

Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

TRIBUNALE DI CROTONESezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali**GIUDICE DELEGATO**
*dr. Emmanuele AGOSTINI***CURATORE**
*Avv. Cinzia Filippone***ESPERTO C.T.U.**
*ing. Giuseppe PERRI***FALLIMENTO n. 20/2022****ELABORATO PERITALE**

Stima di BENI IMMOBILI

LOTTO N. 1 (lotti di terreno).....	€ 62.300,00
LOTTO N. 2 : Foglio n. 51 part. n. 223 - 4546.....	€ 100.000,00
LOTTO N. 3 : Foglio n. 51 part. n. 225 - 4547.....	€ 55.000,00
LOTTO N. 4 : Foglio n. 51 part. n. 226 - 4545.....	€ 110.000,00
LOTTO N. 5 : Foglio n. 51 part. n. 227 - 4544.....	€ 115.000,00

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Perri
 Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
 Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone AL N. 201
 C.F. PRR GPP 58R01 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, 20 Settembre 2022

I' ESPERTO
Ing. Giuseppe PERRI

Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

01 - Premessa	pag. 02;
02 - Descrizione e stima del LOTTO 01:	pag. 03 - 07
03 - Descrizione e stima del LOTTO 02:	pag. 08 - 20
04 - Descrizione e stima del LOTTO 03:	pag. 21 - 36
05 - Descrizione e stima del LOTTO 04:	pag. 37 - 53
06 - Descrizione e stima del LOTTO 05:	pag. 54 - 67
08 - Conclusioni	pag. 68

01 - Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona con il n° 170, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotona col n. 201 e studio Professionale in Crotona alla Via I° Maggio n. 40/B; nominato C.T.U. nel fallimento n. 20/2022

su proposta del Curatore Avv. Cinzia Filippone e ratificata dal G.D. Dr. Emmanuele AGOSTINI, assumeva l'incarico di che trattasi e dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali assistito dallo stesso Curatore Fallimentare, nonché dall'Ufficio della Cancelleria Fallimentare.



02 - Descrizione dei beni immobili

il compendio immobiliare, sito in Crotone alla contrada "Farina", risulta essere costituito da N. 5 Lotti, e più precisamente:

LOTTO N. 1: lotto di terreno, costituito da n. 3 particelle catastali di natura varia, di circa mq 4.445,00 individuato nel N.C.T. del comune di Crotone nella quota di $\frac{1}{4}$ per ciascun fratello e più precisamente meglio identificate con i numeri:

TERRENO con varie destinazioni urbanistiche: (colorazione in giallo)

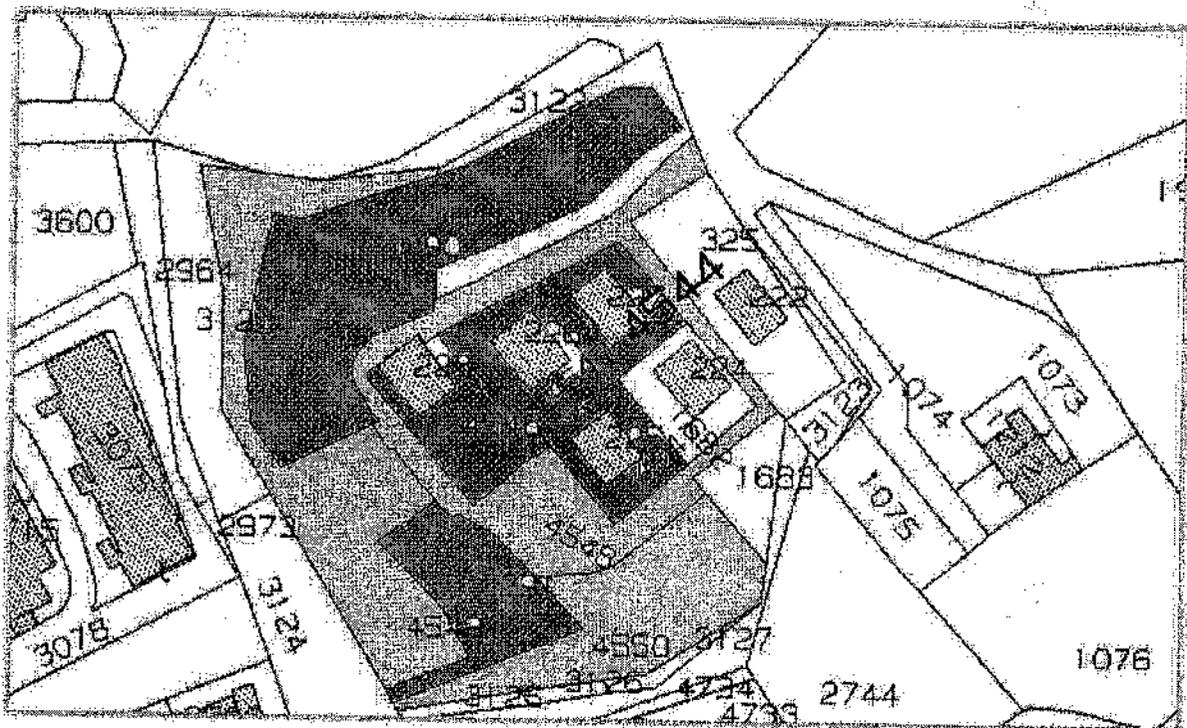
Foglio di mappa n. 51 particella n. 4548 inc. sterile mq : 1.403,00

Foglio di mappa n. 51 particella n. 4549 inc. sterile mq : 1.976,00

Foglio di mappa n. 51 particella n. 4550 inc. sterile mq : 1.066,00

Per complessivimq : 4.445,00

N.B. le particelle con [REDACTED] risultano essere state trasferite per Atto pubblico di compravendita per notar Giulio Capocasale del 21.01.2008 rep. 76383/24590 al signor [REDACTED] nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della "[REDACTED]" ed attualmente intestate catastalmente al comune di Crotone per atto di vincolo.



Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

Situazione aggiornata al : 10/08/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CROTONE Codice: D122

Foglio: 51 Particella: 3290

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota
<input checked="" type="checkbox"/>	COMUNE DI CROTONE con sede in CROTONE (KR)	0100250795	Proprietà	100

Situazione aggiornata al : 10/08/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CROTONE Codice: D122

Foglio: 51 Particella: 3291

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota
<input checked="" type="checkbox"/>	COMUNE DI CROTONE con sede in CROTONE (KR)	0100250795	Proprietà	100

Le restanti particelle facenti parte della maggiore consistenza della proprietà, risultano essere intestate per la quota di 1/4 a tutti e quattro i



Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

Situazione aggiornata al: 17/11/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome:

Data di Nascita:

Comune di Nascita: **CROTONE (KR)**

Codice Fiscale:

Immobili nel comune di: **CROTONE** Codice: **D122**Immobili individuati: **7**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4547		INDUSTRIER		242	R.D. Euro R.A. Euro
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4548		INDUSTRIER		436	R.D. Euro R.A. Euro
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4549		INDUSTRIER		381	R.D. Euro R.A. Euro
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4547		INDUSTRIER		303	R.D. Euro R.A. Euro
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4548		INDUSTRIER		412	R.D. Euro R.A. Euro
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4549		INDUSTRIER		1026	R.D. Euro R.A. Euro
	Proprietà per 1/4	CROTONE (KR)	51	4550		INDUSTRIER		406	R.D. Euro R.A. Euro

Così come risulta dal P.R.G. del comune di Crotona, il Lotto n. 1, così come individuato, presenta le seguenti destinazioni Urbanistiche:

- **La particella n. 4548 di mq 1.403,00 ricade completamente in zona :**

 - tessuto di completamento (art. 54)

- **La particella n. 4549 di mq 1.976,00 ricade completamente in zona :**

CAPISALDI DEL VERDE URBANO (art. 32 comma 3)
(art. 33 comma 3)

 Vv - verde pubblico

- **La particella n. 4550 di mq 1.066,00 ricade:**

- Parte in zona Edificabile

 - superficie edificabile interna alle aree di trasformazione

- Parte in zona Capisaldi del verde Urbano

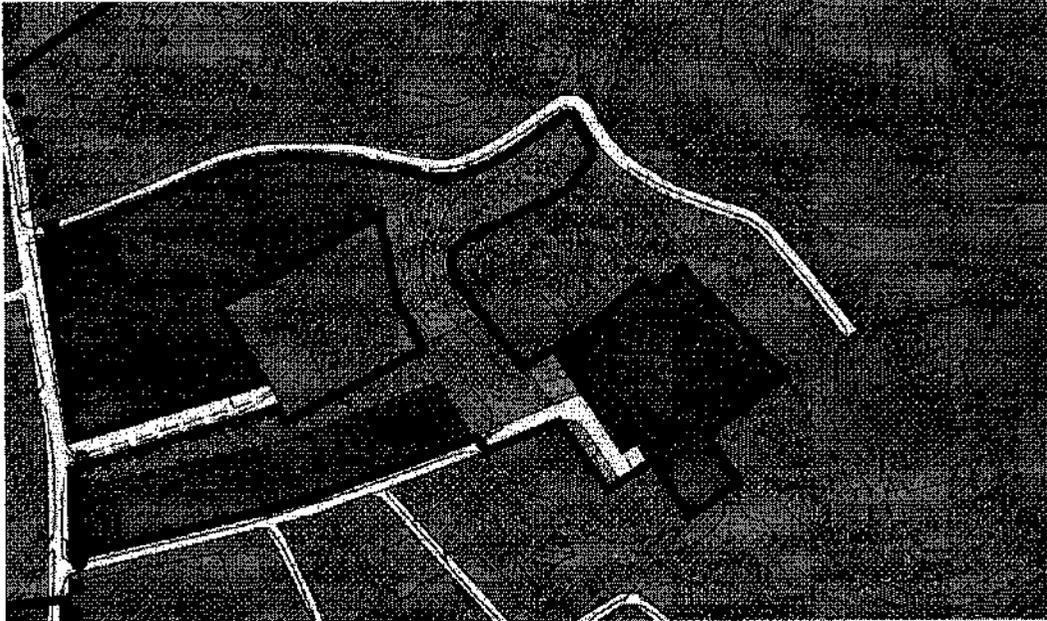
Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

CAPISALDI DEL VERDE URBANO (art. 32 comma 3)
(art. 33 comma 3)

Vv - verde pubblico

- Parte in zona parcheggi pubblici

Vp - parcheggi pubblici

Destinazione Urbanistica:

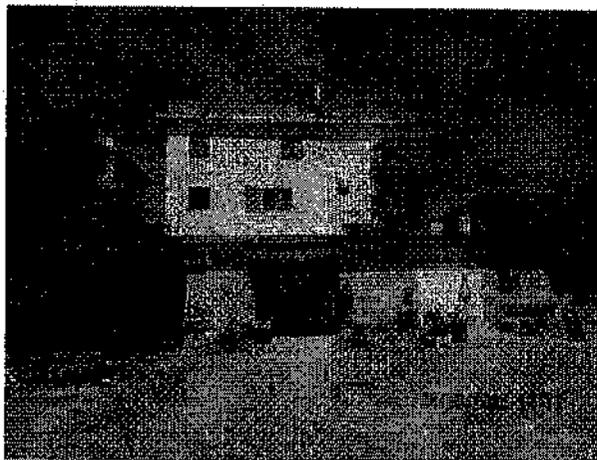
N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 1, costituisce un' unicum di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 1, terrà conto del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

I locali, costruiti sugli spazi comuni, quali:

il magazzino deposito in uso al c. _____ ubicati all'interno della particella n. 4548 o quello interrato posto all'interno della particella n. 4549, non saranno valutati, in quanto completamente abusivi.

**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 dell'indagine di mercato.

-	particella n. 4548 di mq 1.403,00 x € 30,00	€ 42.090,00
-	particella n. 4549 di mq 1.976,00 x € 5,00	€ 9.880,00
-	particella n. 4550 di mq 1.066,00 x € 20,00 (prezzo medio).....	€ 21.320,00
	Valore di stima complessivo.....	€ 73.290,00

Adeguamento e correzioni 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.990,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

Valore della quota di 1/1 del terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.300,00

LOTTO N. 1 in conto tondo..... € 62.300,00



Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

LOTTO N. 2: Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 223 sub. 4 e 5 con relativa corte part. n. 4546 di circa mq 394,00;

- part. 223 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Piano Terra;
- part. 223 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 11 Piano Primo e Secondo (MANSARDATO);

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 4546
 Immobili individuati: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
1	51	4546		TERRENI				

Intestati catastalmente a:

Situazione aggiornata al : 06/08/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 4546
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
1			Proprietà	1/1
2			Proprietà	1/1
3			Proprietà	1/1

Data: 03/08/2022 - n. 19898 - Richiedente: Temesico

ELABORATO PLANIMETRICO

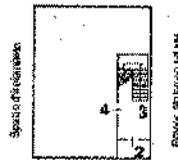
Compilato da:
 Senatore Antonio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Crotone N. 55

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Crotone**

Casone di Crotone
 Sezione: Foglio: 51 Particella: 225
 Protocollo n. CZ0019810 del 27/01/2005
 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Scala 1 : 500

