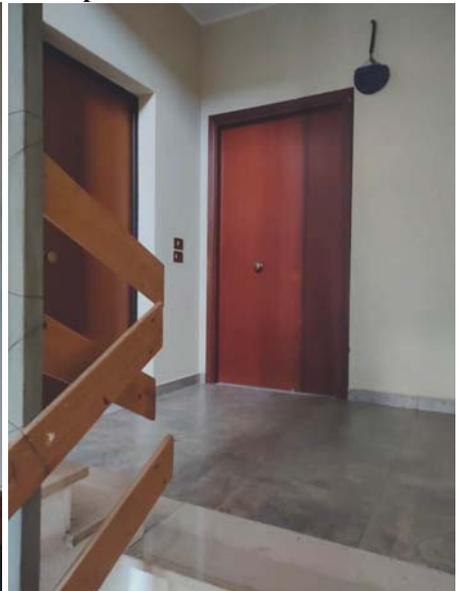
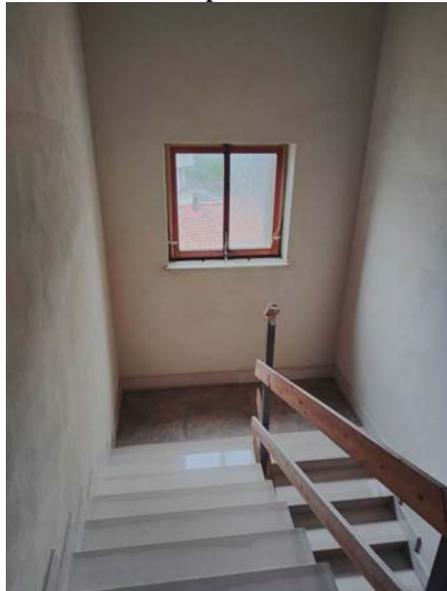
Prospetto principale da s.p. 26



Prospetto est



Prospetto nord ed accessi secondari



Vano scala

**3. STATO DI POSSESSO:** Al momento del sopralluogo il rustico non era utilizzato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATO N°1, elenco sintetico formalità).

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA contro

a firma del notaio Carlo Perri in data 25 ottobre 2013, rep. 20279/9480, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 28/10/2013 ai nn. RG 5914 RP 572 (ALLEGATO N°2- nota di iscrizione).

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 190.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.

*Nota: al momento della stipula dell'atto di mutuo l'attuale sub 10 era identificato con il sub 7.*

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SPRING SPV s.r.l. contro a firma di Tribunale di Crotone in data 06/04/2023 ai nn. rep. 213 trascritto a Crotone in data 24/04/2023 ai nn. R. Gen. 2943 R. Part. 2142 (ALLEGATO N°3- nota trascrizione pignoramento).

*Nota: si ribadisce che al momento della stipula dell'atto di mutuo l'attuale sub 10 era identificato con il sub 7.*

#### 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:* Non è stata accertata alcuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* Il cespite è regolarmente accatastato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

proprietaria del sub 10 (ex sub 7) dal 3 marzo 2021 ad oggi in forza di unico *atto di donazione* -della quota di 2/10 di cui erano titolari- dai genitori e di *divisione* a firma del notaio A. Proto in data 3 marzo 2021 rep. 16979 trascritto a Crotone in data 16 marzo 2021 ai nn. reg.

gen. 1370, reg. part.1167 -relativamente alla donazione- ed ai nn. reg. gen. 1371, reg. part.1168 - relativamente alla divisione- (ALLEGATO N°4- copia atto donazione e divisione).

## 6.2 Precedenti proprietari:

I germani [REDACTED], titolare ciascuno della quota di 2/10 ed [REDACTED] o [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, questi ultimi titolari ciascuno della quota di 1/10.

Con la precisazione che l'acquisto ha avuto ad oggetto il terreno su parte del quale è stato poi realizzato il fabbricato, avvenuto in forza di contratto di compravendita di terreno di proprietà comunale a firma del segretario comunale di Verzino in data 6 novembre 2001, rep. 12, registrato a Crotona il 9 novembre 2001, n°2420, trascritto a Catanzaro il 6 dicembre 2001, R.P. 21579 (ALLEGATO N°5- copia atto compravendita).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 3/2013 rilasciata il 10/01/2013, intestata a [REDACTED], per la costruzione di un appartamento al terzo piano e di un magazzino al piano seminterrato, facenti parte di un fabbricato costituito da n. 5 piani (ALLEGATO N°6- concessione edilizia in sanatoria).

### CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)

Mansarda 3° piano				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
TERRAZZI	Sup. reale lorda	65,00	0,33	21,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>180,00</b>		<b>136,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1.Criterio di Stima

Trattandosi di unità immobiliare allo stato rustico, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione, inteso come differenza tra il valore della futura unità abitativa ed il costo necessario per completarla.

