

Beni in Cirò Marina (Crotone) Via Marsala  
Lotto 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cirò Marina (Crotone), Trav. sesta Marsala n°4.

Composto da tre camere, un ambiente cucina-pranzo-soggiorno, un bagno e una lavanderia; posto al piano 1° (2 f.l.) sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq 157,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]  
foglio 19, mappale 2420, subalterno 2, classe 2, cat. A/3, composto da vani 8, sup. 157,00 mq.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.



Inquadramento territoriale



Localizzazione del fabbricato

## 6.2. Precedenti proprietari:

### CONDIZIONI EDILIZIE:

L'unità residenziale è priva di titolo edilizio. Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico - Area Urbanistica, risultano:

- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 14 del 26/02/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 15 del 26/02/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 59 del 20/08/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 60 del 20/08/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 9 del 23/01/2008
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 10 del 23/01/2008

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Cirò Marina (Crotone), Trav. sesta Marsala n°4. Composto da tre camere, un ambiente cucina-pranzo-soggiorno, un bagno e una lavanderia; posto al piano 1° (2° f.f.) sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 157,00 mq. Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] foglio 19, mappale 2420, subalterno 2, classe 2, cat. A/3, composto da vani 8, sup. 157,00 mq. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico: Piano Attuativo Urbanistico vigente: in forza di delibera rif.: Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 - l'immobile è identificato nella Zona E - Art. 16, Zona E1 - Agricola  
Norme tecniche ed indici: vedere allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	147,00	1,00	147,00
balconi	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
balconi	Sup. reale lorda	28,00	0,10	2,80
	Sup. reale lorda	157,00		157,00

## Il Procedimento di stima sintetico

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI "Abitazioni di tipo economico" A/3:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: 11017119

Comune: 11017119101

Descrizione: 0101 - abitazioni di tipo economico

Tipologia di zona: 0

Mercato di riferimento: 0

Indirizzo prevalente di ricerca: 0

Destinazione: 0101 - abitazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	650	4	2,1	2,9	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	257	410	4	1,5	2	

Adottando un prezzo unitario medio pari 350 €/mq si avrà:

$$V2 = 157 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.950,00 - \text{in cifra tonda € } 55.000$$

Operando un media tra i due valori si avrà:

$$(V1 + V2) : 2 = (\text{€ } 77.000 + \text{€ } 55.000) : 2 = \text{Valore di mercato € } 66.000$$

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 66.000,00

### Stima Valore d'uso

Determinato il reddito annuo netto utilizzando la stima in base al valore di mercato, si può procedere a calcolare il valore d'uso, che costituirà il prezzo base d'asta.

**Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Usa".**

**Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.**

Per un immobile completamente abusivo e non sanabile le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