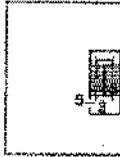
Piano Terra

Plan. Metres di abt



Plan. Metres di abt

Piano Primo



Piano Secondo



Ultime planimetrie in abt

Data: 03/08/2022 - n. 19898 - Richiedente: Temesico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

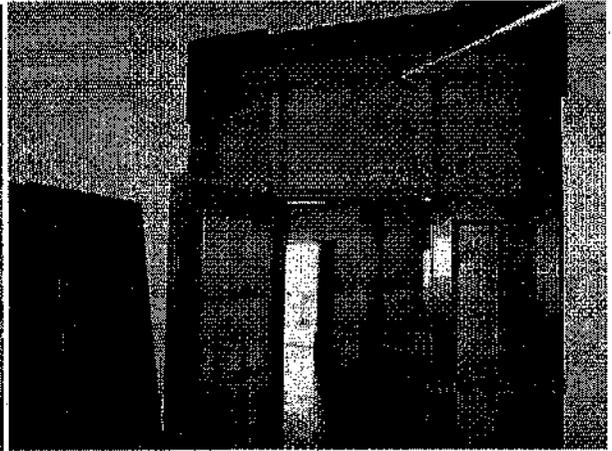
Elaborato Planimetrie - Catasto del Fabbricati - Soluzione di 03/08/2022 - Comune di CROTONE (DI 23) - Foglio 51 Particella 225



- Attuale possessore : {

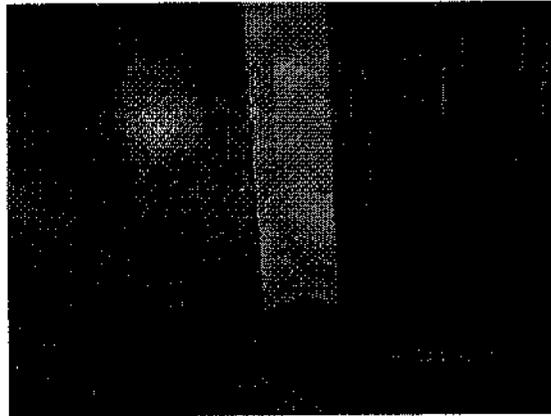
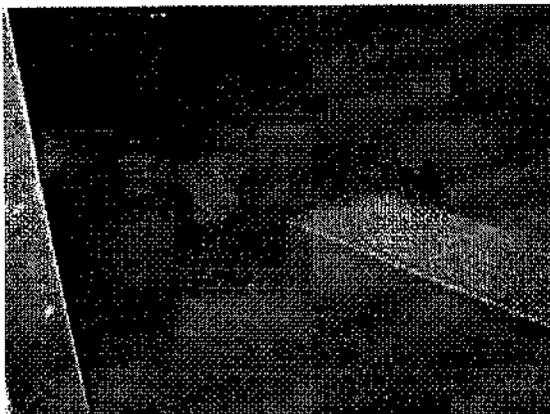
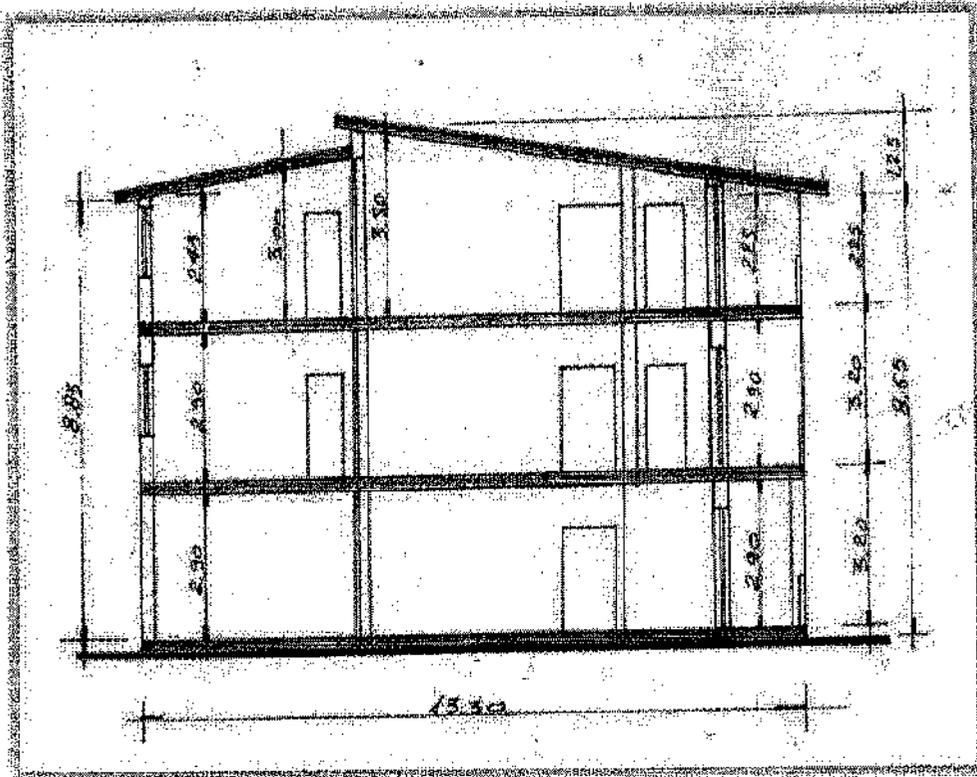


