

MICHELE GRIMALDI

Via G. Palatucci, 41
88900 - CROTONE (KR)
Partita IVA: 02617110792
Codice fiscale: GRMMHL82B12D122X
Telefono: 3203528717
Cellulare: 3203528717
e-mail: geometra.grimaldi@libero.it
PEC: michele.grimaldi@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Crotona

procedura n. 20/2025

Promotore: **[REDACTED]**

Debitore: Dati Oscurati e Dati Oscurati

Giudice: Dott. Agostini Emmanuele

Custode: Dott. Fico Gaia

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	3
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	3
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	4
3.3 SOPRALLUOGHI	4
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	4
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	4
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	4
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	5
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	6
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	6
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	7
4. ALLEGATI	8

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 14 aprile 2025, il sottoscritto **Geometra Michele Grimaldi**, con studio in Crotone (KR), Via G. Palatucci n. 41, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Crotone al n. 282, a seguito di nomina accettata in data 18 aprile 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Crotone (KR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:
 - nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B).
 - nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;
- 2) entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
- 5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;
- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'incatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e lesistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sulleventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).
- 10) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) indichi lesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti lesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi lesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) indichi se la procedura abbia ad oggetto immobili che risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche comunicandolo tempestivamente al custode e indicando gli enti pubblici competenti;
- 16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per

le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

17) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.)

18) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

19) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria);

20) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per la emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

21) depositi, nel fascicolo telematico almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per la emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., (per come statuito dall'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come modificato dalla Riforma Cartabia) completo di tutti gli allegati, esclusivamente in forma elettronica: in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;

22) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

23) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

24) provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email (non pec) entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E. (emmanuele.agostini@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Villa bifamiliare sito in Comune di Crotona (KR), frazione Margherita, VIA DELLE MARGHERITE n. 87, piano T, censito al foglio 17, particella 2589 sub. 2, cat. A/2, rendita € 237,57, particella 2826 sub. 1, cat. F/1.

Quote di proprietà: 1/1 per l'abitazione e 2/58 per la corte comune.

Descrizione dell'immobile e confini: Villa bifamiliare sita in Crotona (KR), via delle Margherite n. 87, piano terra, con accesso diretto dalla corte comune (particella n. 2826, subalterno n. 1). E' composta da: soggiorno - cucina, lavanderia, n. 2 camere, bagno e disimpegno.

La veranda, originariamente aperta su due lati, è stata chiusa mediante l'apposizione di infissi ed è stata ricavata una stanza.

Inoltre, la corte recintata, in possesso ed in uso all'immobile, fa parte di un'area di più ampia consistenza intestata a tutti i soggetti facenti parte della lottizzazione (particella n. 2826, subalterno n. 1). Nello specifico, quando è stato relizzato il complesso edilizio, il piano regolatore vigente non consentiva il frazionamento delle corti. Pertanto, le stesse, sono state suddivise bonariamente tra le varie unità immobiliari.

L'immobile confina con via delle Margherite per tre lati e con altra porzione villa bifamiliare, salvo altri.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Sentenza di divorzio tra DATI OSCURATI e DATI OSCURATI. Nella sentenza è specificato che la casa coniugale acquistata in regime di comunione legale dei beni è di proprietà di entrambi i coniugi, verrà abitata dalla Sig.ra DATI OSCURATI e dai figli. (allegato E.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- concessione edilizia n. 155/NC del 25 giugno 2009 (domanda in data 11 dicembre 2008, prot. 67015) (allegato B.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura (allegato C.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastaale villetta (allegato C.3)

- Elaborato planimetrico lottizzazione (allegato C.4)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Rimozione infissi in alluminio sui due lati e ripristino infisso per accesso alla veranda: € 2.500,00

-SCIA in sanatoria per la realizzazione di n. 2 pareti interne nella zona soggiorno-cucina: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Stato di fatto: Camera

Stato autorizzato: Veranda

Riferito a Veranda di pertinenza.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

La variazione catastale può essere redatta e presentata indipendentemente dalla situazione urbanistica. Nel caso di ripristino dello stato dei luoghi della veranda con contestuale regolarizzazione degli spazi interni, la stessa dovrà essere redatta solo per quest'ultima.

