

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E.I. 56/2024

Promossa da: 

G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario Avv. Fabrizia Lucente

LOTTO N. 1: 1/1 in Crotona Fg. 21 part. 574 sub. 3

In conto tondo..... € **86.630,00**

Crotone lì 19.09.2024

Udienza del 23.10.2024 ore 11,10

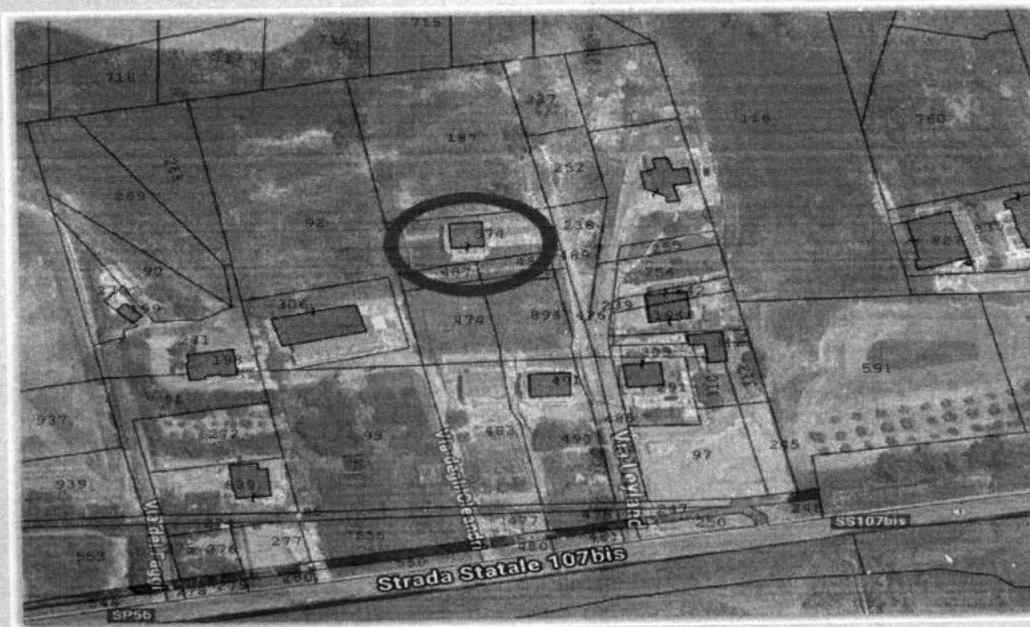
L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI



Giudice: Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe Perri C.F.: PRRGPP58R01D122N
Studio Tecnico in Crotona Via Trav. 1° Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – cell: 3286672200 email: pinoperri@libero.it



FABBRICATO IN CROTONE loc. Cipolla Fg. 21 part. n. 574 sub. 3



Estratto da Google maps



IMMOBILI PIGNORATI: Beni in Crotone: (frazione Cipolla)

piena proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1

Appartamento per civile abitazione posto su tre livelli, composto da 7,5 vani catastali, con annessa corte circostante di circa 1.300 mq.

L'unità immobiliare e l'annessa piccola corte si individuano in Catasto Fabbricati al FG 21 part. 574 Sub 3 cat. A2 cl 1 vani 7,5 R.C. 445,44.

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobile nel comune di: **CROTONE** Codice: [REDACTED]

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
© F	Proprietà per 1/2	CROTONE(KR) VIA DEI FRASSINI n. SNC Piano T-1 - 2	21	574	3	Zona 1 Cat A/2	01	7,5 vani	Euro: 445,44

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Ricerca: **Ristretta**

Tipo richiesta: **Attualità**

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **CROTONE**

Cognome: [REDACTED]

Omonimi individuati: **1**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Omonimi

	Cognome	Nome	Data di nascita	Luogo di nascita	Sesso	Codice Fiscale
©	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

INTESTATO a: [REDACTED] nata a [REDACTED] 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]) nato il [REDACTED] 1/2, [REDACTED]
[REDACTED]