Registro Generale Pallimenti N. 20/2022



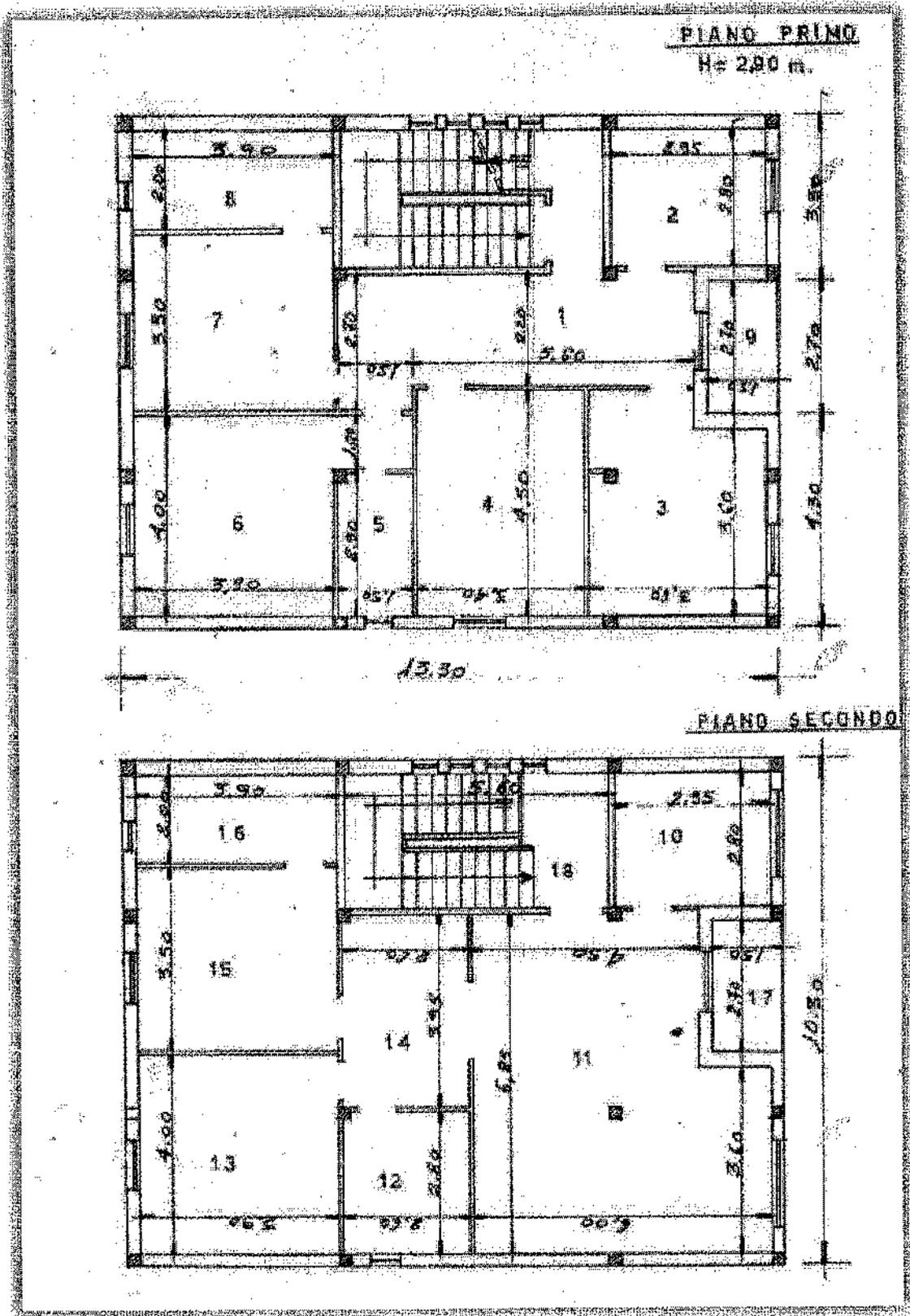
Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

SEZIONE TRASVERSALE



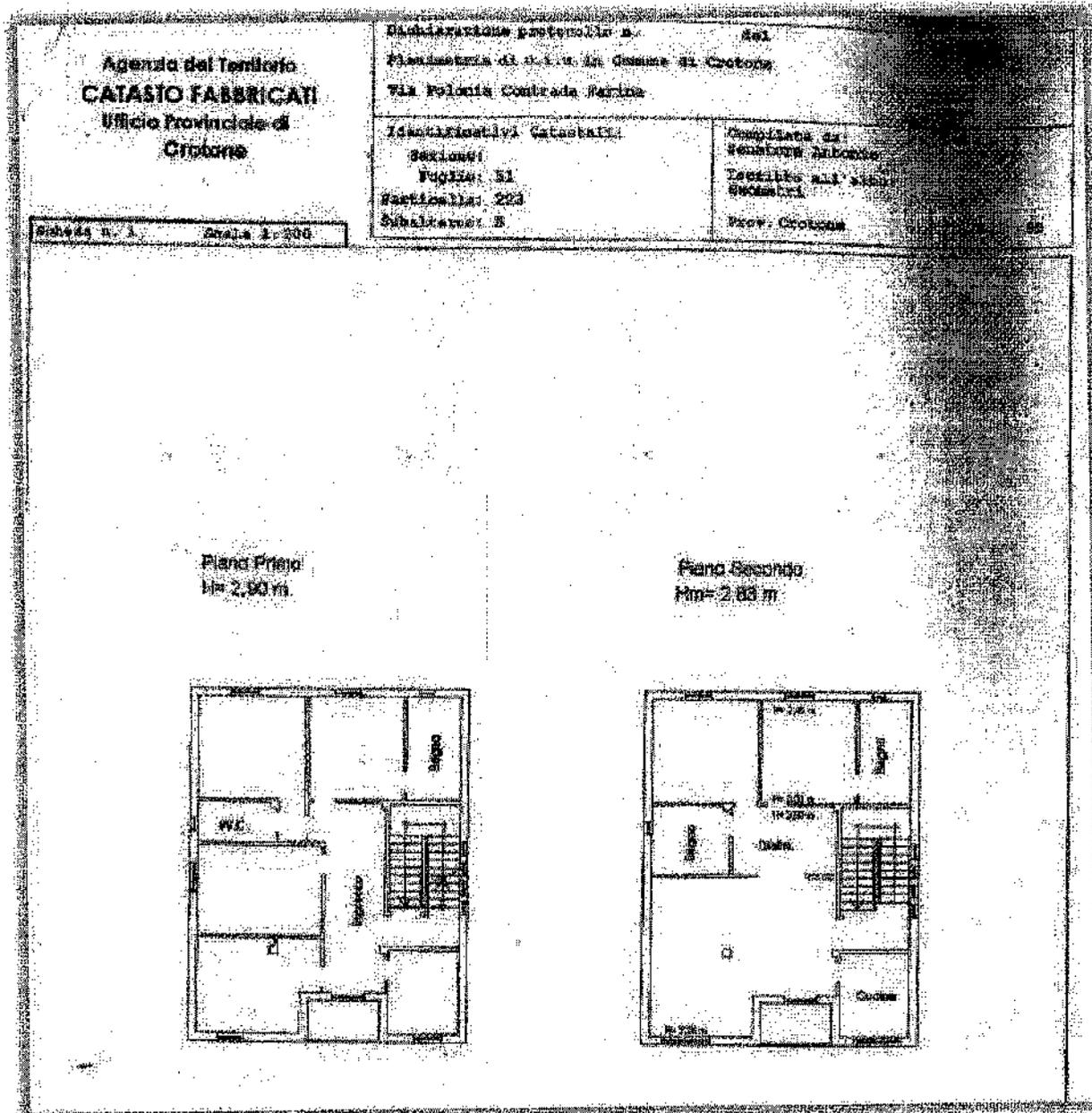
PLANIMETRIA REALE DEL SUB. 5





Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 5

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra con relativa corte esclusiva part. n. 4546, sita in contrada Farina di Crotone alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo e secondo. Tutti e due gli appartamenti risultano disabitati e privi della maggior parte degli arredi. Le utenze di acqua, luce e gas risultano inattive. Il caposcala esterno posto sull'androne (sub. 2) da accesso alla scala interna (sub. 3) di uso esclusivo degli ultimi due piani (primo e secondo).

Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

Vista satellitare



PRATICHE EDILIZIE: Il fabbricato risulta essere dotato di Permesso di costruire n. 65/S del 2008.

	Permesso Edilizio n. <u>65/S</u> Anno <u>2008</u>
Responsabile dell'Ufficio: <u>Genov. M. Susio</u> Responsabile del Protocollo: <u>Avv. Dr. Bolognini</u>	
Il _____ <u>2 APR. 2008</u>	
COMUNE DI CROTONE 4° SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO	
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ART. 35 LEGGE 23/12/1994, N. 724	
IL DIRIGENTE	
Vista le domande accusate in data 22/03/95 al protocollo numero 10168 e 10170 presentate dai	
Sign. _____ e _____	
contenenti ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per la realizzazione delle seguenti opere:	
- unità immobiliare posta al primo piano f.l. identificata in catasto al fg. 51 part. 223 sub 4, destinata a residenza primaria della sig.ra _____	
- unità immobiliare disposta su due livelli secondo e terzo piano f.l., identificata in catasto al fg. 51 part. 223 sub 5, destinata a residenza primaria del sig. _____	
Le suddette opere fanno parte di un fabbricato a tre piani f.l. sito in Crotona via Polcega 2;	

- **Provenienza della Proprietà:**

Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

③ TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2008 - Registro Particolare 410 Registro Generale 532
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3012/2007 del 12/11/2007
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER SUCCESSIONE
 Immobili sita in CRETONE (KR)

acquisito bene
 e da Fecula

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il _____
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 17/01/1950 a CRISTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 03/09/1944 a CRISTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 24/09/1947 a CRISTONE (KR)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 18/09/1945 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 13/01/1948 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 27/11/1951 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 08/02/1944 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziata n. _____ Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO**LOTTO N. 2**

- part. 223 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Piano Terra;
- part. 223 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 11 Piano Primo e Secondo

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali travi e pilastri: materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione

Solai: travetti in c.a. e laterizi: condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne Tipologia: muratura

Pareti interne Tipologia: muratura

Pavimentazione interna: Tipologia: mattonelle in ceramica

Infissi interni Tipologia: porte in legno / legno e vetro

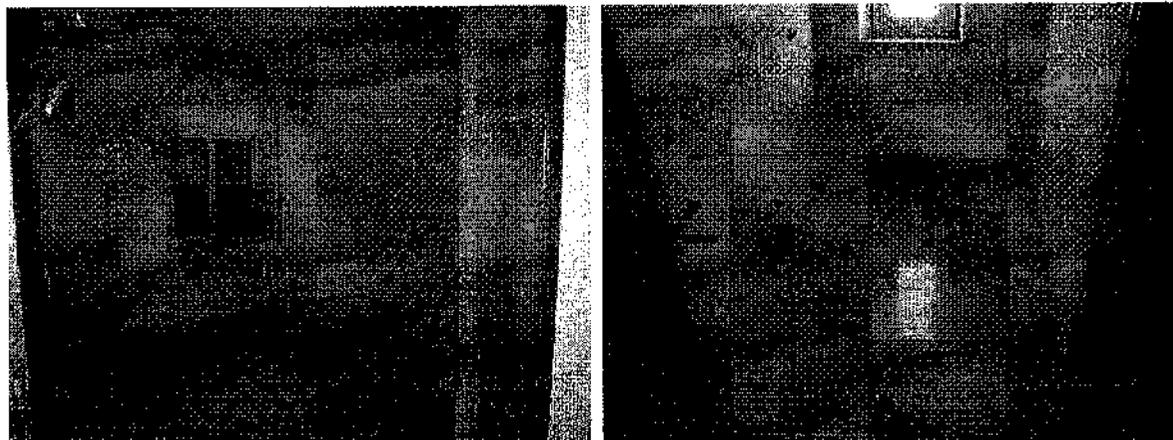
Infissi esterni Tipologia: alluminio anodizzato

Impianto elettrico sottotraccia,

Impianto idrico sottotraccia,

Impianto termico sottotraccia, mancano alcuni elementi radianti

Impianto fognario (fossa imhoff sotto il muro di cinta)



VALUTAZIONI COMPLESSIVE 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 similari 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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferia/FORINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	850	1100	L	3,9	4,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	3,1	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2	3	L
Doti	NORMALE	400	550	L			
Ville e Villini	NORMALE	850	1080	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1000	1250	L	3,8	4,0	L

Registro Generale Fallimenti N. 20/2022

LOTTO 2

Situazione aggiornata al: 17/11/2021

Dati della ricercaCatasto: **Fabbricati**Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **51** Particella: **223** Subalterno: **4**Immobili individuati: **1**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE****Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
51	223	4	LA POLICIA	DT	AD	22	100	100

Situazione aggiornata al: 17/11/2021

Immobile selezionatoCatasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **51** Particella: **223** Subalterno: **4**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE****Elenco Intestatari**

Nominativo e denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota
TRIBUNALE DI CROTONE		Proprietà	100
TRIBUNALE DI CROTONE		Proprietà	100
TRIBUNALE DI CROTONE		Proprietà	100

Situazione aggiornata al: 08/08/2022

Dati della ricercaCatasto: **Fabbricati**Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **51** Particella: **223** Subalterno: **5**Immobili individuati: **1**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE****Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
51	223	5	LA POLICIA	DT	AD	22	100	100

- Complessivamente circa mq 390,00 x € 500,00..... € 195.000,00

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 2, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 2, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori, verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

- Adeguamento e correzione stima

Riduzione del valore dell'immobile
dovuto alla vetustà (circa 40 anni) (0,70)..... € 136.500,00

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: € 20.475,00

Riduzione del valore per danni all'impianto di riscaldamento: € 8.000,00

Riduzione del valore per danni all'impianto elettrico : € 8.000,00

- Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:

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

In conto fondo: € 100.000,00

2,5 % annuo x 100.000,00 €..... € 2.500,00

FALLIMENTO N. 3/2020

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 - Registro Particolare 1583 Registro Generale 6422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72588/2009 del 10/06/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CROTONE(KR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 - Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

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

Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

LOTTO N. 3 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio di mappa n. 51 particella n. 225 sub. 3, 5 e 6 con relativa corte part. n. 4547 di circa mq 303,00;

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**

Foglio: **51** Particella: **4547**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
1	51	4547		INCULTI STER.		0	0	0

Intestati catastalmente a:

