

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

PRISMA SPV S.R.L. con sede in ROMA ,
(domicilio ipotecario eletto :DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL
codice fiscale 036 746 70793 , via Luigi Marsico 12 Catanzaro)

R.G.E.I. N° 56/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.re Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Chiara Zizza

ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTO)

Comune di Crotona **LOTTO N.1**: Elenco immobili :

N° 1 Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Crotona al Foglio 51, particella 3273 sub. 15; piano quarto , zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita Euro 244,03 – Via Nazioni Unite n° 9, interno 12. **Rif. 1.**

N° 1 bene comune con censibile identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Crotona al Foglio 51, particella 3273 sub. 23. (ex particella 3273 sub. 1) , piano terra . **Rif. 2**

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO
iscritta all'Albo della Provincia di Crotona al n° 204
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. : PPDNMR68C60D122O*

*Con studio in Crotona viale A. Gramsci n.202
telefono e Fax: 0962901530- cell. 3292076728
pec: annamaria.oppido@geopec.it*

**Bene in Crotone Via Nazioni Unite n°9
Lotto 001 - Appartamento
Unità Immobiliare al Piano Quarto**



I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare ad uso per civile abitazione posta al piano quarto (RIF.1) e proprietà per la quota di 1/16 della corte esterna posta al piano terra identificato come bene comune non censibile (RIF.2).

Il fabbricato in cui insiste il cespite è composto da sei piani fuori terra a destinazione residenziale oltre al piano terra a destinazione commerciale e locale destinato a parcheggio ed al piano lastricato solare. E' sito alla via Nazioni Unite n° 9 all'interno dell'abitato del Comune di Crotone e più esattamente in Località "Farina".

Nella parte anteriore dell'edificio, a ridosso della strada Via Nazioni Unite è allocata un'area destinata a parcheggio pubblico e privato .

Vedi Estratto di mappa catastale - Allegato n. 4

Vedi Ortofoto - Allegato 5

Vedi Sovrapposizione catastale su P.R.G. - Allegato 6

Vedi Stralcio P.R.G. - Allegato 7

Vedi documentazione fotografica - Allegato 24

L'unità immobiliare in oggetto, presenta una forma irregolare con una superficie commerciale di mq. 109,30 ed un'altezza interna di metri 2,80.

Le superfici non residenziali sono costituite da un balcone coperto di mq. 21,77 x 33% (coefficiente correttivo) = mq. 7,18 e da una veranda coperta di mq. 19,51 x 55% (coefficiente correttivo) = mq. 10,73, per una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di circa mq. 127,21.

Il balcone in parte risulta chiuso con infissi in alluminio e vetro facilmente rimovibili ed è utilizzato come locale ripostiglio.

L'appartamento è costituito da un ingresso – soggiorno , una ampia cucina, un bagno, due camere da letto . Inoltre è dotato di un balcone coperto e di una veranda coperta.

Le aperture degli ambienti sono disposte su tre lati e si affacciano sul cortile condominiale e che guardano su via Nazioni Unite.

Al balcone si accede dal soggiorno, sulla veranda si accede dalla cucina.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con finiture interne ed esterne di discreta fattura.

Il fabbricato ha una altezza fuori terra di metri 18,75 circa all'intradosso dell'ultimo solaio ed è dotato di impianto ascensore .

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta cementizia e sovrastante pittura plastica al quarzo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco, dotati di vetrocamera e serrande in pvc.

Le pareti interne presentano intonaci del tipo civile a tre strati e sovrastante pittura del tipo lavabile.

I serramenti interni sono in legno tamburato di colore noce chiaro.

L'intera superficie dell'appartamento compreso la veranda ha pavimenti con piastrelle in gres opaco di colore beige ad eccezione del bagno che presenta pavimenti in ceramica.

I rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica. I pezzi igienici sono in vetro-china bianca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognante, riscaldamento e citofono.

Gli impianti idrici e fognanti risultano collegati alle rete pubblica comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio di colore bianco.