VALORE UNITARIO DEL FUTURO APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE- Tenuta nella debita considerazione la tabella O.M.I. di seguito riportata, preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche ed applicando pertanto coefficienti correttivi per effetto degli elementi influenti sul valore, con riferimento soprattutto alla dotazione di una corte esterna condominiale, alla buona ubicazione e panoramicità del fabbricato ma anche agli scomodi derivanti dall'assenza di ascensore ad un appartamento posto al 3° piano fuori terra, si può assumere per il cespite in questione un prezzo medio unitario di 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Provincia: CROTONE Comune: VERZINO Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	355	465	L

Tabella OMI II semestre 2022

OPERE DA REALIZZARE- Per rendere abitabile l'appartamento, risulta necessario il

completamento delle finiture di seguito elencate:

- Fornitura e posa in opera pavimentazione;
- Verifica/completamento impianti (elettrico, idrico, termico);
- Completamento rivestimento cucina e bagni, rifinitura e tinteggiatura tramezzi e solaio;
- Fornitura e posa in opera delle porte interne;
- Manutenzione terrazzi e incidenza pro quota del costo di manutenzione ai prospetti dell'intero fabbricato;
- Imprevisti di cantiere, ulteriori interventi non computati ed allestimento cantiere.

### 8.2. Valutazione lotto

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	136,50	€ 61.425,00	€ 61.425,00

### 8.3. 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:

€ 9.215,00

*Riduzione del valore del 35% circa per l'esecuzione dei lavori di completamento:*

€ 21.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

### 8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 30.700,00

**Appartamento in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc 1° piano  
Lotto 002**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare al primo piano sito in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne).

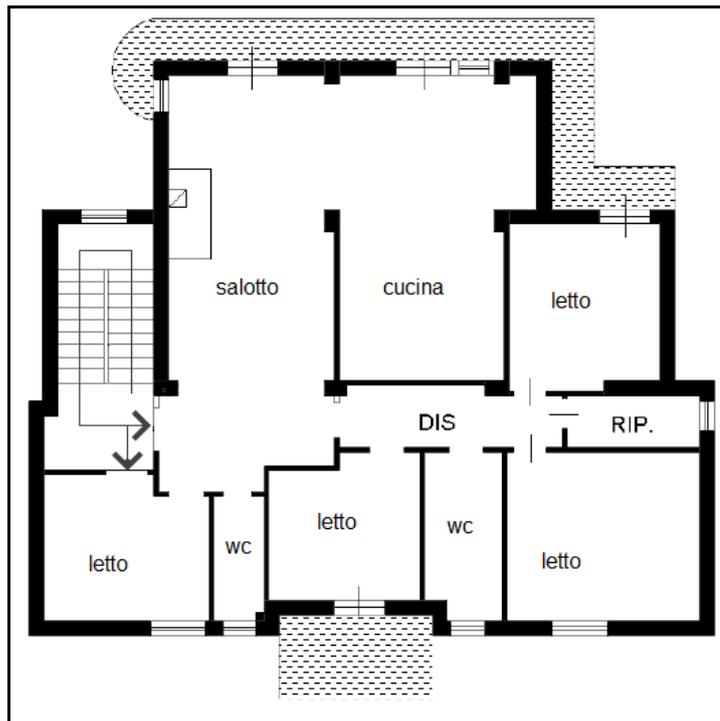
Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

Nominativo o denominazione				Codice fiscale			Titolarità	Quota
██████████ 4/12/1963				██████████			Proprietà'	1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	320	5	VIA SALITA VIGNE n. 52 Piano 1		A03	02	8,5 vani	R.Euro:408,26

Coerenze: da nord ed in senso orario, con corte esterna, strada pubblica, p.lla 456 e vano scala.

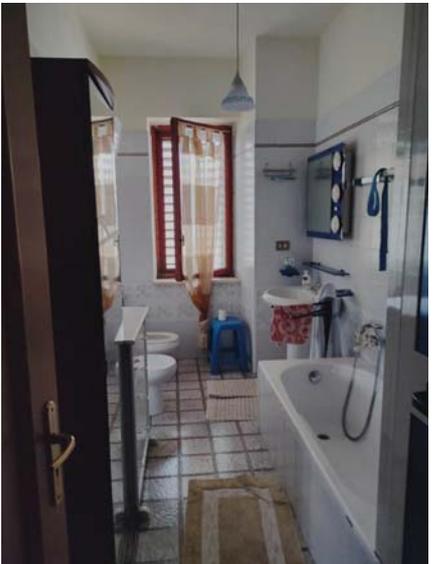
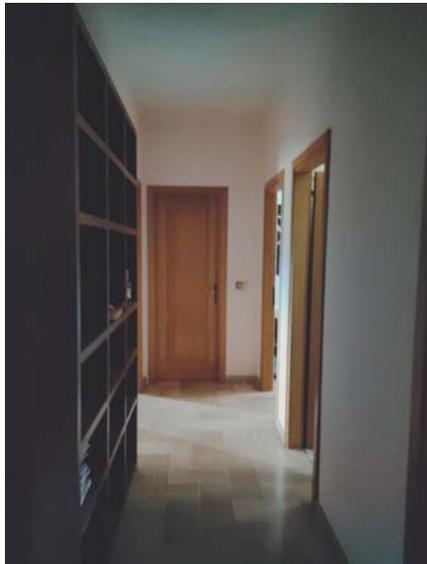
È composto da 5 locali, 2 bagni e cucina oltre terrazzi.