$$Af = a(q^n - 1) / r$$

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

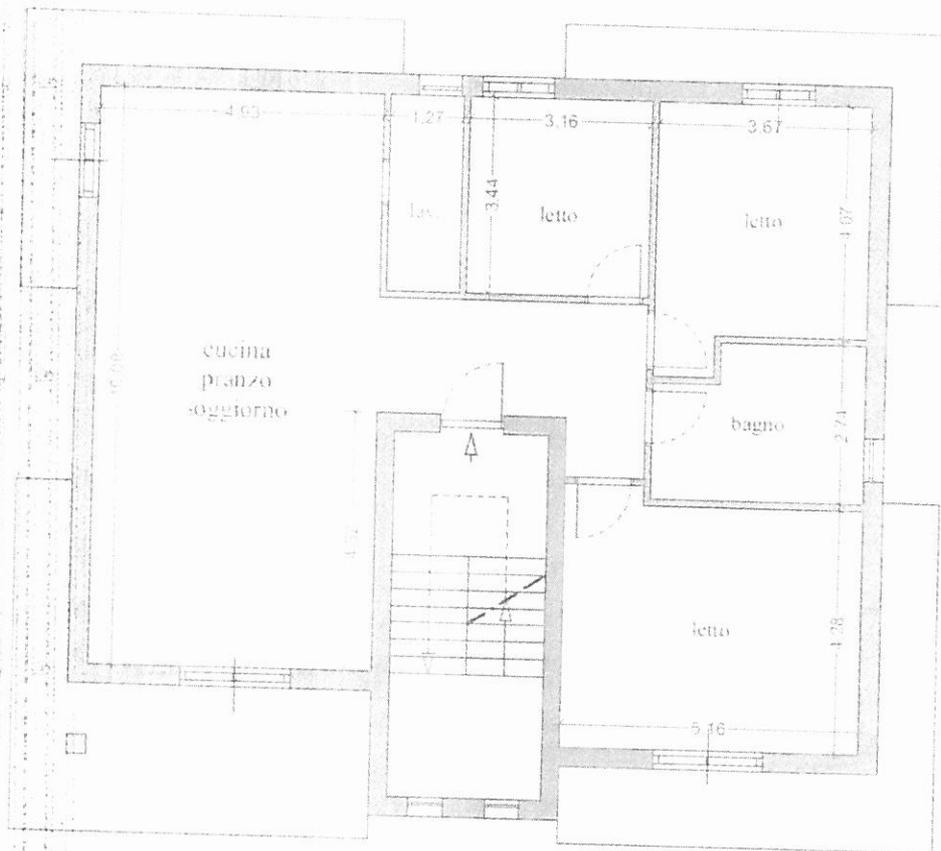
n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

$$Af = \text{€ } 2.310,00 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 37.730$$

In conclusione il valore d'uso dell'immobile è pari a € 37.730 - in cifra tonda € 38.000,00

**Lotto 1**  
Foglio 19, part. 2420, sub. 2, cat. A 3  
Pianta piano primo  
sup. commerciale residenziale: mq 147,00  
sup. commerciale non residenziale: mq 10,00  
sup. commerciale totale: mq 157,00



Beni in Cirò Marina (Crotone) Via Marsala  
Lotto 002

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

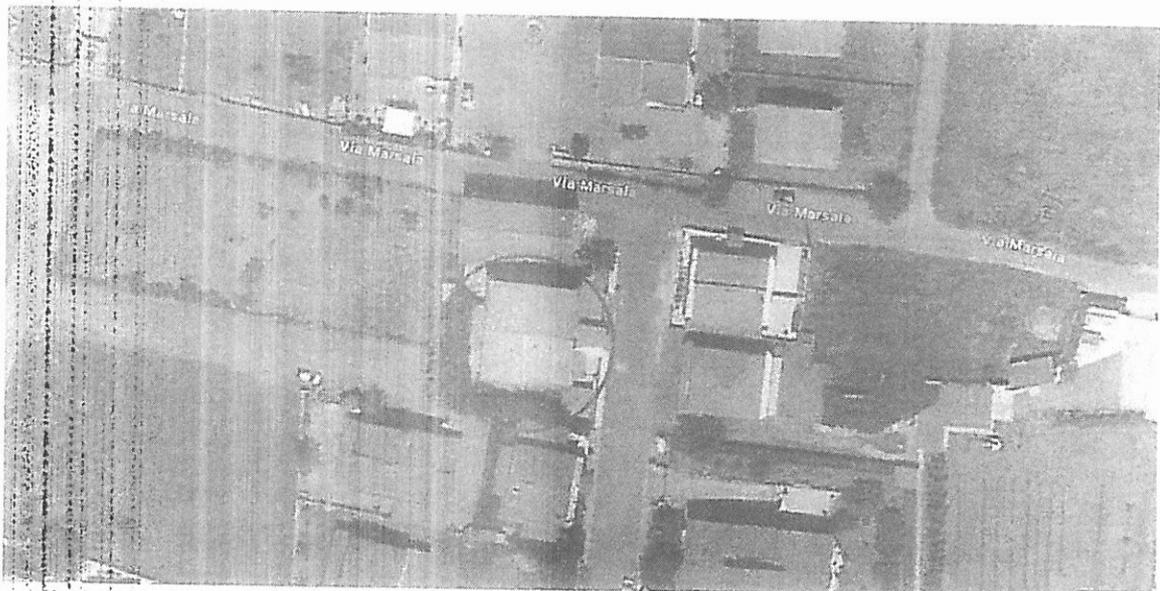
Al piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Cirò Marina (Crotone) Trav. sesta Marsala n°4.