Stato di fatto: camera

Stato autorizzato: veranda

Riferito a Veranda di pertinenza.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Stato di fatto: Camera

Stato autorizzato: Veranda

Riferito a Veranda di pertinenza.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Crotona in data 10 novembre 2010, repertorio 16834, raccolta 7011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 11 novembre 2010 al n. 4850. Con l'atto di compravendita i Sig.ri DATI OSCURATI e DATI OSCURATI, per la quota di 1/2 ciascuno, acquistano l'immobile identificato al fg. 17, part. 2589, sub. 2 (cat. A/2) e la corte comune identificata al fg. 17, part. 2752, sub. 1 (attualmente fg. 17, part. 2826, sub. 1). (allegato D.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Crotona in data 7 novembre 2008, repertorio 13902, raccolta 5020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12 novembre 2008 al n. 4843/6470. Con l'atto di compravendita la società DATI OSCURATI acquista dal Sig. DATI OSCURATI un terreno identificato al foglio di mappa n. 17, particella n. 2393. Da questa particella, a seguito di tipo mappale del 06/07/2010, viene generata, inoltre, la particella n. 2589 su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione. (allegato D.2)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Crotona in data 24 novembre 1982, repertorio , registrato a Crotona in data 13 dicembre 1982 al n. 4122, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23 dicembre 1982 al n. 23125/20810. Con l'atto di compravendita l'A.R.S.S.A. ha venduto al Sig. DATI OSCURATI, in maggiore consistenza, il terreno sul quale insiste l'immobile oggetto della presente. Si precisa che la cessione totale dei vincoli, limitazioni e divieti gravanti sull'unità fondiaria, è avvenuta con annotazione riportata a margine dell'atto in data 02/07/2007 al n. 12216/2255.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CROTONE (KR)
Frazione: MARGHERITA
Indirizzo: VIA DELLE MARGHERITE n. 87
Dati catastali: Fg. 17, num. 2589, sub. 2, num. 2826, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Abitazione	88,00	100%	88,00
Verande chiusa	15,00	50%	7,50
Superficie commerciale totale, m²			95,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	1,04

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 960,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 880,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 29.933,82
Valore OMI:	€ 77.648,00
Valore medio di mercato:	€ 87.401,60 = € 880,00 x 1,04 x m ² 95,50
Valore stimato:	€ 119.184,00 = € 1.200,00 x 1,04 x m ² 95,50
Valore stimato arrotondato:	€ 119.000,00

VALORE STIMATO € 119.000,00 <i>(euro centodiciannovemila/00)</i>
--

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile non è comodamente divisibile.

(il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso)

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 113.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 22.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 90.800,00

4. ALLEGATI

A.1 - Iscrizione ipotecaria

A.2 - Pignoramento

B.1 - concessione edilizia n. 155/NC del 25 giugno 2009 (domanda in data 11 dicembre 2008, prot. 67015)

C.1 - Estratto di mappa

C.2 - Visura

C.3 - Planimetria catastrale villetta

C.4 - Elaborato planimetrico lottizzazione

D.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Perri di Crotona in data 10 novembre 2010, repertorio 16834, raccolta 7011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 11 novembre 2010 al n. 4850

D.2 - Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Perri di Crotona in data 7 novembre 2008, repertorio 13902, raccolta 5020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 12 novembre 2008 al n. 4843/6470

E.1 - [REDACTED]

F.1 - Prospetto

F.2 - Prospetto

F.3 - Corte

F.4 - Corte

F.5 - Soggiorno-Cucina

F.6 - Soggiorno-Cucina

F.7 - Cucina

F.8 - Lavanderia

F.9 - Camera

F.10 - Bagno

F.11 - Camera

F.12 - Camera-particolare parete con umidità

F.13 - Camera-particolare parete con umidità

F.14 - Camera-particolare parete con umidità