**La superficie lorda complessiva è circa mq 170 di superficie interna lorda e mq 35 di terrazzi:**



**Tavola 6- planimetria del sub 5 (1° piano)**

E' completamente rifinito, di sufficiente fattura risultano sia la qualità dei materiali impiegati nella costruzione e nelle rifiniture che lo stato di conservazione e manutenzione: infissi esterni in douglas e vetro di discreta fattura protetti da scuretti, infissi interni in legno massello di buona qualità, pavimentazione in grès porcellanato, rivestimento di bagni e cucina con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, porta d'accesso blindata con rivestimento in legno, impianti di riscaldamento con diffusori in alluminio. Posto al piano primo, sviluppa una **superficie commerciale complessiva di circa mq 181,50**.



Gli esterni risultano ultimati ma necessitano di manutenzione.



Particolari degli esterni

## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'appartamento comprende l'intero 1° piano del fabbricato; per effetto della pendenza è ubicato al 2° piano f.t. dal lato stradale -dove è ubicato l'accesso principale- ed al 3° piano f.t. dal lato opposto, dove è presente altro accesso condominiale (cfr. Tav. 2).

È elevato a 4 piani f.t. lungo il lato sud, a 5 piani lungo il lato nord; è contiguo ad ovest con altro fabbricato ed è privo di ascensore; le strutture portanti sono in cemento armato, i solai del tipo misto in laterizi e calcestruzzo cementizio, i muri esterni sono tamponnati perimetralmente con mattoni in laterizi, così come in laterizi è la tramezzatura interna, la copertura è a 2 falde del tipo mansardata eseguita con solaio misto a laterizi e protetta da un manto di tegole.

A nord del fabbricato è presente una corte condominiale, in parte destinata a verde e per altra parte pavimentata, accessibile tanto dall'interno a mezzo del vano scala che dalla via pubblica, dopo aver superato un cancelletto, tramite una rampa che si sviluppa sulla limitrofa p.lla 427 di proprietà comunale.

Ai vari piani si accede dal citato vano scala, rivestito in parte in marmo, e da un androne e pianerottoli piastrellati.

Caratteristiche zona: il fabbricato è ubicato in zona residenziale e commerciale; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto principale da s.p. 26



Prospetto est



Prospetto nord ed accessi secondari



Vano scala

**3. STATO DI POSSESSO:** Al momento del sopralluogo l'appartamento non era utilizzato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

(ALLEGATO N°1, elenco sintetico formalità).

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA contro

[REDACTED]

a firma del notaio Carlo Perri in data 25 ottobre 2013, rep. 20279/9480, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 28/10/2013 ai nn. RG 5914 RP 572 (ALLEGATO N°2- nota di iscrizione).

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 190.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di SPRING SPV s.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Crotone in data 06/04/2023 ai nn. rep. 213 trascritto a Crotone in data 24/04/2023 ai nn. R. Gen. 2943 R. Part. 2142 (ALLEGATO N°3- nota

trascrizione pignoramento).

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:* Non è stata accertata alcuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* Il cespite è regolarmente accatastato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] 3 marzo 2021 ad oggi in forza di unico atto di donazione -della quota di 2/10 di cui erano titolari- [REDACTED] [REDACTED] e a firma del notaio A. Proto in data 3 marzo 2021 rep. 16979 trascritto a Crotone in data 16 marzo 2021 ai nn. reg. gen. 1370, reg. part.1167 -relativamente alla donazione- ed ai nn. reg. gen. 1371, reg. part.1168 -relativamente alla divisione- (ALLEGATO N°4- copia atto donazione e divisione).

##### 6.2 Precedenti proprietari:

I germani [REDACTED], titolare ciascuno della quota di 2/10 ed i genitori [REDACTED] e [REDACTED], questi ultimi titolari ciascuno della quota di 1/10.

Con la precisazione che l'acquisto ha avuto ad oggetto il terreno su parte del quale è stato poi realizzato il fabbricato, avvenuto in forza di contratto di compravendita di terreno di proprietà comunale a firma del segretario comunale di Verzino in data 6 novembre 2001, rep. 12, registrato a Crotone il 9 novembre 2001, n°2420, trascritto a Catanzaro il 6 dicembre 2001, R.P. 21579 (ALLEGATO N°5- copia atto compravendita).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 2/2013 rilasciata il 15/01/2013, intestata a [REDACTED], per la costruzione di un appartamento al primo piano, facente parte di un fabbricato costituito da n. 5 piani (ALLEGATO N°7- concessione edilizia in sanatoria).

**CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)**

<b>Appartamento 1° piano</b>				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
TERRAZZI	Sup. reale lorda	35,00	0,33	11,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>205,00</b>		<b>181,50</b>

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

Tenuta nella debita considerazione la tabella O.M.I. di seguito riportata, preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche ed applicando pertanto coefficienti correttivi per effetto degli elementi influenti sul valore, con riferimento soprattutto alla dotazione di una corte esterna condominiale, alla buona ubicazione e panoramicità del fabbricato, si può assumere per il cespite in questione un prezzo medio unitario di 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Provincia: CROTONE Comune: VERZINO Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	355	465	L

Tabella OMI II semestre 2022

**8.2.Valutazione lotto**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	181,50	€ 81.675,00	€ 81.675,00

**8.3. 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:

**€ 12.250,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna****8.4. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 69.425,00**

**Locale deposito in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc piano seminterrato  
Lotto 003**

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

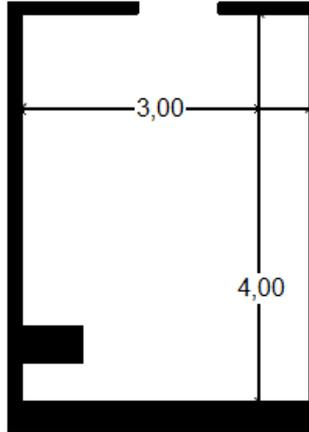
A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare al piano seminterrato sito in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne).

Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

Nominativo o denominazione				Codice fiscale			Titolarità	Quota
[REDACTED]							Proprieta'	1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	320	13	VIA SALITA VIGNE n. SNC Piano S1		C02	01	9 m <sup>2</sup>	R.Euro:8,83

Coerenze: da nord ed in senso orario, con vano scala, disimpegno sub 12, terreno.

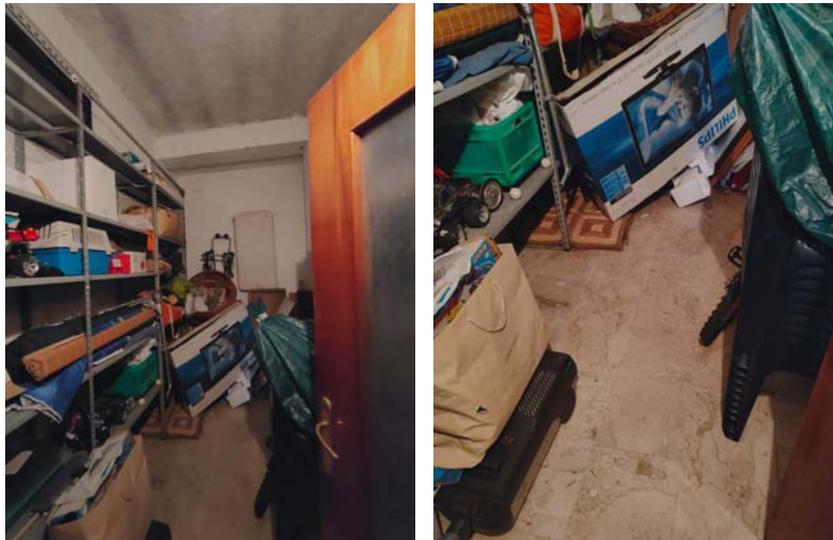
Composto da 1 locale, ha **superficie lorda complessiva di circa mq 12:**



**Tavola 7- planimetria del sub 13 (piano seminterrato)**

È rifinito con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate; l'accesso avviene tramite una porta da interni di vecchia fattura in legno tamburato e vetro.

Posto al piano seminterrato, sviluppa una **superficie commerciale complessiva di circa mq 12.**



## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

In conseguenza della pendenza dell'area, il fabbricato è elevato a 4 piani f.t. lungo il lato sud, a 5 piani lungo il lato nord; è contiguo ad ovest con altro fabbricato ed è privo di ascensore; le strutture portanti sono in cemento armato, i solai del tipo misto in laterizi e calcestruzzo cementizio, i muri esterni sono tamponnati perimetralmente con mattoni in laterizi, così come in laterizi è la tramezzatura interna, la copertura è a 2 falde del tipo mansardata eseguita con solaio misto a laterizi e protetta da un manto di tegole.

A nord del fabbricato è presente una corte condominiale, in parte destinata a verde e per altra parte pavimentata, accessibile tanto dall'interno a mezzo del vano scala che dalla via pubblica, dopo aver superato un cancelletto, tramite una rampa che si sviluppa sulla limitrofa p.lla 427 di proprietà comunale.

Ai vari piani si accede dal citato vano scala, rivestito in parte in marmo, e da un androne e pianerottoli piastrellati.

Caratteristiche zona: il fabbricato è ubicato in zona residenziale e commerciale; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto principale da s.p. 26



Prospetto est



Prospetto nord ed accessi secondari



Androne dell'ingresso principale



3. **STATO DI POSSESSO:** Al momento del sopralluogo vi erano depositati vari oggetti.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**  
(ALLEGATO N°1, elenco sintetico formalità).

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA

[REDACTED]

terzi di [REDACTED] pre non datore di ipoteca, a firma del notaio Carlo Perri in data 25 ottobre 2013, rep. 20279/9480, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 28/10/2013 ai nn. RG 5914 RP 572 (ALLEGATO N°2- nota di iscrizione).

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 190.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.