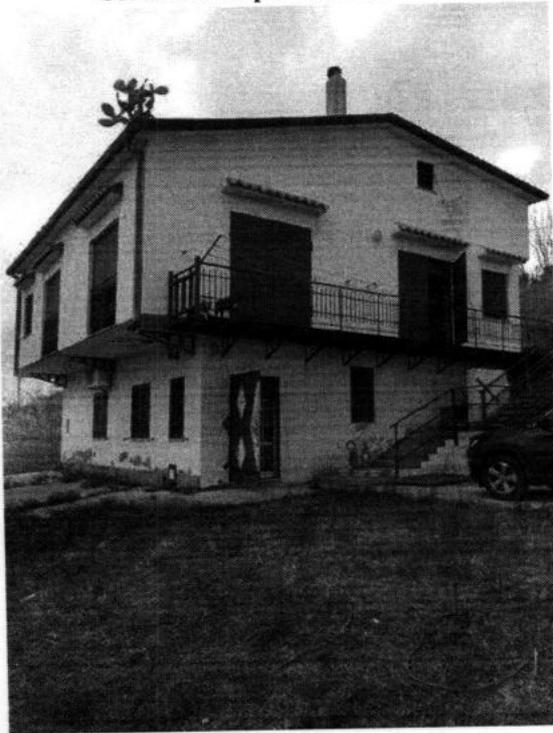


LOTTO N. 1: per la quota di 1/1

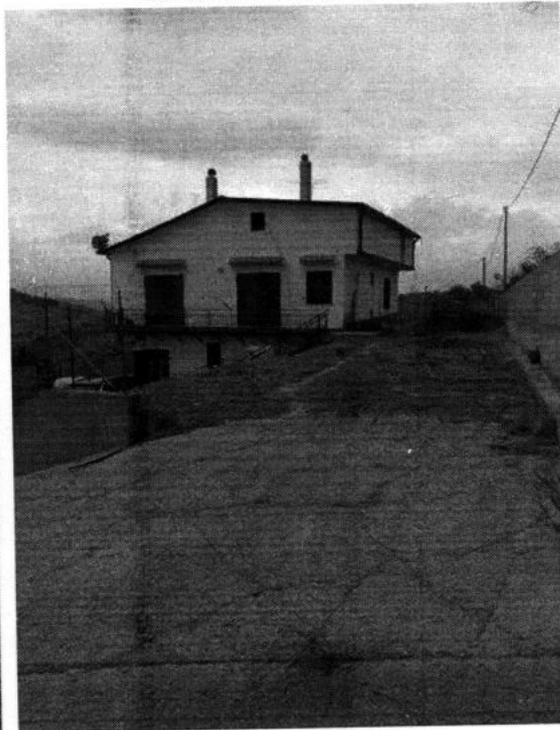
Appartamento per civile abitazione posto su tre livelli, composto da 7,5 vani catastali, con annessa corte circostante di circa 1.300 mq, composto da:

- 1) Piano terra, con cucina, w.c. e vano giorno, con relativa corte disposta su due livelli, di circa mq 1.300,00; i locali si presentano strutturalmente, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