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**

Foglio: **51** Particella: **225** Subalterno: **5**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
1	CROTONE (CZ)		Proprietà	1/1
2	CROTONE (CZ)		Proprietà	1/1
3	CROTONE (CZ)		Proprietà	1/1
4	CROTONE (CZ)		Proprietà	1/1

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

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

Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

21

FALLIMENTO N. 3/2020

Situazione aggiornata al : 08/08/2022

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 225 Subalterno: 3
 Immobili individuati: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

Situazione aggiornata al : 08/08/2022

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 225 Subalterno: 5
 Immobili individuati: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

Situazione aggiornata al : 08/08/2022

Dati della ricerca

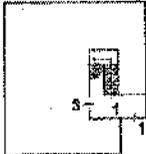
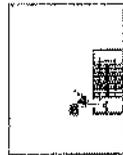
Catasto: Fabbricati
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 225 Subalterno: 5
 Immobili individuati: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

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

FALLIMENTO N. 3/2020

Data: 03/09/2011 - n. 170321 - Richiedente: Telematica	
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Senatore Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Crotona N. SE	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotona	
Comune di Crotona	Protocollo n. KR031752 del 28/12/2007
Sezione: Foglio: 51 Particella: 225	Tipo Mappala n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<p>Piano Terra</p> 	
<p>Piano Primo</p> 	
<p>Piano Secondo</p> 	
	
Altro planimetria fuori	
Data: 03/09/2011 - n. 170321 - Richiedente: Telematica Tabella scale: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile	

Giudice : Dr. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

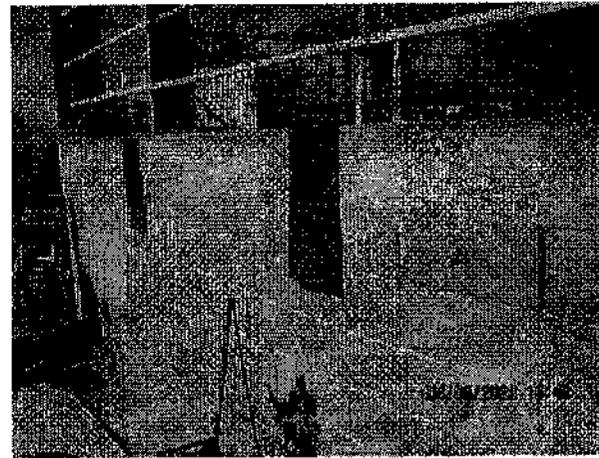
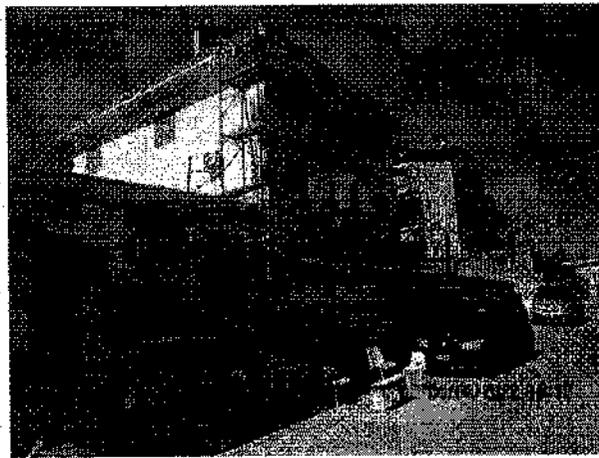
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via l' Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

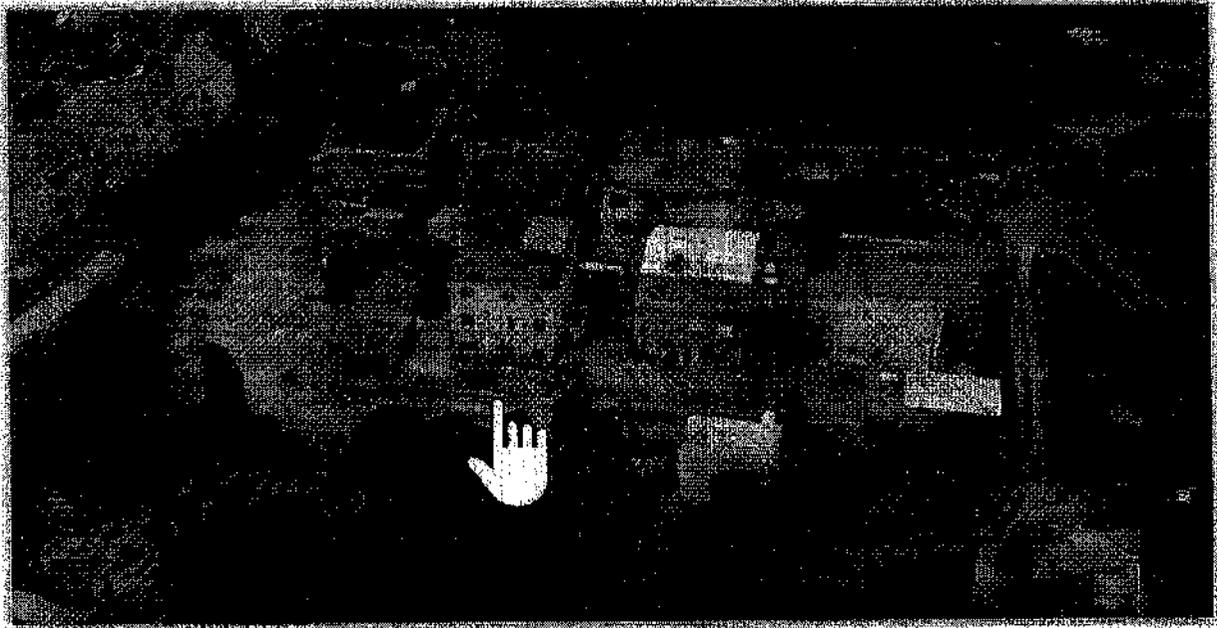
Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020



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

PALLIMENTO N. 3/2020

Vista satellitare**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra, sita in contrada Farina di Crotona alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo.

Il caposcala esterno posto sull'androne (sub. 1) dà accesso alla scala interna (sub. 1) di uso esclusivo degli ultimi due piani (primo sub 5 e secondo sub. 6).

- Attuale possessore :

- Provenienza della Proprietà:

③ TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2008 - Registro Particolare 419 Registro Generale 532
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3012/2007 del 12/11/2007
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
 Immobili siti in CROTONE(KR)

*acquisto bene
 E da Fecula*

Giudice : Dr. Emanuele 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

FALLIMENTO N. 3/2020

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nato il 29/07/1952 a CROTONE (KR)

Nome

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di

Cognome

Nato il 27/01/1950 a CROTONE (KR)

Nome

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di

Cognome

Nato il 03/09/1944 a CROTONE (KR)

Nome

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di

Cognome

Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR)

Nome S.

