

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Liquidazioni Giudiziali



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2025

Giudice Delegato: Dott. Alfonso Scibona

Curatore: Avv. Angela De Renzo

Pec: lg6.2025crotone@peliquidazionigiudiziali.it

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI

NEL COMUNE DI:

1) STRONGOLI

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Perri
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone R. Es. I.
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Via I° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 01 OTTOBRE 2025



Giudice Delegato: Dr. Alfonso Scibona
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI

BENI NEL COMUNE DI STRONGOLI

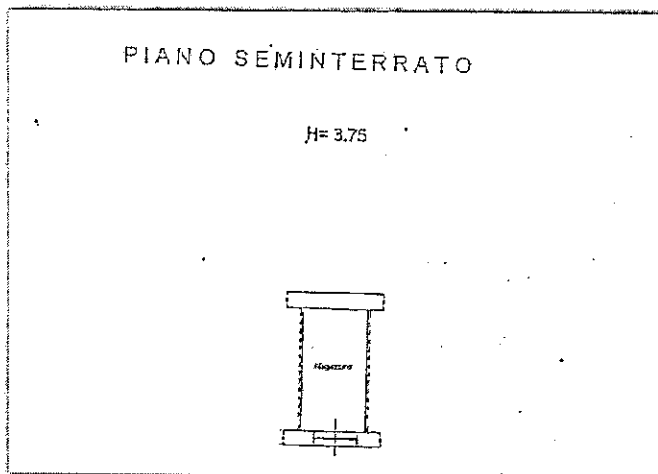
Lotto n 1:

N. 1 Box Auto/locale di sgombero nel piano seminterrato, facente parte di un fabbricato della maggiore consistenza di n. 3 piani fuori terra, sito nel comune di Strongoli (centro storico) alla Via Bengasi, 12.

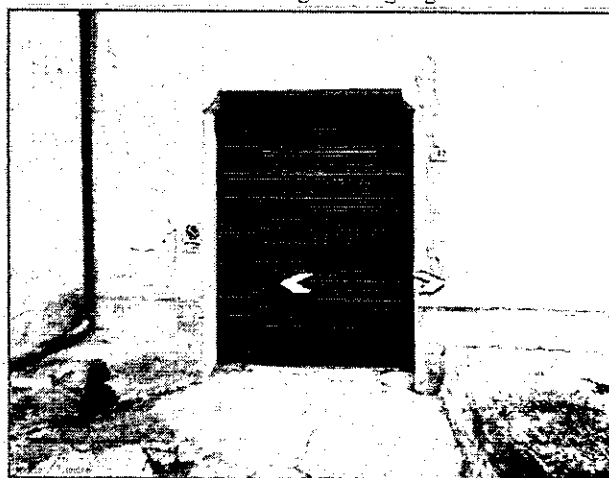
Fabbricato di maggiore consistenza



Planimetria catastale



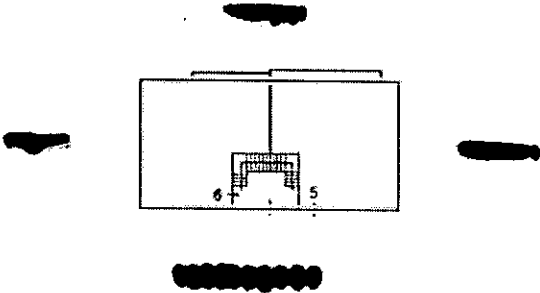
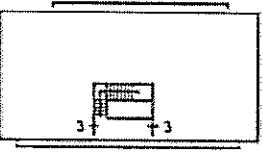
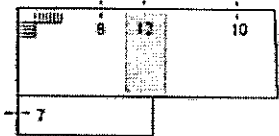
Porta d'ingresso al garage



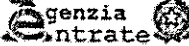


DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :

Piena proprietà del locale ad uso deposito, posto al piano seminterrato, di antica costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, della superficie di circa mq 20,00 (venti); confinante con [REDACTED], salvo altri.

Attualmente distinto in Catasto Fabbricati del comune di Strongoli al foglio di mappa n. 11, part. n. 245 sub. 12, Via Bengasi 12, piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 18, sup. catastale totale mq. 24.