*Nota: al momento della stipula dell'atto di mutuo l'attuale sub 13 era identificato con il sub 8.*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di SPRING SPV s.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Crotone in data 06/04/2023 ai nn. rep. 213 trascritto a Crotone in data 24/04/2023 ai nn. R. Gen. 2943 R. Part. 2142 (ALLEGATO N°3- nota trascrizione pignoramento).

*Nota: si ribadisce che al momento della stipula dell'atto di mutuo l'attuale sub 13 era identificato con il sub 8.*

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:* Non è stata accertata alcuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* Il cespite è regolarmente accatastato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

marzo 2021 ad oggi in forza di unico *atto di donazione* -della quota di 2/10 e notaio A. Proto in data 3 marzo 2021 rep. 16979 trascritto a Crotone in data 16 marzo 2021 ai nn. reg. gen. 1370, reg. part.1167 -relativamente alla donazione- ed ai nn. reg. gen. 1371, reg. part.1168 -relativamente alla divisione- (ALLEGATO N°4- copia atto donazione e divisione).

**6.2 Precedenti proprietari:**

I germani titolare ciascuno della quota di 2/10 ni, questi ultimi titolari ciascuno della quota di 1/10.

Con la precisazione che l'acquisto ha avuto ad oggetto il terreno su parte del quale è stato poi realizzato il fabbricato, avvenuto in forza di contratto di compravendita di terreno di proprietà comunale a firma del segretario comunale di Verzino in data 6 novembre 2001, rep. 12, registrato a Crotone il 9 novembre 2001, n°2420, trascritto a Catanzaro il 6 dicembre 2001, R.P. 21579 (ALLEGATO N°5- copia atto compravendita).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria N. 3/2013 rilasciata il 10/01/2013, intestata a , per la costruzione di un appartamento al terzo piano e di un magazzino al piano seminterrato, facenti parte di un fabbricato costituito da n. 5 piani (ALLEGATO N°6- concessione edilizia in sanatoria).

**CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)**

Locale depositato al piano seminterrato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

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

Avendo quantificato per le unità abitative completate un prezzo medio unitario di 450,00 €/mq di superficie commerciale, in relazione a detto magazzino, non configurabile unità autonoma e funzionale suscettibile di autonomo e libero godimento, bensì come pertinenza (deposito) di uno dei succitati appartamenti residenziali, si adotterà il coefficiente di decremento di 0,50, pervenendo così ad un prezzo medio unitario di 225,00 €/mq di superficie commerciale.

Provincia: CROTONE Comune: VERZINO Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	355	465	L

Tabella OMI II semestre 2022

**8.2. Valutazione lotto**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	12,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00

**8.3. 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:

€ 405 ,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

**8.4. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 2.295,00

**Magazzino/garage in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc piano seminterrato  
Lotto 004**

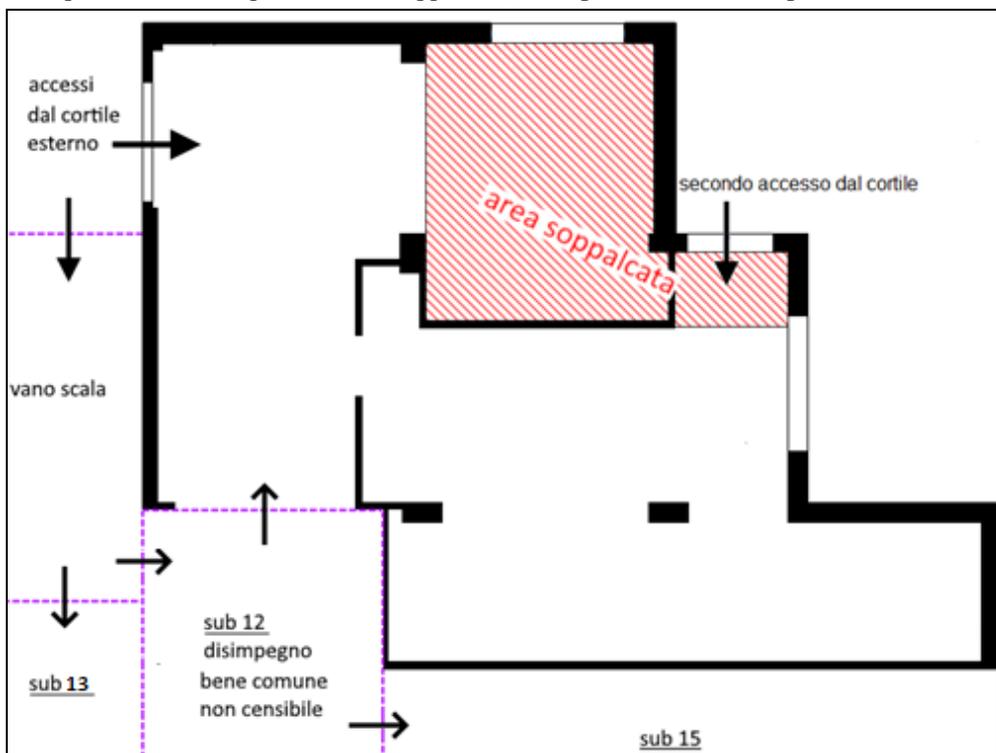
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare al piano seminterrato sito in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne).

Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

Nominativo o denominazione				Codice fiscale			Titolarità	Quota
[REDACTED]				[REDACTED]				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	320	14	VIA SALITA VIGNE n. SNC Piano S1		C02	01	78 m <sup>2</sup>	R.Euro:76,54

Coerenze: da nord ed in senso orario, con cortile, laboratorio sub 15, disimpegno sub 12 e vano scala.  
Composto da 1 locale parzialmente soppalcato, ha **superficie lorda complessiva di circa mq 90:**



**Tavola 8- planimetria del sub 14 (piano seminterrato)**

Rifinito con piastrelle in segato di marmo e pareti tinteggiate, forma un unico locale col disimpegno (sub 12), quest'ultimo escluso dalla stima e che dà accesso anche all'altra u.i. pignorata (sub 15), che è un laboratorio.

L'accesso è plurimo, dall'interno tramite il vano scala e, proseguendo, tramite il citato disimpegno (sub 12); dall'esterno, ovvero dalla corte, avviene tramite 2 porte metalliche, la prima -carrabile- posta a nord, la seconda lungo il lato est.

Il soppalco, al quale si accede con una scaletta in legno, ha altezza media mt 2 ed è in muratura.

Posto al piano seminterrato, sviluppa una **superficie commerciale complessiva di circa mq 79,80.**



## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

In conseguenza della pendenza dell'area, il fabbricato è elevato a 4 piani f.t. lungo il lato sud, a 5 piani lungo il lato nord; è contiguo ad ovest con altro fabbricato ed è privo di ascensore; le strutture portanti sono in cemento armato, i solai del tipo misto in laterizi e calcestruzzo cementizio, i muri esterni sono tamponnati perimetralmente con mattoni in laterizi, così come in laterizi è la tramezzatura interna, la copertura è a 2 falde del tipo mansardata eseguita con solaio misto a laterizi e protetta da un manto di tegole.

A nord del fabbricato è presente una corte condominiale, in parte destinata a verde e per altra parte pavimentata, accessibile tanto dall'interno a mezzo del vano scala che dalla via pubblica, dopo aver superato un cancelletto, tramite una rampa che si sviluppa sulla limitrofa p.lla 427 di proprietà comunale.

Ai vari piani si accede dal citato vano scala, rivestito in parte in marmo, e da un androne e pianerottoli piastrellati.

Caratteristiche zona: il fabbricato è ubicato in zona residenziale e commerciale; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto principale da s.p. 26



Prospetto est



Prospetto nord ed accessi secondari



Androne dell'ingresso principale

3. **STATO DI POSSESSO:** Al momento del sopralluogo vi erano depositati vari oggetti.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

(ALLEGATO N°1, elenco sintetico formalità).

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA contro

[REDACTED]

a firma del notaio Carlo Perri in data 25 ottobre 2013, rep. 20279/9480, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotona in data 28/10/2013 ai nn. RG 5914 RP 572 (ALLEGATO N°2- nota di iscrizione).

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 190.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SPRING SPV s.r.l. contro

[REDACTED] di Tribunale di Crotona in data 06/04/2023 ai nn. rep. 213 trascritto a Crotona in data 24/04/2023 ai nn. R. Gen. 2943 R. Part. 2142 (ALLEGATO N°3- nota trascrizione pignoramento).

- 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:* Non è stata accertata alcuna difformità  
 4.3.2. *Conformità catastale:* Il cespite è regolarmente accatastato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

proprietaria del sub 14 dal 3 marzo 2021 ad oggi in forza di unico atto di donazione -della quota di 2/10 di [redacted] el notaio A. Proto in data 3 marzo 2021 rep. 16979 trascritto a Crotone in data 16 marzo 2021 ai nn. reg. gen. 1370, reg. part.1167 -relativamente alla donazione- ed ai nn. reg. gen. 1371, reg. part.1168 -relativamente alla divisione- (ALLEGATO N°4- copia atto donazione e divisione).

##### 6.2 Precedenti proprietari:

I germani [redacted], titolare ciascuno della quota di 2/10 e [redacted] ni, questi ultimi titolari ciascuno della quota di 1/10.

Con la precisazione che l'acquisto ha avuto ad oggetto il terreno su parte del quale è stato poi realizzato il fabbricato, avvenuto in forza di contratto di compravendita di terreno di proprietà comunale a firma del segretario comunale di Verzino in data 6 novembre 2001, rep. 12, registrato a Crotone il 9 novembre 2001, n°2420, trascritto a Catanzaro il 6 dicembre 2001, R.P. 21579 (ALLEGATO N°5- copia atto compravendita).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 3/2013 rilasciata il 10/01/2013, intestata a S [redacted] per la costruzione di un appartamento al terzo piano e di un magazzino al piano seminterrato, facenti parte di un fabbricato costituito da n. 5 piani (ALLEGATO N°6- concessione edilizia in sanatoria).

#### CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)

Magazzino piano seminterrato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
SOPPALCO	Sup. reale lorda	12,00	0,15	1,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>90,00</b>		<b>79,80</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Avendo quantificato per le unità abitative completate un prezzo medio unitario di 450,00 €/mq di superficie commerciale, in relazione a detto magazzino, non configurabile unità autonoma e funzionale suscettibile di autonomo e libero godimento nonostante sia dotato di accessi autonomi dall'esterno e di un forno a legna, bensì come pertinenza (garage, deposito, tavernetta) di uno dei succitati appartamenti residenziali, si adotta il coefficiente di decremento di 0,40, pervenendo così ad un prezzo medio unitario di 270,00 €/mq di superficie commerciale.

Provincia: CROTONE Comune: VERZINO Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	355	465	L

Tabella OMI II semestre 2022

### 8.2. Valutazione lotto

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	78,80	€ 21.500,00	€ 21.500,00

### 8.3. 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:

**€ 3.250 ,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

### 8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 18.250,00**

**Laboratorio in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc piano seminterrato  
Lotto 005**

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

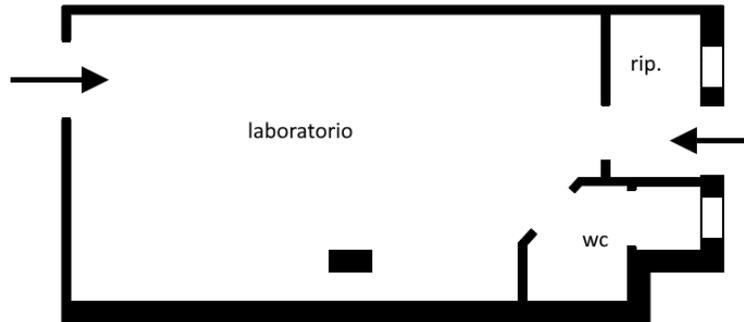
A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare al piano seminterrato sito in Verzino (Crotone) via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne).

Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

Nominativo o denominazione				Codice fiscale			Titolarità	Quota
[REDACTED]							Proprieta'	1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	320	15	VIA VODIGE n. 34 Piano S1		C03	02	35 m <sup>2</sup>	R.Euro:47,00

Coerenze: da nord ed in senso orario, con sub 14, terreno e disimpegno sub 12.

Composto da 1 locale più grande e 2 locali accessori di piccola dimensione, ha **superficie lorda complessiva di circa mq 35:**



**Tavola 9- planimetria del sub 15 (piano seminterrato)**

Rifinito con piastrelle in grès e pareti tinteggiate, è un piccolo laboratorio di prodotti artigianali, attualmente non operante.

L'accesso avviene dall'interno tramite il vano scala e, proseguendo, tramite il disimpegno; dall'esterno, ovvero dalla corte, tramite una porta posta lungo il lato est.

Sviluppa una **superficie commerciale complessiva di circa mq 35.**



## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

In conseguenza della pendenza dell'area, il fabbricato è elevato a 4 piani f.t. lungo il lato sud, a 5 piani lungo il lato nord; è contiguo ad ovest con altro fabbricato ed è privo di ascensore; le strutture portanti sono in cemento armato, i solai del tipo misto in laterizi e calcestruzzo cementizio, i muri esterni sono tamponnati perimetralmente con mattoni in laterizi, così come in laterizi è la tramezzatura interna, la copertura è a 2 falde del tipo mansardata eseguita con solaio misto a laterizi e protetta da un manto di tegole.

A nord del fabbricato è presente una corte condominiale, in parte destinata a verde e per altra parte pavimentata, accessibile tanto dall'interno a mezzo del vano scala che dalla via pubblica, dopo aver superato un cancelletto, tramite una rampa che si sviluppa sulla limitrofa p.lla 427 di proprietà comunale.

Ai vari piani si accede dal citato vano scala, rivestito in parte in marmo, e da un androne e pianerottoli piastrellati.

Caratteristiche zona: il fabbricato è ubicato in zona residenziale e commerciale; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



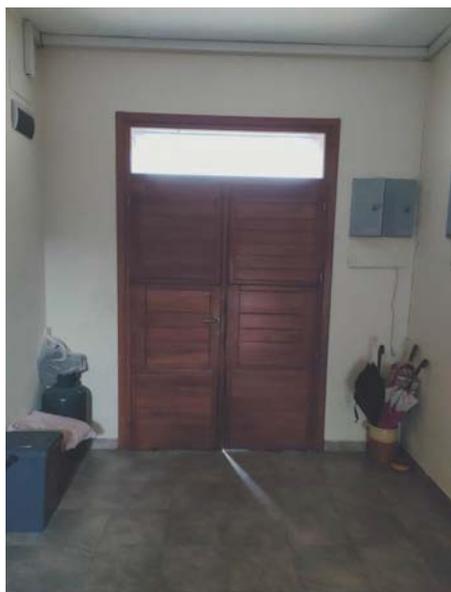
Prospetto principale da s.p. 26



Prospetto est



Prospetto nord ed accessi secondari



Androne dell'ingresso principale



3. **STATO DI POSSESSO:** Al momento del sopralluogo non appariva utilizzato nonostante che al suo interno ospitasse varie attrezzature per l'attività cui era destinato.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

(ALLEGATO N°1, elenco sintetico formalità).

