

Lotto 4

Appartamento – Loc. Ponticelli – Piano terra - Crotona



1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

LOTTO 4: proprietà per la quota di 1/3 ciascuno

Beni in Crotona:

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra, meglio identificato nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa n. 16 particella n. 223, cat. A/3 , rendita Euro 371,85.

UFFICIO PROVINCIALE DI: CROTONE TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 18/09/2017

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **16** Particella: **223**Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	16	223		CROTONE CONTRADA PONTICELLI, Piano T	1	A/3	3	6 vani	Euro:371,85	1015668	

Intestati ad:

UFFICIO PROVINCIALE DI: CROTONE TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 18/09/2017

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**
Foglio: **16** Particella: **223**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	



Confina: a sud con strada interpodereale-Via delle Dalie, a nord, est ed ovest con corte particella 132 del medesimo foglio, salvo altri.

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra. L'immobile ha una superficie complessiva di circa 100 mq ed è composto da una zona giorno e una zona notte costituita da due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Gli intonaci sono di tipo tradizionale, le porte interne e gli infissi esterni in legno. I pavimenti sono in cotto mentre i pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. Tutti gli ambienti interni ed esterni sono tinteggiati con idropittura tradizionale. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Sulla corte esterna di pertinenza dell'abitazione è stato realizzato un piccolo ampliamento non autorizzato di circa 19 mq. La corte esterna di pertinenza ha una superficie di 20 mq e risulta in parte coperta da struttura in legno.



Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

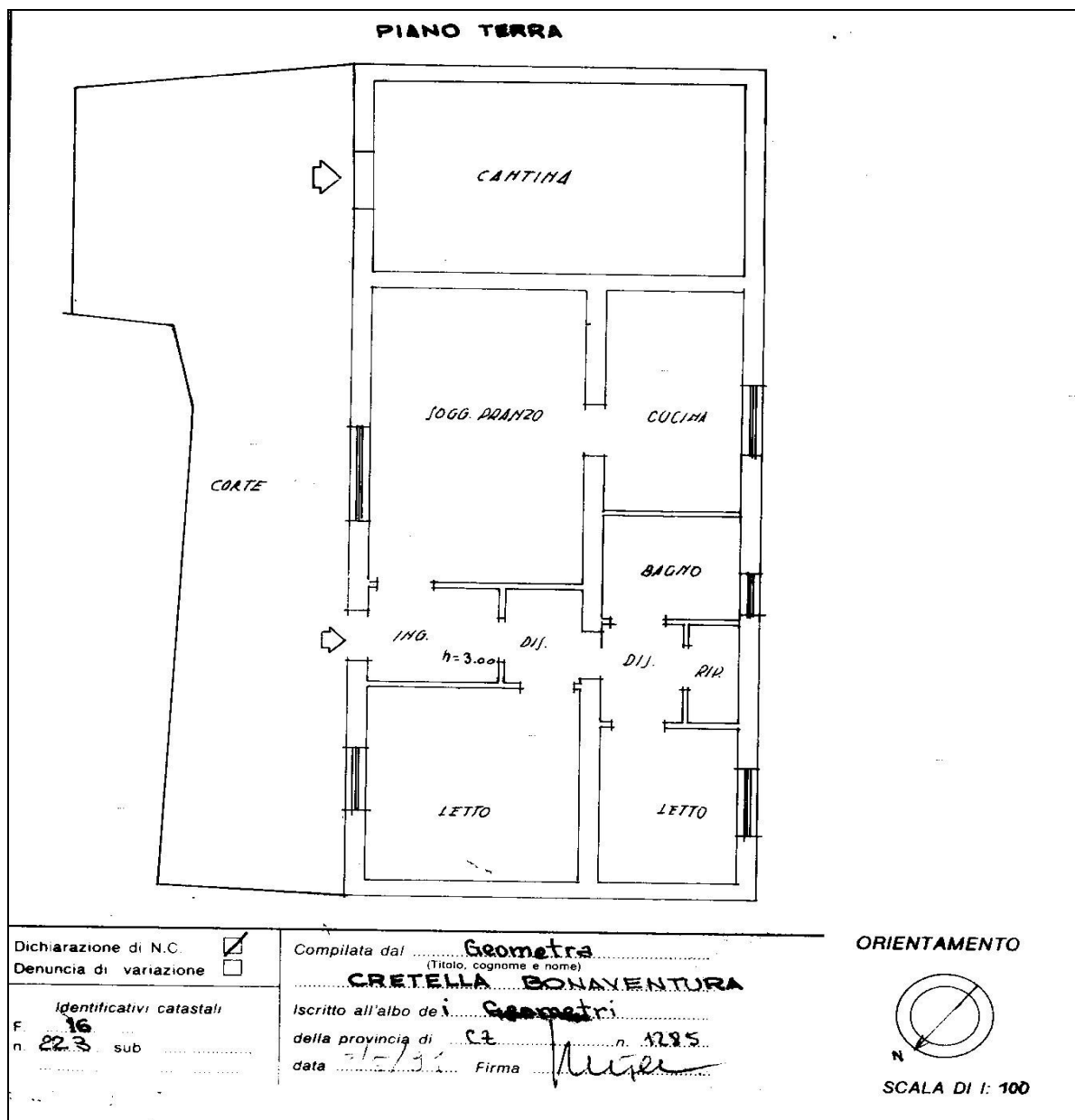
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it



Caratteristiche zone: zona periferica di Crotona- loc. Ponticelli
 Servizi della zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
 Collegamenti pubblici: strade comunali e provinciali

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sopra identificati risultano essere tenuti in uso dalla sorella --- Omissis ---.