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotone	
Compilato da: Cosentino Gennaro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Crotone N. 115			
Comune di Strongoli Sezione: Foglio: 11 Particella: 245		Protocollo n. KR0045787 del 14/06/2012 Tipo Mappale n. dal	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p>PIANO TERRA</p>  <p>PIANO PRIMO</p>  <p>PIANO SEMINTERRATO</p> 			

Instruk - Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/10/2025 - Comune di STRONGOLI (KR02) - < Foglio 11 Particella 245 >

		Data: 01/10/2025 Ora: 08:27:18 Numero Pratica: T26662/2025 Pag: 1 - Segue
Direzione Provinciale di Crotone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		
Catasto fabbricati Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/10/2025		
	Immobile di catasto fabbricati	
Causali di aggiornamento ed annotazioni		
Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2025 Dati identificativi: Comune di STRONGOLI (I982) (KR) Foglio 11 Particella 245 Subalterno 12		
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di STRONGOLI (I982) (KR) Foglio 11 Particella 245		
Classamento: Rendita: Euro 15,80 Categoria C/2 ^a , Classe 1, Consistenza 18 m ² Foglio 11 Particella 245 Subalterno 12 Indirizzo: VIA BENGASI n. SNC Piano S1 Dati di superficie: Totale: 24 m ²		

ATTUALE PROPRIETARIO:

> Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Per Atto di compravendita:

Repertorio n.25.375	Raccolta n.13.063
COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno duemiladiciotto, il giorno dieci del mese di Aprile, in Crotone, nel sottoindicato studio notarile, 10 Aprile 2018	
Avanti a me dott. Carlo Perri, notaio in Crotone, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Ca- tanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, con studio alla Via Cappuccini, n.2,	
si sono costituiti:	
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], re- sidente in [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED];	
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] al [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED]	

PRECEDENTI PROPRIETARI:

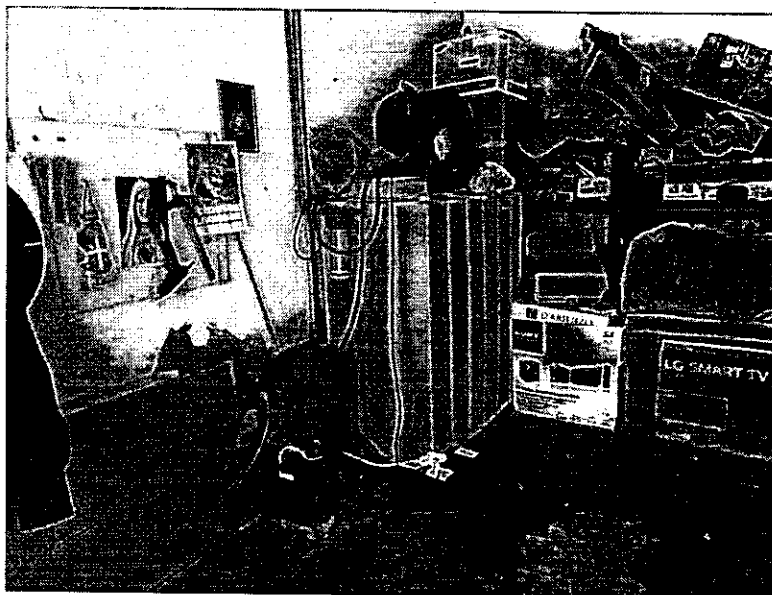
9.438	CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CATANZARO	13710
	NOTA DI TRASCRIZIONE	
	A FAVORE del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]	
	il [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED]	
	CONTRO la Sig.ra [REDACTED], nata	
	a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED]	
		- 2 AGO. 1984

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, risulta edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state eseguite opere abbisogevoli di licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire.

IMPIANTI:

Il locale oggetto di perizia, risulta privo sia dell'impianto elettrico sia di quello idrico, nonché del servizio igienico. Il serbatoio di acqua presente, risulta essere a servizio dell'appartamento soprastante.



N.B. Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di Edilizia Agevolata di cui alla circolare Ufficio Esecuzioni e Procedure Concorsuali del 31.05.2021.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Strongoli, secondo semestre 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: STRONGOLI

Classe/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/ft)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	455	550	L	1,5	1,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	240	350	L		
Ville e Villini	NORMALE	510	700	L	1,6	2,3

Nel caso particolare dei Box auto seminterrati, non essendo un valore tabulato dall'Osservatorio, è verosimile utilizzare il valore al 50% delle abitazioni civili.

Premesso inoltre che, il fabbricato risulta datato e suscettibile di interventi di manutenzione straordinaria, il valore di mercato più probabile per le abitazioni civili può essere stimato in 500,00 Euro/mq, mentre quello dei Box/auto in 250,00 Euro/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : n. 1 box auto al fg. 11 part. n. 245 sub. 12	Sup. lorda commerciale	24,00	1	mq 24,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 24,00

Valore di stima 250,00 €/mq

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 = 24,00 mq x 250,00 €/mq = € 6.000,00

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.....€ 900,00

Valore del Lotto n 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:.....€ 5.100,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 5.000,00

Crotone li, 01 OTTOBRE 2025

