

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA

R.G.E. N. 60/2025

Promossa da:

“BLUE TECH ITALY S.R.L.”

Giudice dell'Esecuzione Dr. Alfonso Scibona

ELABORATO PERITALE

Custode Giudiziario Avv. Maria Levato

LOTTO UNO : in Isola di Capo Rizzuto nel N.C.E.U. al Fg. 20 part. 1129
Sub. 1

LOTTO DUE : in Isola di Capo Rizzuto nel N.C.E.U. al Fg. 20 part. 1129
Sub. 2

L'esperto ing. Giuseppe Perri

Crotone 28.11.2025



IMMOBILI PIGNORATI: in ISOLA DI CAPO RIZZUTO

Proprietà per la quota di 1/1 nel comune di Isola di Capo Rizzuto:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNO:

- Abitazione sita nel comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) in Via Ugo Foscolo, disposta su due livelli, costituita da un appartamento posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale di vani 8 (otto) e della superficie catastale totale di mq 229,00 di cui mq 223,00 escluse aree scoperte, e confinante con detta Via e proprietà aliena per i restanti lati, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Isola di capo Rizzuto, conformemente in Ditta a _____, con i seguenti dati:

Foglio n. 20, part. n. 1129, sub. 1, via Ugo Foscolo, s.n.c. piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 229,00 e mq 223,00 escluse aree scoperte, rendita euro 454,48

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/10/2025**

 **Immobile di catasto fabbricati**

 **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2025

Dati identificativi: Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **20** Particella **1129** Subalterno **1**

Classamento:
Rendita: **Euro 454,48**
Rendita: **Lire 880.000**
Categoria **A/3^{al}**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**

Indirizzo: VIA UGO FOSCOLO Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: **229 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **223 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO del 11/04/1995 in atti dal 11/04/1995 (n. 630/1995)

Risulta composto da una struttura in cemento armato di forma regolare, con telai realizzati mediante travi e pilastri, ortogonali tra di loro. Si distribuisce su due piani fuori terra ed un sotto tetto non abitabile.

Le finiture esterne risultano essere completate in tutte le parti, ma in cattivo stato di manutenzione. La copertura è realizzata mediante travi di legno con sovrapposti pannelli di cemento amianto (eternit) in pessimo stato di manutenzione. La stessa necessita di un'opera di demolizione e smaltimento in conformità a quanto previsto

dalle norme. Gli infissi, in buono stato, sono realizzati mediante strutture in alluminio anodizzato con persiane esterne. L'ingresso principale è direttamente raggiungibile mediante una strada comunale dotata di marciapiede (Via Ugo Foscolo).

Dal piano terra, mediante un corridoio interno si raggiunge la scala a rampe parallele che conduce all'ingresso dell'abitazione che è posta al piano primo dell'edificio.

Entrambi i prospetti (Via Ugo Foscolo e Via Alfieri) sono dotati di balconi in discrete condizioni di manutenzione. Sono stati riscontrati i luoghi di consegna delle utility principali, quali: Enel ed acqua; inoltre è riscontrabile la presenza di un impianto di ricezione TV terrestre, di alcuni punti di comando e prelievo dell'energia elettrica dell'impianto citofonico.

L'alimentazione gas per la cucina avviene mediante sorgenti autonome (bombola) ed è presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda.

Vista esterna fabbricato - Via Ugo Foscolo



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi

Servizi della zona:

farmacia, supermercato

Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali, il principale centro limitrofo è Crotone