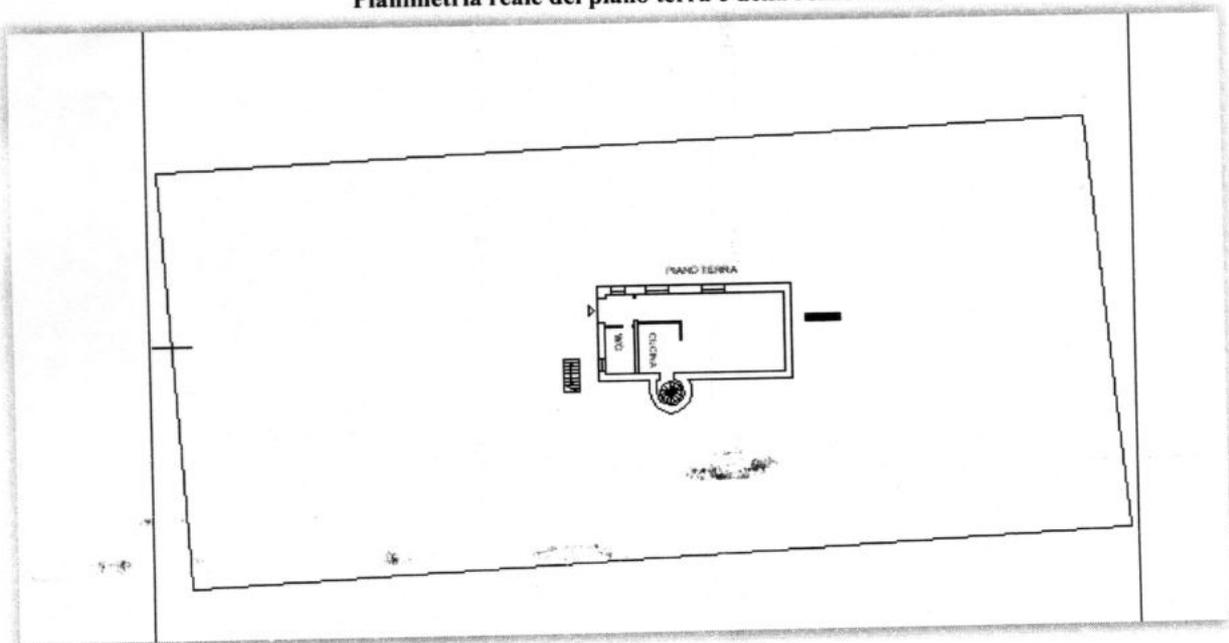
Corte esterna primo livello

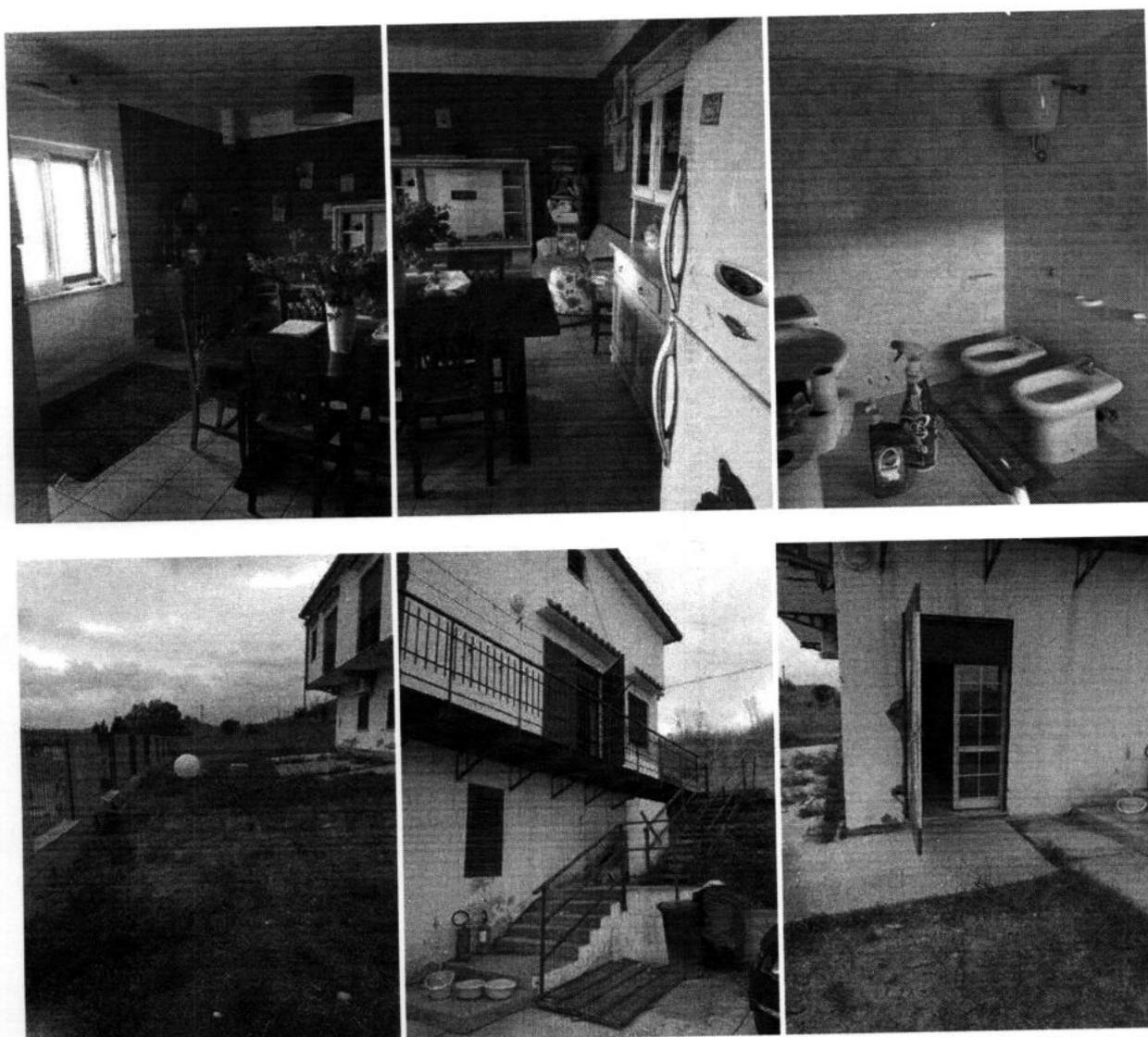


Corte esterna secondo livello



Planimetria reale del piano terra e della relativa corte



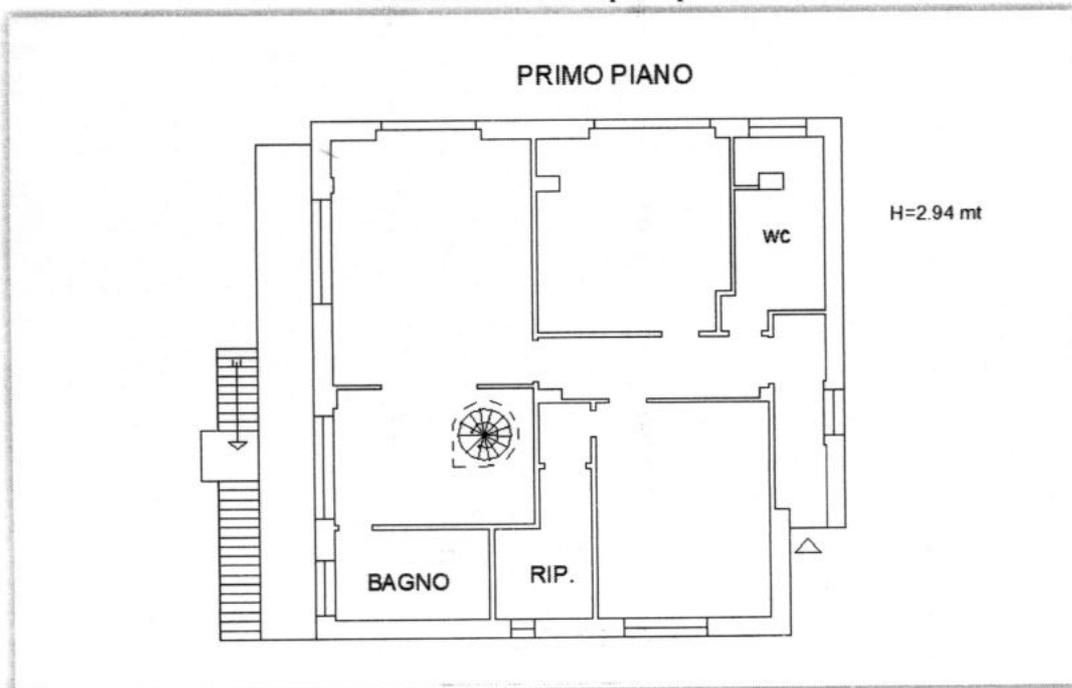


2) Piano Primo, a cui si accede mediante scala interna a chiocciola, con n. 2 camere da letto di cui una con ripostiglio, w.c., bagno e corridoio per accesso alla corte esterna, posta sul secondo livello. Anche il piano primo, risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