Coerenze: L'immobile confina con vano scale, con cortile condominiale da tre lati e con altra ditta. Un lato del cortile è posto a confine della via Nazioni Unite.

Dal sopralluogo e dal rilievo planimetrico effettuati e da come di evince dalle copie di progetto approvato presente nel Comune di Crotona e dalla planimetria catastale presente in Catasto ed allegata all'atto di compravendita, è stato possibile accertare che parte della superficie destinata a veranda coperta è stata utilizzata per ampliare la superficie residenziale del cespite, realizzando un vano destinato a cucina.

L'ampliamento è stato realizzato con la esecuzione di pareti in muratura poste in parte sui parapetti della veranda ed in parte sui pavimenti della veranda coperta. Seppure realizzato senza alcuna autorizzazione è sanabile dal punto di vista urbanistico con successiva variazione catastale con ampliamento ed esatta rappresentazione degli spazi interni.

Vedi planimetria per come da progetto approvato – Allegato 11

Vedi Planimetria di rilievo stato di fatto - Allegato n.12

Vedi Relazione tecnica progetto approvato – Allegato 15

Vedi Piante progetto approvato – Allegato 16

Vedi Prospetti approvati – Allegato 17

Vedi Viste prospettiche – Allegato 18

RIF.1 - Appartamento Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 15, Rendita € 244,03, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5. Indirizzo via Nazioni Unite n° 9, interno 12, piano quarto.

Dati di superficie : Totale :88 mq. Totale escluse aree scoperte 75 mq.

Intestato a :

1. [REDACTED]
nata a [REDACTED] - Diritto di proprietà per ½.
2. [REDACTED]
nato a [REDACTED] - Diritto di proprietà per ½

RIF. 2 - Pertinenza zona condominiale adibita a strada e piazzale - Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 23, (ex particella 3273 sub. 1) , piano terra - Bene comune non censibile .

Indirizzo via Nazioni Unite n° 9, piano terra .

Intestato a :

1. [REDACTED]
nata a [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/32.
2. [REDACTED]
nato a [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/32.

Precisazioni catastali: Comune di Crotona:

Foglio 51, particella 3273 ente urbano di mq. 934 (rappresenta l'area coperta e scoperta dall'intero fabbricato del quale le unità immobiliari oggetto di procedura ne risultano parte). La particella 3273 di mq. 1.020 è stata originata a seguito di denuncia di variazione del 14/12/2007 n. 123573.1/2007, dalla fusione delle particelle: 1941 (ex 1939, ex 1928, ex 419, ex 35) di mq. 900 e 2671 (ex 419) di mq. 120.

Vedi Visura storica analitica appartamento – Allegato 1

Vedi Visura storica analitica PT bene comune non censibile – Allegato 2

Vedi planimetria catastale – Allegato 3

Vedi planimetria per come da progetto approvato – Allegato 11

2. Caratteristiche zona: Zona periferica località “Farina” all’interno dell’abitato del Comune di Crotona.

Trattasi di una zona costituita prevalentemente da edifici ad uso Residenziale – Commerciale

Servizi della zona: La zona è provvista di Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie :
Aree a verde, Uffici Pubblici e Privati – Uffici ASL – Strutture Sanitarie Pubbliche e Private – Chiesa – Strutture sportive di alto livello - Scuole dell’infanzia e materne – Scuole elementari – Supermercati e svariate attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: Comprensorio prevalentemente edificato da completare;

Collegamenti pubblici (km): Fermata bus (0.01 Km) Stazione Ferroviaria (0.4 km), Strada Statale n. 106 Ionica (0.2 Km)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 3 novembre 2023, l’immobile risulta occupato dai proprietari debitori con figlio minore.

I coniugi debitori ██████████ risultano di aver scelto il regime di separazione dei beni e sono residenti all’indirizzo del cespite oggetto di pignoramento.