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nato il 18/09/1945 a UMBRIATICO (KR)

Nome

Sesso F Codice fiscale MRN RLL 45P58 1492 G

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di

Cognome

Nato il 13/01/1948 a UMBRIATICO (KR)

Nome

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di

Cognome

Nato il 27/11/1951 a UMBRIATICO (KR)

Nome

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di

Cognome

Nato il 08/02/1946 a UMBRIATICO (KR)

Nome

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I° Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

PRATICHE EDILIZIE

DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 24472 DEL 15.09.1986

COMUNE DI CROTONE
PROVINCIA DI CROTONERELAZIONE ATTESTANTE LA CONSISTENZA, LE OPERE E
LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI OGGETTO DI CONDONO
EDILIZIO Legge 47/85.

- Domanda di Sanatoria protocollo N° 24472 del 15-09-1986

DATI METRICI :**UNITA' IMMOBILIARE - Foglio 51 - Particella 227 - sub. 2**

1) Soggiorno	(9,00x5,10)	m ²	35,19
2) Cucina	(3,20x3,00)	m ²	9,60
3) Pranzo	(3,20x3,25)	m ²	10,72
4) Bagno	(3,25x2,85)	m ²	9,58
5) Letto 1	(4,25x3,50)	m ²	14,70
6) Camera	(1,80x1,40)+(3,30x2,70)	m ²	11,43
7) Disimpegno	(1,40x1,40)+(1,30x1,20)	m ²	3,52
8) Bagno	(2,60x1,30)	m ²	3,38
9) Letto 2	(3,00x3,50)	m ²	13,68
10) Lavanderia	(3,20x2,35)	m ²	7,52

- Superficie utile m² 119,30- Superficie non residenziale m² —

- Altezza netta (pavimento/soffitto) piano terra m 2,80

- Altezza lorda m 3,20

- Volume complessivo (vuoto per pieno)
 $[(19,00 \times 12,50 \times 3,20) + (10,35 \times 3,10 \times 3,20)] +$
 $[(6,00 \times 3,00 \times 3,20) + (2,25 \times 2,15 \times 3,20)] =$ mc. 429,45

Giudice : Dr. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

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

Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDOMIO EDILIZIO L. 47/85

PROTOCOLLO N° 24472 DEL 15/09/1986

PRATICA DI SANATORIA N° 1320

COMUNE DI CROTONE

OGGETTO: Relazione sulle opere abusive realizzate al fabbricato sito in Crotona contrada Farina, via Polonia n° 2 - Piano Terra -

Il sottoscritto geometra Senatore Antonio iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Crotona col n° 55 incaricato dalla signora I. _____ nata a Crotona il _____, vi residente alla contrada Farina via Polonia n° 2, di redigere la presente relazione sull'opera abusiva consistente un'unità immobiliare edita ad abitazione principale, del fabbricato ubicato in Crotona contrada Farina.

Da sopralluogo effettuato presso l'immobile ove ricade l'opera oggetto di sanatoria, ho constatato ed accertato:

- che l'opera abusiva oggetto di sanatoria edilizia è parte di un edificio a tre piani fuori terra, destinata a residenza primaria della signora _____ così come identificata nell'allegata planimetria, risulta ultimata ed abitabile, è definita negli ambienti, provvista di rifiniture quali intonaci interni, pavimentazioni, rivestimenti, e serramenti, completa di impianti tecnologici idrico, elettrico e fognario.
- che nell'edificio insistono altre opere abusive, si assevera che l'opera non supera nel complesso i 450 mc.
- che l'opera in oggetto è stata edificata in assenza di licenza e/o concessione edilizia e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.
- che il fabbricato occupa un sedime di terreno della superficie di mq. 157,00; ha un'altezza dal calpestio piano terra alla gronda di mt. 9,40 un volume complessivo di mc. _____.

9,40

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

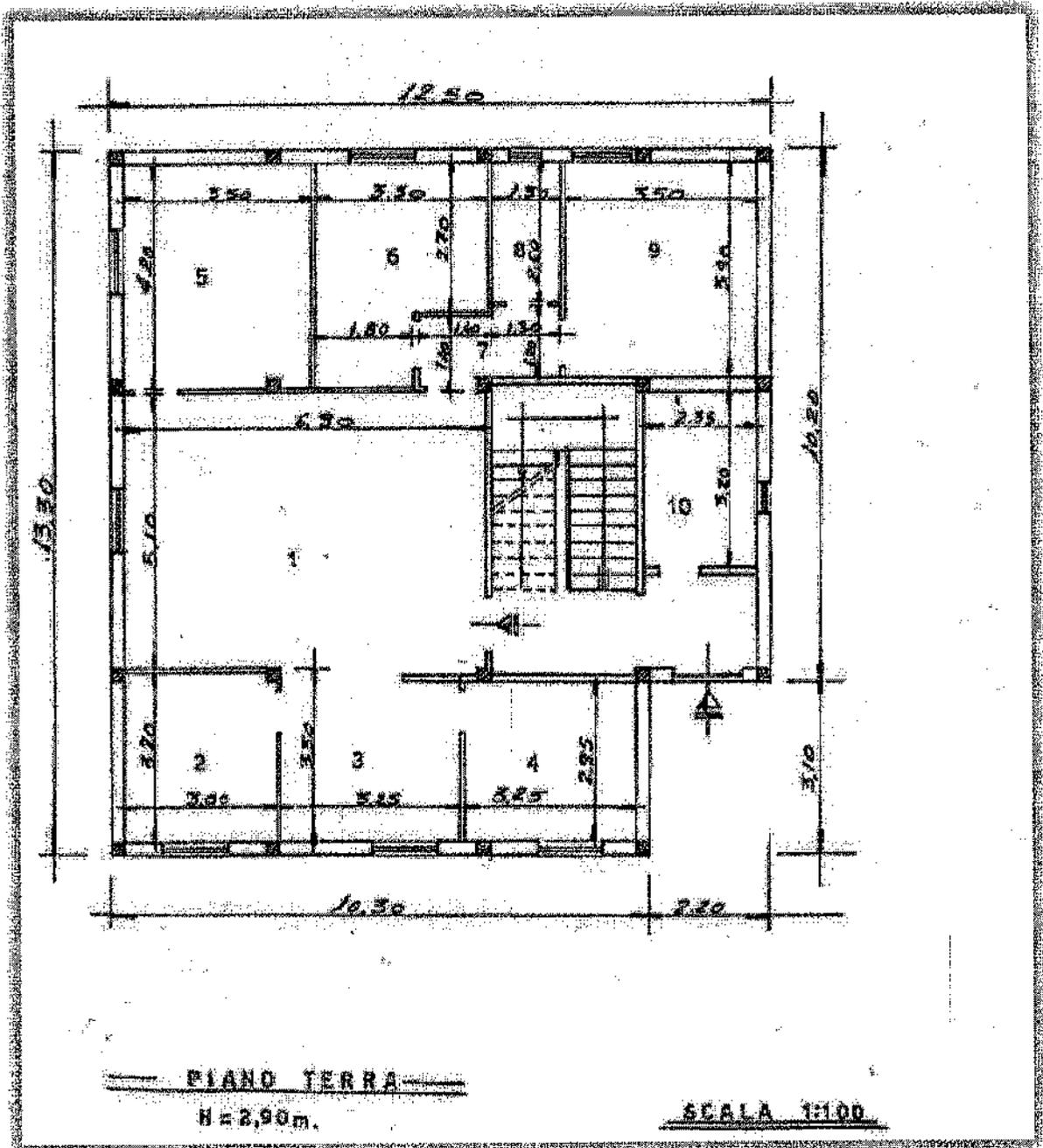
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