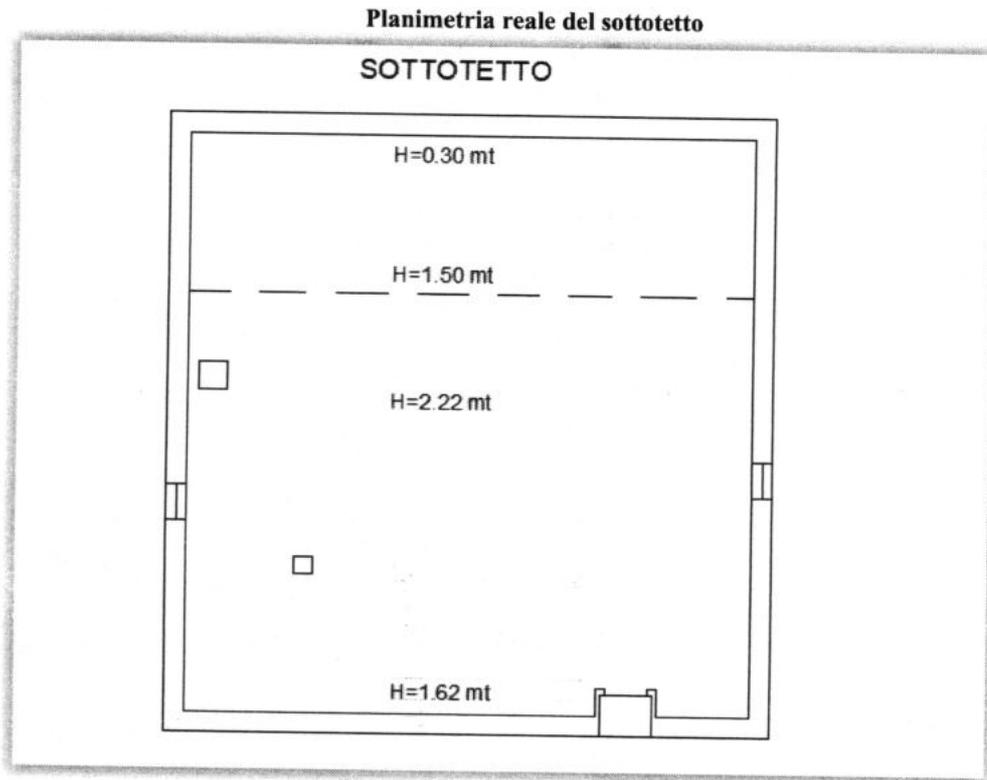




Planimetria reale del piano primo



3) Piano sottotetto:



GRAVAMI

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo
Fondario del [REDACTED]

Grava su Crotone foglio n. 21 part. n. 574 sub. 3.

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento immobili del [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Crotone foglio n. 21 part. n. 574 sub. 3.



Planimetria catastale

Data: 27/08/2024 - n. [redacted]

Completata da:
Cantastato Massimo
Inviata all'Ufficio
Municipale
Prov. Crotone N. 133

Tabella Elementi Catastrali:
Frazione: ZI
Particella: 314
Subalterno: 3

cat. n. 800

Indicazione catastale n. 8/010/02/442
10/11/2007
Pianimetria di n. 133 - in Comune di Crotone
concreta cipolla

Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Crotone

Scala: 1:100

Ultima planimetria in atti

Data: 27/08/2024 - n. [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2024 - Comune di CROTONE(DI27) - s.c. Foglio: 21 - Particella: 314 - Subalterno: 3
VIA DEL FRASSINO, SNC D'IMP. 1 - 7