Vedi visura storica analitica – Allegato 1

Vedi visura storica analitica bene comune non censibile – Allegato 3

Vedi Estratto atto di nascita – Certificato di matrimonio – Allegato 19

Vedi Certificato di residenza Barcellona Romina – Allegato 20

Vedi Certificato di residenza Muscò Michele – Allegato 21

Vedi certificato notarile – Allegato 23

Vedi verbale di primo accesso – Allegato 27

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d’uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Dalla dichiarazione della certificazione notarile del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia derivanti dalla consultazione dei documenti e dei registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro e Crotona :

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà di [REDACTED] nato [REDACTED] (KR) il [REDACTED] (CF [REDACTED]), per il diritto di ½ di piena proprietà (per quanto riguarda l'immobile indicato al RIF. 1) e per i diritti di 1/32 di piena proprietà (per quanto riguarda l'immobile indicato al RIF. 2); [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]), per il diritto di ½ di piena proprietà (per quanto riguarda l'immobile indicato al RIF. 1) e per i diritti di 1/32 di piena proprietà (per quanto riguarda l'immobile indicato al RIF. 2) e che a tutto il 27/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità :

- *Ipoteca volontaria n. 166 del 02/02/2007 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Bologna – Via Zamboni n. 20) e contro: [REDACTED] per Euro 2.857.662,00 di cui Euro 1.428.831,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Perri Carlo, Notaio in Crotona, in data 30/01/2007 rep. 10721/3082- Risulta a margine dell'ipoteca : Annotazione Frazionamento in quota n. 228 del 09/06/2008 (come da atto notarile pubblico a rogito Perri Carlo, Notaio in Crotona, in data 09/05/2008, rep. 13126/4512) . – Quota n. 10: Comune di Crotona, via Nazioni unite n° 9, interno 12- catasto fabbricati :Foglio 51 particella 3273 sub. 15,)appartamento), Capitale € 148.000,00 – Ipoteca € 296.000,00: Immobile pervenuto ai coniugi [REDACTED] con atto notarile pubblico a rogito Perri Carlo, Notaio in Crotona Numero di repertorio I [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Registro particolare [REDACTED].*

Vedi certificato notarile – Allegato 23

Vedi atto di proprietà – Allegato 13

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento depositato telematicamente il 14/09/2023 in Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Crotona con assegnazione n. 56/2023 RGEI. Nota di trascrizione Registro particolare n.5261, Registro generale n.6583 del 19/09/2023, con atto giudiziario notificato il 08/09/2023 numero di repertorio n.882 a favore di : PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma , (domicilio ipotecario eletto DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL (codice fiscale 036 746 70793 , via Luigi Marsico 12 Catanzaro e contro : ██████████ (CF ██████████) nata ██████████ e ██████████ ██████████

Vedi atto di proprietà – Allegato 13

Vedi certificato notarile – Allegato 23

Vedi nota di trascrizione – Allegato 26

Vedi ispezione ipotecaria 1 – Allegato 28

Vedi ispezione ipotecaria 1 – Allegato 28

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione e quota di proprietà della corte esterna) oggetto di pignoramento, fa parte del complesso residenziale – commerciale e per il quale è stato rilasciato alla Società ██████████ "██████████" regolare Permesso di Costruire dal Comune di Crotona n° 87/NC in data 5 Aprile 2006 , giusta domanda presentata in data 21 novembre 2005, protocollo 52694, volturato a nome della Società ██████████ alla ██████████ codice fiscale ██████████ con Permesso di Costruire n. 279/NC del 26 settembre 2006. In data 31 gennaio 2006 con protocollo 141 è stato depositato regolare Deposito al Genio Civile di Catanzaro. In data 13 maggio 2008 è stato redatto Attestato di qualificazione energetica riguardo all'edificio in cui insiste il cespite oggetto di pignoramento.

Dal sopralluogo e dal rilievo planimetrico effettuati e da come di evince dalle copie di progetto approvato presente nel Comune di Crotona e dalla planimetria catastale presente in Catasto ed allegata all'atto di compravendita, è stato possibile accertare che parte della superficie destinata a veranda coperta è stata utilizzata per ampliare la superficie residenziale del cespite, realizzando un vano destinato a cucina.