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
 C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
 Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
 Email: pinoperri@libero.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

5.1.1 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso::

4.2 Gravami

GRAVAMI:

Iscrizioni:

1. Ipoteca legale emessa da E.T.R. S.p.A. Crotone, con sede in Crotone, c.f. 12158250154, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 22 luglio 2004 ai nn. 3208 R.P. e 15101 R.G., in favore di E.T.R. S.p.A. e contro --- Omissis ---, per la somma di € 5.769,79 e totale ipoteca di € 11.539,58, relativamente alla quota di 1/3 di sua proprietà;
2. Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Crotone in data 6 ottobre 2010 rep. 1229, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Crotone, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 8 novembre 2010 ai nn. 1774 R.P. e 6992 R.G., per la somma di € 139.918,55 e totale ipoteca di € 181.000,00, in favore di banca Carime S.p.A., con sede in Cosenza, c.f. 13336590156, e contro --- Omissis --- e --- Omissis --- per le rispettive quote;
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Crotone in data 14 ottobre 2010 rep. 1248, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Crotone, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 8

novembre 2010 ai nn. 1775 R.P. e 6993 R.G., per la somma di € 357.683,45 e totale ipoteca € 465.000,00, in favore di Banca Carime S.p.A., con sede in Cosenza c.f. 13336590156, e contro --- Omissis --- e -- Omissis --- per le rispettive quote;

Pignoramenti:

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Crotona in data 13 dicembre 2010, rep. 653 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Crotona, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 13 gennaio 2011 ai nn. 181 R.P. e 247 R.G., a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., con sede in Crotona, c.f. 02988480790, e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, per la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno;
2. Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Crotona in data 18 marzo 2011 rep. 137, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Crotona, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 21 aprile 2011 ai nn. 1847 R.P. e 2586 R.G., a favore della Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza, c.f. 13336590156, e contro --- Omissis --- e --- Omissis --- per le rispettive quote;

4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.1 **Conformità urbanistica edilizia:**

Per l’immobile oggetto di pignoramento esiste la Concessione Edilizia n. 4/NC del 10/01/1979 rilasciata dal sindaco del Comune di Crotona al Sig. --- Omissis --- e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 332/S rilasciata dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Crotona.

Si precisa che sull’immobile pignorato è stata realizzato un ampliamento di circa 19 mq senza le necessarie autorizzazioni edilizie.

4.3.2 **Conformità catastale:**

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

L'immobile periziato non risulta conforme alla planimetria catastale in quanto è stato realizzato un piccolo ampliamento nella corte a servizio dell'abitazione senza nessun titolo edilizio e senza variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

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:

- Attuali proprietari:

UFFICIO PROVINCIALE DI: CROTONE TERRITORIO					
Situazione aggiornata al : 18/09/2017					
Immobile selezionato					
Catasto: Fabbricati Comune: CROTONE Codice: D122 Foglio: 16 Particella: 223					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
			Proprieta'	1/3	
			Proprieta'	1/3	
			Proprieta'	1/3	

1998 ai nn. 3358 R.P. e 3928 R.G., da --- Omissis --- e --- Omissis ---.

Al Sig. --- Omissis --- l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Proto del 30 gennaio 1998 rep 96020, in regime di comunione legale dei beni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 26 febbraio 1998 ai nn. 3361 R.P. e 3931 R.G., da --- Omissis --- e --- Omissis ---.

6.2 Precedenti proprietari

- Bianco Angelo Giuseppe, nato a Sersale il 17 settembre 1935;
- --- Omissis ---, nato a Crotona il 25 agosto 1948;
- --- Omissis ---, nata in Svizzera il 15 settembre 1947.

PRATICHE EDILIZIE:

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
 C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
 Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
 Email: pinoperri@libero.it

Per l'immobile oggetto di pignoramento esiste la Concessione Edilizia n. 4/NC del 10/01/1979 rilasciata dal sindaco del Comune di Crotona al Sig. --- Omissis --- e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 332/S rilasciata dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Crotona.

7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :

LOTTO N. 4

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare Fg. 16 part. 223	Piano Terra Sup. commerciale		1,00	mq
Appartamento	100,00		1,00	100,00
Porticato	20,00		0,5	10,00
Veranda	19,00		0,5	9,50

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni: materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili Strutture

verticali travi e pilastri: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai tipologia: struttura in ferro e copertura in lamiera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne Tipologia: muratura

Pareti interne Tipologia: muratura

Pavimentazione interna: Tipologia : cotto - ceramica

Infissi interni Tipologia: legno

Infissi esterni Tipologia: legno

Impianto elettrico sottotraccia

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di condizionamento Non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

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.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotona primo semestre 2019:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1						
Provincia: CROTONE						
Comune: CROTONE						
Fascia/zona: Periferica/MARGHERITA, GABELLA						
Codice di zona: D5						
Microzona catastale n.: 0						
Tipologia prevalente: Ville e Villini						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	850	1000	L	2,8	3,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	1,6	2,3
Ville e Villini	OTTIMO	900	1200	L	3	3,8

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

LOTTO 4

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare Pg. 16 part. 223	Piano Terra Sup. commerciale		1,00	mq
Appartamento	100,00		1,00	100,00
Porticato	20,00		0,5	10,00
Veranda	19,00		0,5	9,50

- Totale superficie commerciale: 119,50 mq
- Valore corpo = 119,50 mq * 600,00 €/mq = 71.700,00 €

Riepilogo:

ID	Intero Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
	Lotto 4		71.700,00	€ 71.700,00

Adeguamento e correzione 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.755,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€	1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00

Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

In conto tondo € 59.445,00

Valore di 1/3 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

In conto tondo € 19.815,00