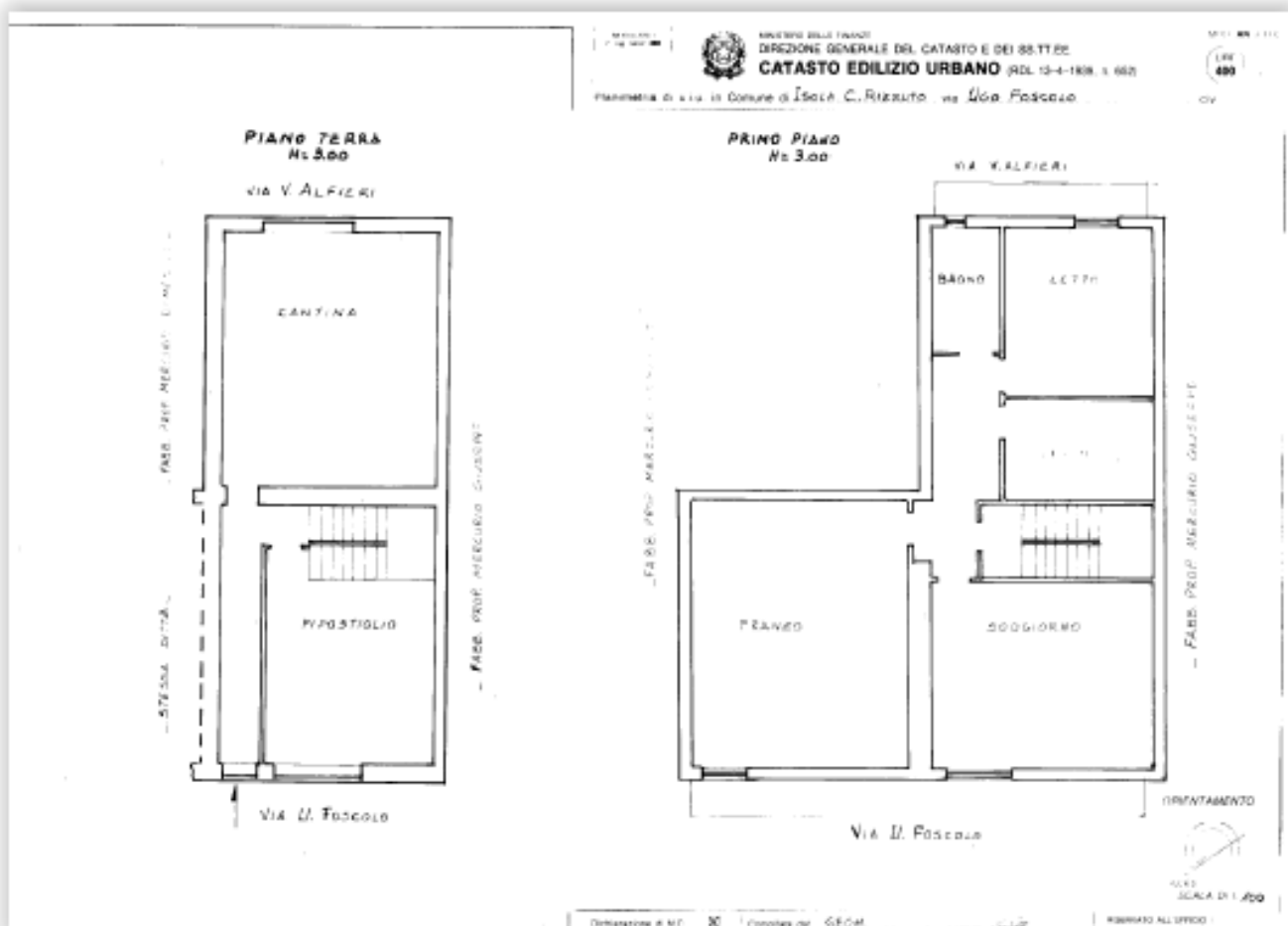
Collegamenti pubblici:

superstrada, autobus, aeroporto

3. STATO DI POSSESSO:

Come da verbale del Custode Giudiziario Avv. Maria Levato

Planimetria catastale Piano Terra e Primo sub. 1



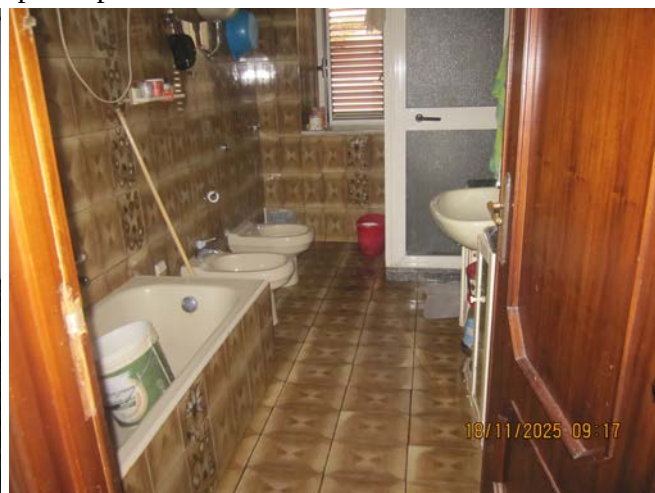
Magazzino al piano terra lato Via Foscolo (ripost)