L'ampliamento è stato realizzato con la esecuzione di pareti in muratura poste in parte sui parapetti della veranda ed in parte sui pavimenti della veranda.

E' necessario quindi sanare dal punto di vista urbanistico e catastale l'unità in oggetto.

Spese tecniche per pratica di sanatoria Comune Euro 2.000,00

Vedi copia elaborati tecnici e concessione edilizia rilasciati dal Comune di Crotona Allegati n. 15,16,17 e 18

Vedi Planimetria di Rilievo – Stato di fatto - Allegato 12

Vedi relazione tecnica progetto approvato – Allegato 15

Vedi Planimetria Catastale - Allegato 3

4.3.2. *Conformità catastale:* Dal sopralluogo e dal rilievo planimetrico effettuati e da come di evince dalle copie di progetto approvato presente nel Comune di Crotona e dalla planimetria catastale presente in Catasto ed allegata all'atto di compravendita, è stato possibile accertare che parte della superficie destinata a veranda coperta è stata utilizzata per ampliare la superficie residenziale del cespite, realizzando un vano destinato a cucina. E' necessario quindi una variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Spese tecniche per variazione catastale Euro 500,00

Vedi copia elaborati tecnici e concessione edilizia rilasciati dal Comune di Crotona Allegati n. 15,16,17 e 18

Vedi Planimetria con superfici come da planimetria catastale – Allegato 11

Vedi Planimetria di Rilievo – Stato di fatto - Allegato 12

Vedi Planimetria Catastale - Allegato 3

5. ALTRE INFORMAZIONI 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: dal 14 maggio 2008 ad oggi

Appartamento RIF. 1

1. [REDACTED]
nata [REDACTED] - Diritto di proprietà per ½.
2. [REDACTED]
nato [REDACTED] - Diritto di proprietà per ½

Pertinenza area condominiale RIF. 2

3. [REDACTED]
nata a [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/32.
4. [REDACTED]
nato a [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/32.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuto ai coniugi [REDACTED] innanzi al dott. Carlo Perri, Notaio in Crotona il 14 maggio 2008 per atto di compravendita 1° Casa IVA, Repertorio n. 13753 raccolta n. 4532.

Relativamente all'unità negoziale:

RIF.1 - Appartamento Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 15, Rendita € 244,03, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5. Indirizzo via Nazioni Unite n° 9, interno 12, piano quarto.

Dati di superficie : Totale :88 mq. Totale escluse aree scoperte 75 mq.

RIF. 2 - Pertinenza zona condominiale adibita a strada e piazzale - Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 23, (ex particella 3273 sub. 19 , piano terra - Bene comune non censibile .

Indirizzo via Nazioni Unite n° 9, piano terra .

6.2 precedenti proprietari: dal 27/06/1981 al 14/05/2008

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è stato edificato dalla società [REDACTED] su terreno identificato in Catasto al Foglio 51, particella 3273 di mq. 1.020 così originata a seguito di denuncia di variazione del 12/12/2007 n. 123573.1/2007, dalla fusione delle particelle: 1941 (ex 1939, ex 1928, ex 419 ed ex 35) di mq. 900; particella 2671 (ex 419) di mq. 120.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 2671:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 09/08/2006 repertorio 10018/2590, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 18/08/2006 al. 3547 di formalità; **favore** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro** [REDACTED] per i diritti di proprietà di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 22/11/2005 rep. 7753/1780, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 26/11/2005 al n. 2577 di formalità; **favore:** [REDACTED] per i diritti di proprietà di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Originariamente di proprietà esclusiva del Comune di Crotona per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in virtù del seguente atto;