Composto da magazzino di forma rettangolare suddiviso in due ambienti comunicanti e ciascuno con accesso indipendente sulla medesima via; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 170,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati; intestato a [REDACTED] subalterno 1, classe 2, cat. C/2, posto al piano terra, rendita catastale € 251,00 – registrato all'UTE con la scheda "Visura storica per immobile".  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.



Inquadramento territoriale



Localizzazione del fabbricato

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1

7 proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di  
 dielmina Ciliberto in data 04/05/2005 ai nn.  
 data 25/05/2005 ai nn. 13326/7607.

6.

di  
 la  
 ti  
 al  
 ta  
 ta  
 io  
 ta  
 ra  
 a

a  
 s  
 e

**OPERE EDILIZIE:**

L'unità residenziale è priva di titolo edilizio. Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico  
 - Area Urbanistica, risultano:

- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 14 del 26/02/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 15 del 26/02/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 59 del 20/08/2007
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 60 del 20/08/2007
- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 9 del 23/01/2008
- Ordinanza di Demolizione Lavori n. 10 del 23/01/2008

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Cirò Marina (Crotone) Trav. sesta Marsala n°4.  
 Composto da magazzino di forma rettangolare suddiviso in due ambienti comunicanti e ciascuno con  
 accesso indipendente: posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 170  
 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]  
 [redacted] folio 19, mappale 2420, subalterno 1, classe 2, cat. C/2, posto al piano terra, rendita  
 catastale € 251,00 - registrato all'UTE con la scheda "Visura storica per immobile"  
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico: Piano Attuativo Urbanistico vigente: in forza di delibera rif.: Legge Regionale  
 16 aprile 2002, n. 19 - l'immobile è identificato nella Zona E - Art. 16, Zona E1 - Agricola

Norme tecniche ed indici: vedere allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamenti	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
	Sup. reale lorda	170,00		170,00

### b) Procedimento di stima sintetico

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI "Commerciale" C/2:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CR (CRO)

Comune: 1102 Marina

Fattori zona: Centro (1102 Marina) (1102 Marina)

Indirizzo: B

Menzione catastale: C

Tipologia prevalente: Finanziaria

Destinazione: B

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Uffici	NORMALE	510	760	L	3,6	4,4	L

Adottando un prezzo unitario medio pari 670 €/mq si avrà:

$$V2 = 170 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} = \text{€ } 113.900,00 - \text{in cifra tonda € } 114.000,00$$

Operando un media tra i due valori si avrà:

$$(V1+V2):2 = (\text{€ } 190.400+\text{€ } 114.000):2 = \text{Valore di mercato € } 152.200 - \text{in cifra tonda € } 152.000$$

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 152.000,00

#### Stima Valore d'uso

Determinato il reddito annuo netto utilizzando la stima in base al valore di mercato, si può procedere a calcolare il valore d'uso, che costituirà il prezzo base d'asta.

**Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".**

**Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.**

Per un immobile completamente abusivo e non sanabile le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

$$Af = a(q^n - 1) / r$$

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

$$Af = \text{€ } 5.712,00 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 93.296,00$$

In conclusione il valore d'uso dell'immobile è pari a € 93.296 - in cifra tonda € 93.300,00

8.2

#### Fonti di informazione

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

**Lotto 2**  
Foglio 19, part. 2420, sub. 1, cat. C/2  
Pianta piano terra  
sup. commerciale: mq 170,00