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA

[REDACTED]

a firma del notaio Carlo Perri in data 25 ottobre 2013, rep. 20279/9480, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 28/10/2013 ai nn. RG 5914 RP 572 (ALLEGATO N°2- nota di iscrizione).

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 190.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.

###### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di SPRING SPV s.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Crotone in data 06/04/2023 ai nn. rep. 213 trascritto a Crotone in data 24/04/2023 ai nn. R. Gen. 2943 R. Part. 2142 (ALLEGATO N°3- nota trascrizione pignoramento).

###### 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:* Non è stata accertata alcuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* Il cespite è regolarmente accatastato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1 Attuali proprietari:**

3 marzo 2021 ad oggi in forza di unico atto di donazione -della quota di 2/10 di [redacted] nel notaio A. Proto in data 3 marzo 2021 rep. 16979 trascritto a Crotone in data 16 marzo 2021 ai nn. reg. gen. 1370, reg. part.1167 -relativamente alla donazione- ed ai nn. reg. gen. 1371, reg. part.1168 -relativamente alla divisione- (ALLEGATO N°4- copia atto donazione e divisione).

**6.2 Precedenti proprietari:**

I germani [redacted], titolare ciascuno della quota di 2/10 di [redacted] ni, questi ultimi titolari ciascuno della quota di 1/10.

Con la precisazione che l'acquisto ha avuto ad oggetto il terreno su parte del quale è stato poi realizzato il fabbricato, avvenuto in forza di contratto di compravendita di terreno di proprietà comunale a firma del segretario comunale di Verzino in data 6 novembre 2001, rep. 12, registrato a Crotone il 9 novembre 2001, n°2420, trascritto a Catanzaro il 6 dicembre 2001, R.P. 21579 (ALLEGATO N°5- copia atto compravendita).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria N. 3/2013 rilasciata il 10/01/2013, intestata a [redacted] per la costruzione di un appartamento al terzo piano e di un magazzino al piano seminterrato, facenti parte di un fabbricato costituito da n. 5 piani (ALLEGATO N°6- concessione edilizia in sanatoria).

**CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)**

Magazzino piano seminterrato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

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

Avendo quantificato per le unità abitative completate un prezzo medio unitario di 450,00 €/mq di superficie commerciale, in relazione a detto magazzino, non configurabile unità autonoma e funzionale suscettibile di autonomo e libero godimento nonostante sia la evidente destinazione a laboratorio di prodotti artigianali, bensì, per effetto della limitata superficie, come pertinenza di uno dei succitati appartamenti residenziali, si adotterà il coefficiente di decremento di 0,40, pervenendo così ad un prezzo medio unitario di 270,00 €/mq di superficie commerciale.

Provincia: CROTONE Comune: VERZINO Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	355	465	L

Tabella OMI II semestre 2022

**B. Valutazione lotto**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	35,00	€ 9.450,00	€ 9.450,00

### 8.3. 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:

**€ 1.420,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

### 8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 8.030,00**

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Descrizione Lotti	Valore stimato del diritto di proprietà	Prezzo base d'asta del diritto di proprietà
N°		(€)	(€)
1	<i>1000/1000 di <u>appartamento allo stato rustico</u> in Verzino (Crotone) al 3° piano di un fabbricato, dotato di corte condominiale, posto alla via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne), di superficie interna lorda mq 115 e mq 65 di terrazzi. Censito al Catasto Fabbricati di Verzino al foglio 9 p.lla 320 sub 10.</i>	64.525,00	30.700,00
2	<i>1000/1000 di <u>appartamento</u> in Verzino (Crotone) al 1° piano di un fabbricato, dotato di corte condominiale, posto alla via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne), di superficie interna lorda mq 170 e mq 35 di terrazzi. Censito al Catasto Fabbricati di Verzino al foglio 9 p.lla 320 sub 5.</i>	81.675,00	69.425,00
3	<i>1000/1000 di <u>locale deposito</u> al piano seminterrato di un fabbricato, dotato di corte condominiale, posto alla via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne), di superficie interna lorda mq 12. Censito al Catasto Fabbricati di Verzino al foglio 9 p.lla 320 sub 13.</i>	2.700,00	2.295,00
4	<i>1000/1000 di <u>magazzino/garage</u> al piano seminterrato di un fabbricato, dotato di corte condominiale, posto alla via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne), di superficie interna lorda mq 90. Censito al Catasto Fabbricati di Verzino al foglio 9 p.lla 320 sub 14.</i>	21.500,00	18.250,00
5	<i>1000/1000 di <u>laboratorio</u> al piano seminterrato di un fabbricato, dotato di corte condominiale, posto alla via Fratelli Cervi snc (in catasto via Salita Vigne), di superficie interna lorda mq 35. Censito al Catasto Fabbricati di Verzino al foglio 9 p.lla 320 sub 15.</i>	9.450,00	8.030,00
	<i><b>Totale</b></i>	<i><b>179.850,00</b></i>	<i><b>128.700,00</b></i>