- Atto pubblico amministrativo, Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune, emesso dal Comune di Crotona il 17/05/199 rep. 319, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 22/11/1999 al n. 18040 di formalità; rettificato con atto del 13/07/2004 rep. 319, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 13/12/2006 al n. 5243 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1941:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 09/08/2006 rep. 100018/2590, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 1/08/2006 al n. 3547 di formalità; **favor** [redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro** [redacted] [redacted] per i diritti di proprietà di 1/1 di piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 28/07/2005 rep. 6859/1543, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 30/07/2005 al n. 824 di formalità; **favore:** [redacted] [redacted] per i diritti di proprietà di 1/1 di piena proprietà; **contro** [redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale. Originariamente di proprietà esclusiva del signor [redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in virtù del seguente atto;
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Aldo Cerrelli, Notaio in Crotona, del 08/06/1981 rep. 64165, trascritto, presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 27/06/1981 al n. 9894 di formalità;

Dalla dichiarazione della certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia derivanti dalla consultazione dei documenti e dei registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro e Crotona :

6.3 attuali proprietari : dal 14/05/2008 ad oggi:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà di [redacted] nato a [redacted] (CF [redacted]) per il diritto di **1/2 di piena proprietà** (per quanto riguarda l'immobile indicato al **RIF. 1**) e per i diritti di **1/32 di piena proprietà** (per quanto riguarda l'immobile indicato al **RIF. 2**); [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (CF [redacted]), per il diritto di **1/2 di piena proprietà** (per quanto riguarda l'immobile indicato al **RIF. 1**) e per i diritti di **1/32 di piena proprietà** (per quanto riguarda l'immobile indicato al **RIF. 2**) e che a tutto il 27/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità :

*Vedi atto di proprietà – Allegato 13
Vedi certificato notarile – Allegato 23
Vedi nota di trascrizione – Allegato 26*

Vedi ispezione ipotecaria 1 – Allegato 28

Vedi ispezione ipotecaria 1 – Allegato 28

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare è stata realizzata con i seguenti titoli:

L' Appartamento Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 15, Rendita € 244,03, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5. Indirizzo via Nazioni Unite n° 9, interno 12, piano quarto. (RIF.1) – e la Pertinenza zona condominiale adibita a strada e piazzale - Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 23, (ex particella 3273 sub. 1 9 , piano terra - Bene comune non censibile . (RIF. 2), Indirizzo via Nazioni Unite n° 9, piano terra sono ubicati in un fabbricato composto da sei piani fuori terra a destinazione residenziale oltre al piano terra a destinazione commerciale e locale destinato a parcheggio ed al piano lastricato solare. E' sito alla via Nazioni Unite n° 9 all'interno dell'abitato del Comune di Crotona e più esattamente in Località "Farina". Nella parte anteriore dell'edificio, a ridosso della strada Via Nazioni Unite è allocata un'area destinata a parcheggio pubblico e privato . Per la palazzina denominata [REDACTED] è stato rilasciato alla Società [REDACTED] regolare Permesso di Costruire dal Comune di Crotona n° 87/NC in data 5 Aprile 2006 , giusta domanda presentata in data 21 novembre 2005, protocollo 52694, volturato a nome della Società [REDACTED] con Permesso di Costruire n. 279/NC del 26 settembre 2006. In data 31 gennaio 2006 con protocollo 141 è stato depositato regolare Deposito al Genio Civile di Catanzaro. In data 13 maggio 2008 è stato redatto Attestato di qualificazione energetica riguardo all'edificio in cui insiste il cespite oggetto di pignoramento.

Vedi planimetria per come da progetto approvato – Allegato 11

Vedi Planimetria di rilievo stato di fatto - Allegato n.12

Vedi Relazione tecnica progetto approvato – Allegato 15

Vedi Pianta progetto approvato – Allegato 16

Vedi Prospetti approvati – Allegato 17

Vedi Viste prospettiche – Allegato 18

DESCRIZIONE di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso per civile abitazione posta al piano quarto di un fabbricato a sei piani fuori terra oltre il piano terra, sito nel Comune di Crotona alla via Nazioni Unite n° 9, località "Farina". Distinta nel N.C.E.U. al foglio 51, particella 3273 sub. 15 e 23.

Il fabbricato che ospita il cespite ha destinazione residenziale – commerciale ed è denominato [REDACTED]

L'appartamento in oggetto, presenta una forma irregolare con una superficie commerciale di mq. 109,30 ed un'altezza interna di metri 2,80.

Le superfici non residenziali sono costituite da un balcone coperto di mq. 21,77 x 33% (coefficiente correttivo) = mq. 7,18 e da una veranda coperta di mq. 19,51 x 55% (coefficiente correttivo) = mq. 10,73, per una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di circa mq. 127,21.

Il balcone in parte risulta chiuso con infissi in alluminio e vetro facilmente rimovibili ed è utilizzato come locale ripostiglio.

L'appartamento è costituito da un ingresso – soggiorno , una ampia cucina, un bagno, due camere da letto . Inoltre è dotato di un balcone coperto e di una veranda coperta.

Le aperture degli ambienti sono disposte su tre lati e si affacciano sul cortile condominiale e che guardano su via Nazioni Unite.

Al balcone si accede dal soggiorno, sulla veranda si accede dalla cucina.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con finiture interne ed esterne di discreta fattura.

Il fabbricato ha una altezza fuori terra di metri 18,75 circa, all'intradosso dell'ultimo solaio ed è dotato di impianto ascensore .

Coerenze: L'immobile confina con vano scale, con cortile condominiale da tre lati e con altra ditta. Un lato del cortile è posto a ridosso della via Nazioni Unite.

Dal sopralluogo e dal rilievo planimetrico effettuati e da come di evince dalle copie di progetto approvato presente nel Comune di Crotona e dalla planimetria catastale presente in Catasto ed allegata all'atto di compravendita, è stato possibile accertare che parte della superficie destinata a veranda coperta è stata utilizzata per ampliare la superficie residenziale del cespite, realizzando un vano destinato a cucina.

L'ampliamento è stato realizzato con la esecuzione di pareti in muratura poste in parte sui parapetti della veranda ed in parte sui pavimenti della veranda. Seppure realizzato senza alcuna autorizzazione è sanabile dal punto di vista urbanistico e successiva variazione catastale di ampliamento ed esatta rappresentazione degli spazi interni.

Vedi Estratto di mappa catastale - Allegato n. 4

Vedi Ortofoto – Allegato 5

Vedi Sovrapposizione catastale su P.R.G. – Allegato 6

Vedi Stralcio P.R.G. – Allegato 7

Vedi documentazione fotografica – Allegato 24

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Crotone, il complesso residenziale in cui è ubicato il cespite oggetto di procedura esecutiva, ricade nella "ZONA C", Città consolidata e frazioni, Tessuto da consolidare e tessuto di consolidamento– Art. 53 delle N.T.A.

1. Normativa funzionale :

- Usi previsti : R1, R2, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9 H1.
- Usi regolati: T1, T2, T3, T6 = max 30% Slp

2. Indici Urbanistico – ecologici ed altezze

In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione.

- $I_f = 1,0 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 20\%$
- $H = 21 \text{ m}$
- $A = 1 \text{ albero/100mq}$; $Ar = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

Vedi stralcio P.R.G. - Allegato 7

Vedi stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. - Allegato 8

Vedi Stralcio Tavole dei vincoli P.R.G. – Allegato 9

Vedi stralcio norme vincoli P.R.G. – Allegato 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. virt. commerciale	Mq. 109,30	1,00	Mq. 109,30
Balcone	Sup. virt. commerciale	Mq. 21,77	0,33	Mq. 7,18
Veranda coperta	Sup. virt. commerciale	Mq. 19,51	0,55	Mq. 10,73
			TOT.	Mq. 127,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone. - 1

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio latero cemento con blocchi in laterizio e travetti precompressi .
condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serrande, materiale: pvc

(finestre) materiale: alluminio anodizzato e vetro-camera, condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: legno tamburato di colore noce chiaro, condizioni : buone
Pavim. Interna: materiale: piastrelle in gres opaco e ceramica, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sotto traccia funzionante –
Idro-sanitario: tipologia: funzionante attaccato alla fogna comunale
Riscaldamento: tipologia: autonomo con radiatori in alluminio funzionante .
Ascensore: tipologia: funzionante condominiale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1. 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, oggettività 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 similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

La stima tiene conto della quota di proprietà di 1/16 dell'area condominiale destinata a corte.

Inoltre l'ampliamento seppure realizzato senza titoli abilitativi, può essere sanato sia dal punto di vista urbanistico che catastale e ne migliora la distribuzione degli spazi interni rendendoli più confortevoli.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità immobiliari, nella stessa zona ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità immobiliare residenziale un valore commerciale di €/mq. 990,00.

Vedi Banca dati quotazioni O.M.I. – Allegato .22

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Crotona, Generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

8.3. Valutazione corpi

A. RIF.1 - Appartamento per civile abitazione posta al piano quarto identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 15, Categoria A/3, via Nazioni Unite n° 9, interno 12.

RIF. 2 - Pertinenza zona condominiale adibita a strada e piazzale - Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio di mappa 51, particella 3273, sub. 23, (ex particella 3273 sub. 1) , piano terra - Bene comune non censibile , via Nazioni Unite n° 9, piano terra .

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	Mq. 127,21	€/mq 990,00	€ 125.937,90

- Valore corpo:	€ 125.937,90
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 125.937,90
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 125.937,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
	Unità immobiliare al Piano Quarto	Mq. 127,21	€ 125.937,90	€ 125.937,90



8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore

alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	18.890,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	104.547,22
--	---	------------

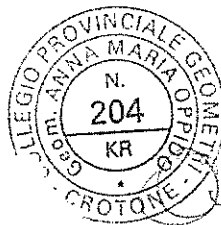
Allegati:

- Allegato 1 - Visura catastale storica analitica -Appartamento
- Allegato 2 – Visura storica analitica -P.T. bene comune non censibile
- Allegato 3 – Planimetria catastale
- Allegato 4 – Estratto di mappa catastale
- Allegato 5 – Ortofoto
- Allegato 6 – Sovrapposizione catastale su P.R.G.
- Allegato 7 – Stralcio P.R.G.
- Allegato 8 – Stralcio Norme di Attuazione P.R.G.
- Allegato 9 – Stralcio tavola dei vincoli P.R.G.
- Allegato 10- Stralcio Norme di attuazione vincoli P.R.G.
- Allegato 11- Planimetria con superfici come da planimetria catastale
- Allegato 12- Rilievo planimetrico stato di fatto
- Allegato 13- Titolo di proprietà 
- Allegato 14- Permesso di costruire
- Allegato 15- Relazione tecnica progetto approvato
- Allegato 16- Piante progetto approvato
- Allegato 17- Prospetti e Sezioni progetto approvato
- Allegato 18- Viste prospettiche progetto approvato

- Allegato 19- Certificato [redacted] stratto di matrimonio [redacted]
- Allegato 20- Certificato di residenza [redacted]
- [redacted]
- Allegato 22- Valori O.M.I.
- Allegato 23- Certificazione notarile
- Allegato 24- Documentazione fotografica
- Allegato 25- Istanza di vendita del creditore precedente
- Allegato 26- Nota di trascrizione
- Allegato 27- Verbale primo accesso
- Allegato 28- Ispezione ipotecaria 1
- Allegato 29- Ispezione ipotecaria 2

C.T.U.

geom. Anna Maria Oppido



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anna Maria Oppido", written over the right side of the professional stamp.

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO
iscritta all'Albo della Provincia di Crotona al n° 204
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. : PPDNMR68C60D122O*

*Con studio in Crotona viale A. Gramsci n.202
telefono e Fax: 0962901530- cell. 3292076728
pec: annamaria.oppido@geopec.it*