DESCRIZIONE DEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

A [redacted] e [redacted], la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Crotona al foglio di mappa n. 21 part. n. 574 sub. 3 è pervenuta per Atto di compravendita [redacted]

A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Crotona al foglio di mappa n. 21 part. n. 574 sub. 3 è pervenuta per Successione in morte [redacted]

A [redacted] il predetto immobile, per l'intera proprietà era così pervenuto:

- In parte a [redacted], per esserlo attribuito in piena proprietà esclusiva, per atto di divisione [redacted]

- In parte a [redacted] per la quota di 3/24 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 13 [redacted]

- In parte a [redacted], la quota di 2/3 di piena proprietà [redacted] per la quota di 1/24 ciascuno di piena proprietà, [redacted] la quota di 1/6 di piena proprietà per Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] denuncia [redacted] Ufficio del Registro di Crotona, Trascritta il [redacted]

A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Crotona al foglio di mappa n. 21 part. n. 574 sub. 3 (già Crotona foglio n. 21 part. n. 574 sub. 1) è pervenuta per Atto di compravendita del [redacted]



Trascritto il [redacted] ai [redacted] da potere di [redacted]

Conformità catastale:

L'immobile risulta essere conforme, rispetto alla planimetria in atti.

Conformità urbanistica:

Il fabbricato risulta essere stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative; per lo stesso fabbricato è stata presentata al comune di Crotona la domanda diretta ad ottenere il rilascio della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessione rilasciata dal medesimo comune in data [redacted], contraddistinta con [redacted]

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è sito nel Comune di Crotona alla località Cipolla, via Leyland, 5.

E' composto da un pianterreno ed un primo piano, complessivamente di circa mq 160,00, con relativa corte circostante della superficie di circa mq 1300,00, confinante con proprietà dei coniugi [redacted], con proprietà dei coniugi [redacted] con proprietà [redacted] e con stradella di accesso, salvo altri; censito nel N.C.E.U. del comune di Crotona al foglio di mappa n. 21 part. n. 574 sub. 3.

La struttura è costituita da un telaio in cemento armato e compagnatura di mattoni, il tutto recintato da muro in blocchetti di cemento su fondazione in c.a. e parte in pannelli metallici nel primo livello.

La corte del primo livello risulta essere sconnessa, avendo subito un movimento franoso ancora in atto, così come pure la corte del secondo livello su cui si evince una frattura nella parte Ovest del muro di cinta in blocchi di cemento.

Primo livello.



Secondo livello

***Criterio di stima:***

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

Il dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Crotona, secondo semestre 2023 – Tipologia residenziale - Abitazioni di tipo economico che fornisce un valore minimo di euro 550 €/mq.

Fonti di informazione:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2						
Provincia: CROTONE						
Comune: CROTONE						
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE						
Codice di zona: R2						
Microzona catastale n.: 0						
Tipologia prevalente: Non presente						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	790	L	2	2,7
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	650	L	1,5	2,2



**Immobile al piano Terra e Primo
di cui al Lotto n. 1**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Immobile al piano T, 1° Fig. 21 part. n. 574 sub. 3	Sup. lorda commerciale	160,00	1	mq	160,00
Immobile al piano T, 1° Fig. 21 part. n. 574 sub. 3	Sup. lorda commerciale	1300,00	0,05	mq	65,00
Superficie complessiva equivalente				mq	225,00

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 225,00

**Valore di mercato minimo, utilizzato per abitazioni di tipo civile normale = 550,00 €/mq
in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica;**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 550,00 €/mq * 225,00 mq = € 123.750,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	18.560,00
- Riduzione del valore del 15% per riportare l'immobile in condizioni di ordinarietà atteso il cattivo stato di conservazione e manutenzione dello stesso.....	€	18.560,00
Totale	€	86.630,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 86.630,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 86.630,00

Crotone 19.09.2024

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri