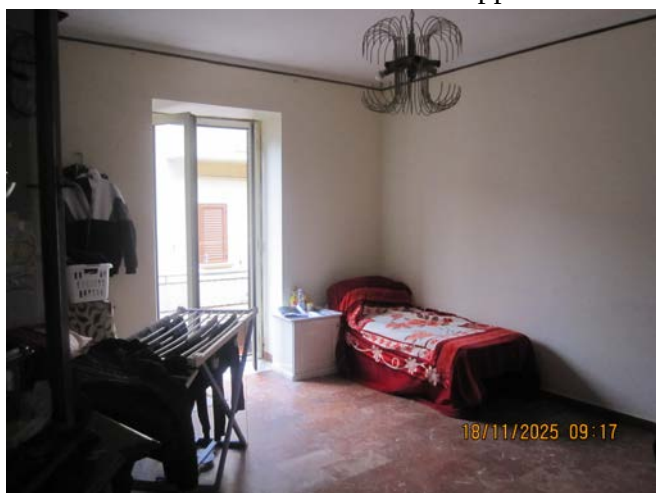
Magazzino al piano terra Via Alfieri (cantina)



Appartamento al piano primo



Appartamento al piano primo



Appartamento al piano primo



sottotetto



Estratto della mappa catastale fg. n. 20 part. n. 1129 (non presente in planimetria)



Estratto da Formaps fg. n. 20 Via Ugo Foscolo



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.2 Risultanze delle visure catastali e gravami :

- **Ipoteca Giudiziale** Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 9.11.2022 ai nn. 6798/504 per Euro 10.000,00 ed a garanzia di un debito di pari importo, a favore della società “ ” con sede a Vimercate (MI) e C.F.: e contro il sopra individuato signor (decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza del 27 luglio 2021, rep. n. 3196/2021).

- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 20.02.2025 ai nn. 951/784 a favore della sopra individuata società “BLUE TECH ITALY S.R.L.” , nella qualità di titolare
 , eseguito per il credito di euro 6.264,30 oltre spese ed interessi maturati e maturandi (atto giudiziario dell’Unep del Tribunale di Crotone del 19.11.2024, Rep. n. 945).
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** (ingiunzione fiscale) Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 28.04.2025 ai nn. 2468/287 per Euro 45.318,00 ed a garanzia di un debito di euro 22.658,81, a favore della società “SO.GE.R.T. SPA” con sede a Grumo Nevano (NA) e C.F.: 05491900634 e contro il sopra (atto amministrativo per ingiunzione fiscale del 17.04.2025, rep. n. 12024/05674). Precisando che la detta ipoteca grava sul solo appartamento censito con il subalterno n. 1(uno).
- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 01.10.2025 ai nn. 5992/4973 a favore della sopra individuata società “BLUE TECH ITALY S.R.L.” e contro , nella qualità di titolare firmatario
 eseguito per il credito di euro 8.763,42 oltre spese ed interessi maturati e maturandi (atto giudiziario dell’Unep del Tribunale di Crotone del 15.07.2025, Rep. n. 13).

4. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità Urbanistico-Edilizia:

L’immobile in questione risulta privo di titolo abilitativo.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l’immobile ricade in zona B di completamento, con indice di fabbricabilità di 0.90 mq/mq. Risulta pertanto sanabile solo parte dello stesso immobile, che risulta invece di più ampia superficie. Tuttavia, nel caso di vendita giudiziaria, è possibile presentare per queste opere, istanza di sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni, purchè la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile.

Quanto asserito deriva dal fatto che: **“oggetto di stima è un immobile parzialmente abusivo e non sanabile, pertanto, “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, e quindi, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita”.**



Comune di Isola di Capo Rizzuto
Provincia di Crotone

Settore n. 4 – Ufficio Tecnico Comunale

Spett.le

Ing. Giuseppe Perri

PEC: giuseppe.perri@ingpec.eu

OGGETTO:	Istanza per l'accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90.
	PROT.N. 32240 DEL 30.10.2025

Vista la richiesta, acquisita al protocollo dell'ente n. 32240 in data 30/10/2025, si comunica che:

- Dalle verifiche svolte e da ricerche effettuate presso gli archivi di questo Ente e sul portale CalabriaSUE non risultano titoli abilitativi e/o domande di condono relative all'immobile individuato al NCEU di Isola di Capo Rizzuto al fg. 20 p.lla. 1129 sub.1;
- Inoltre, in ordine allo stesso fabbricato e sempre da ricerche effettuate presso gli archivi Comunali non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori adottati e/o pendenti;
- Il fabbricato in oggetto non è stato costruito in aree sottoposte a vincoli previsti dal 3° comma dell'art. 32 della Legge 47/85. Risulta però interessato parzialmente dal seguente vincolo idrogeologico;
- **Condizione di rischio e vincoli derivanti dallo studio Geomorfologico allegato al P.S.C.** classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni;
- **Zona di Interesse Archeologico** (soggetta ad indagini di archeologia preventiva);

Cordialmente.

Isola di Capo Rizzuto, 31/10/2025.

Il Responsabile del SUE
Arch. Luigi Cristofalo



Conformità catastale:

L'accatastamento risulta incompleto in quanto l'immobile, seppure identificato catastalmente, non è inserito sull'estratto di mappa. Risulta regolarizzabile mediante aggiornamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Proprietari:

al quale era pervenuta in piena proprietà in forza del decreto di trasferimento immobili emesso il 3 ottobre 2019 dal Tribunale di Crotone, Rep. n. 306, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 4 Novembre 2019 ai nn. 6809/5510 in danno dei coniugi

Precedenti Proprietari:

, la piena proprietà del suolo (ex part. 1080) sul quale poi è stato edificato il fabbricato in oggetto era pervenuta per acquisto fattone da parte di , con estensione al regime di comunione legale dei beni con il detto coniuge nato ad Isola di Capo Rizzuto il 12.03.1944, con Atto di compravendita per Notar Giulio Capocasale di Cirò Marina del 15.02.1994, rep. n. 30.824, debitamente registrato e trascritto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 26.02.1994 ai nn. 3927/3441.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in questione risulta privo di titolo abilitativo.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona B di completamento, con indice di fabbricabilità di 0.90 mq/mq. Risulta pertanto sanabile solo parte dello stesso immobile, che risulta invece di più ampia superficie. Tuttavia, nel caso di vendita giudiziaria, è possibile presentare per queste opere, istanza di sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni, purchè la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non verificabili;
<i>Strutture Verticali:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai:</i>	materiale: solaio misto con travetti pre-fabbricati e completamento in opera condizioni: buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: eternit, condizioni pessime
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.
<i>Balconi :</i>	materiale: c.a., condizioni discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con persiane, materiale: alluminio;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato;
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle in gres;
<i>Portone d'ingresso:</i>	doppia anta a battente, materiale: legno massello;
<i>Impianti:</i>	

Antenna collettiva, Citofonico, Elettrico sottotraccia, Fognatura rete comunale, Idrico sottotraccia rete comunale, Termico autonomo, alimentazione GPL, rete di distribuzione in rame e termosifoni in alluminio.
Accessori:
Sottotetto non abitabile al piano di copertura con una superficie di circa mq 130,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNO:

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 Isola di Capo Rizzuto, abitazioni civili, residenziale, primo semestre 2025, con valori di mercato contenuti nell'intervallo 420/520 Euro /mq.

Nel nostro caso specifico sarà utilizzato il valore minimo di Euro 420,00/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO

Fascia/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/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	510	730	L	2,1	3,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	520	L	1,7	2,5
Ville e Villini	NORMALE	710	950	L	2,2	3

Fonti di informazione:

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

Immobile al piano Terra e Primo di cui al **Lotto UNO**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano Terra e Primo				
Fg. 20 particella n. 1129 sub. 1				
mq 229,00	Sup. lorda	229,00	1	mq 229,00
(escludendo il sottotetto non abitabile)				

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 229,00

Valore di mercato minimo, utilizzato per abitazioni di tipo Civile = 420,00 €/mq in condizioni di ordinarietà:

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1- 420,00 €/mq * 229,00 mq = € 96.180,00

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.....	€	14.427,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....	€	2.000,00
- spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica 10%.....	€	<u>9.618,00</u>
Complessivamente.....	€	70.135,00

Valore del LOTTO UNO 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:.....€ 70.135,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 70.000,00

LOTTO DUE:

Appartamentino posto al piano terra della consistenza catastale di vani 2,5 e della superficie catastale totale di mq 58,00,

Foglio n. 20, part. n. 1129, sub. 2, via Ugo Foscolo, s.n.c., piano T, cat. A/3, cl. 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 58,00, rendita euro 121,37.

Vista esterna appartamentino sub. 2 - Via Ugo Foscolo



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/10/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2025

Dati identificativi: Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)

Foglio 20 Particella 1129 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 121,37

Rendita: Lire 235.000

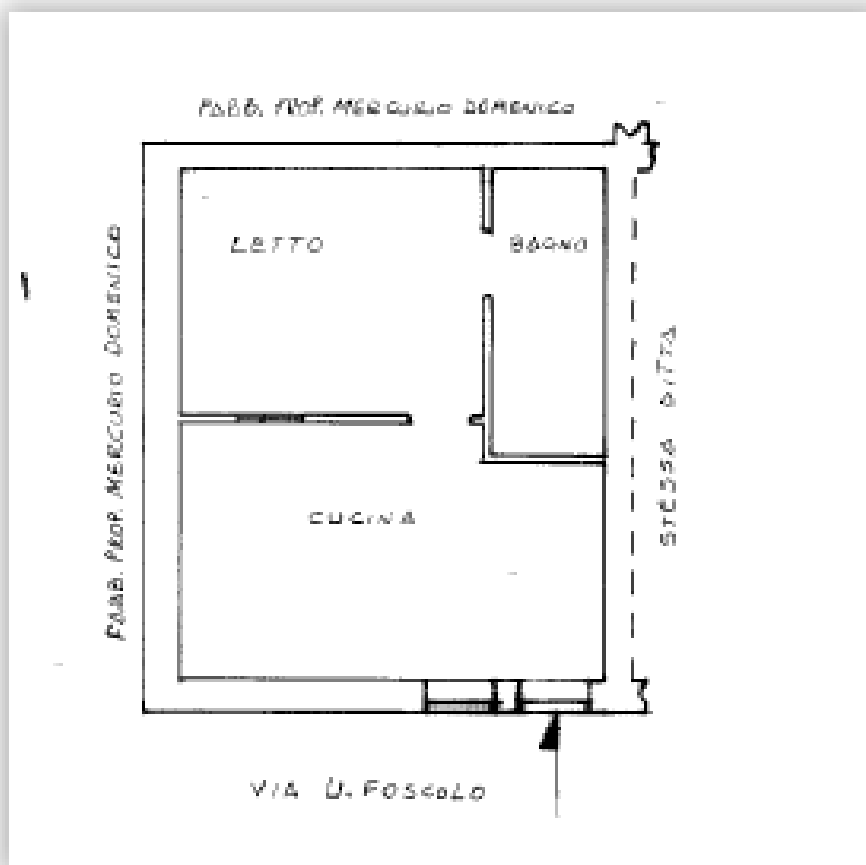
Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA UGO FOSCOLO Piano T

Dati di superficie: Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 58 m²

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO del 11/04/1995 in atti dal 11/04/1995 (n. 630/1995)

Planimetria catastale Piano Terra sub. 2



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:	centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi
Servizi della zona:	farmacia, supermercato
Caratteristiche zone limitrofe:	commerciali, il principale centro limitrofo è Crotone
Collegamenti pubblici:	superstrada, autobus, aeroporto

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

4.2 Risultanze delle visure catastali e gravami :

- **Ipoteca Giudiziale** Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 9.11.2022 ai nn. 6798/504 per Euro 10.000,00 ed a garanzia di un debito di pari importo, a favore della società “

(decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza del 27 luglio 2021, rep. n. 3196/2021).
- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 20.02.2025 ai nn. 951/784 a favore della sopra individuata società “BLUE TECH ITALY S.R.L.” e contro _____, nella qualità di titolare firmatario della Ditta individuale “
_____, eseguito per il credito di euro 6.264,30 oltre spese ed interessi maturati e maturandi (atto giudiziario dell’Unep del Tribunale di Crotone del 19.11.2024, Rep. n. 945).
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** (ingiunzione fiscale) Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 28.04.2025 ai nn. 2468/287 per Euro 45.318,00 ed a garanzia di un debito di euro 22.658,81, a favore della società “SO.GE.R.T. SPA” con sede a Grumo Nevano (NA) e C.F.: 05491900634 e contro il sopra individuato signor _____ (atto amministrativo per ingiunzione fiscale del 17.04.2025, rep. n. 12024/05674). Precisando che la detta ipoteca grava sul solo appartamento censito con il subalterno n. 1(uno).
- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 01.10.2025 ai nn. 5992/4973 a favore della sopra individuata società “BLUE TECH ITALY S.R.L.” e contro _____, nella qualità di titolare firmatario della Ditta individuale “
_____, eseguito per il credito di euro 8.763,42 oltre spese ed interessi maturati e maturandi (atto giudiziario dell’Unep del Tribunale di Crotone del 15.07.2025, Rep. n. 13).

4. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità Urbanistico-Edilizia:

L'immobile in questione risulta privo di titolo abilitativo.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona B di completamento, con indice di fabbricabilità di 0.90 mq/mq. Risulta pertanto sanabile. Tuttavia, nel caso di vendita giudiziarie, è possibile presentare per queste opere, istanza di sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni, purchè la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Conformità catastale:

L'accatastamento risulta incompleto in quanto l'immobile, seppure identificato catastalmente, non è inserito sull'estratto di mappa. Risulta regolarizzabile mediante aggiornamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia	€ 0,00

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Proprietari:

nato a Crotone il giorno 11 Ottobre 1994, C.F.:

D122F; al quale era pervenuta in piena proprietà in forza del decreto di trasferimento immobili emesso il 3 ottobre 2019 dal Tribunale di Crotone, Rep. n. 306, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 4 Novembre 2019 ai nn. 6809/5510 in danno dei coniugi nato ad Isola di Capo Rizzuto il 26.05.1956 e nata ad Isola di Capo Rizzuto il 27.01 1958.

Precedenti Proprietari:

Ai coniugi nato ad Isola di Capo Rizzuto il 26.05.1956 e nata ad Isola di Capo Rizzuto il 27.01 1958, la piena proprietà del suolo (ex part. 1080) sul quale poi è stato edificato il fabbricato in oggetto era pervenuta per acquisto fattone da parte di , con estensione al regime di comunione legale dei beni con il detto coniuge , dal signor nato ad Isola di Capo Rizzuto il 12.03.1944, con Atto di compravendita per Notar Giulio Capocasale di Cirò Marina del 15.02.1994, rep. n. 30.824, debitamente registrato e trascritto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 26.02.1994 ai nn. 3927/3441.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in questione risulta privo di titolo abilitativo.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona B di completamento, con indice di fabbricabilità di 0.90 mq/mq. Risulta pertanto sanabile. Tuttavia, nel caso di vendita giudiziarie, è possibile presentare per queste opere, istanza di sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni, purchè la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non verificabili;
<i>Strutture Verticali:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai:</i>	materiale: solaio misto con travetti pre-fabbricati e completamento in opera condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato;
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle in gres;
<i>Porta d'ingresso:</i>	alluminio anodizzato;
<i>Impianti:</i>	
Elettrico sottotraccia, Fognatura rete comunale, Idrico sottotraccia rete comunale.	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNO:

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 Isola di Capo Rizzuto, abitazioni civili, residenziale, primo semestre 2025, con valori di mercato contenuti nell'intervallo 420/520 Euro /mq.

Nel nostro caso specifico sarà utilizzato il valore intermedio di Euro 500,00/mq.

Fonti di informazione:

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

Immobile al piano Terra di cui al Lotto DUE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano Terra e Primo				
Fg. 20 particella n. 1129 sub. 2	Sup. lorda	58,00	1	mq 58,00
mq 58,00				

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 58,00

Valore di mercato intermedio, utilizzato per abitazioni di tipo Civile = 500,00 €/mq, in condizioni di ordinarietà:

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 500,00 €/mq * 58,00 mq = € 29.000,00

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.....	€	4.350,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....	€	1.000,00
- spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica 10%.....	€	<u>2.900,00</u>
Complessivamente.....	€	8.250,00

Valore del LOTTO DUE 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:.....€ 20.750,00

Valore del LOTTO 2 a base d'asta in conto tondo:..... € 20.750,00