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

Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:**PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL SUB. 3**

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

FALLIMENTO N. 3/2020

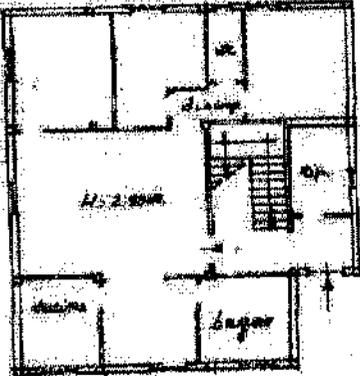
PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 3

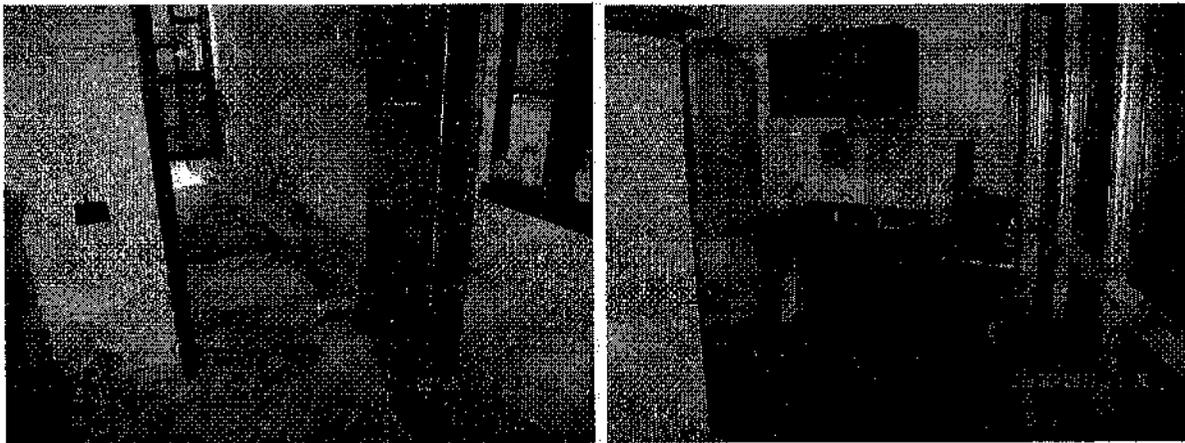
Data: 03/02/2015 n. 1225529 - Richiedente: PERRI PINO

Agenzia del territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotona	Denominazione Prevista: C/005585441 20/02/2008 Planimetria di s.d.a. in Comune di Crotona Via Polona fondo Marina div. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 61 Particella: 228 Subalterno: 1	Compilata da: Redattore Antonio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Crotona n. 88

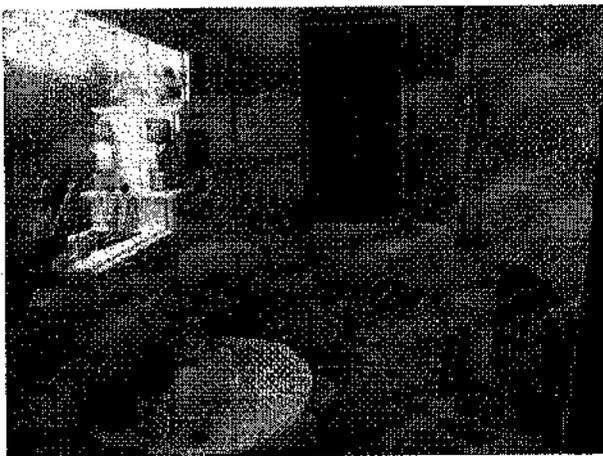
Scheda n. 1 Scala 1/200

PIANO TERRA





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 strutturali:

Strutture fondazioni:	materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili
Strutture verticali travi e pilastri:	materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione
Solai: travetti in c.a. e laterizi:	in discrete condizioni.
Pareti esterne	Tipologia: muratura
Pareti interne	Tipologia: muratura
Pavimentazione interna:	Tipologia : mattonelle in palissandro / ceramica rep. notte
Infissi interni	Tipologia: porte in legno / legno e vetro
Infissi esterni	Tipologia: alluminio anodizzato
Impianto elettrico	sottotraccia,
Impianto idrico	sottotraccia (contratto congesi),
Impianto termico	solo impianto senza elementi radianti
Impianto fognario	(fossa imhoff sotto il muro di cinta)

Giudice : Dr. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

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

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 5 (immobile abusivo)

Data: 03/02/2018 - n. T227208 - Richiedente: PRRFLC79E15D122U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotone	Municipalit� pubblica A. KR012573244 - 2012/2007 Planimetria di U.I.M. in Comune di Crotone Via Polonia		via. 2
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 51 Particella: 228 Subalterno: 5	Compilata da: Senatore Antonio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Crotone	

Scala n. 1 Scala 1:200

Piano Primo
m. 2,90 m

P.I. - Comune di Crotone (KR) - C. P. 89012 - Particella 228 - Subalterno 5 - Foglio 51 - Volume 55 - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Crotone - Data: 03/02/2018

LOTTO N. 3

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

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

FALLIMENTO N. 3/2020

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 similari 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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/FERRINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/R)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/R)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Optimo	850	1100	L	3,5	4,0	L
Abitazioni civili	Normale	750	1000	L	3,1	3,6	L
Abitazioni civili	Normale	500	700	L	2,1	3,0	L
Case	Normale	400	550	L	1,8	2,5	L
Ville a villette	Normale	850	1050	L	3,5	4,2	L
Ville a villini	Optimo	1000	1250	L	3,8	4,5	L

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

FALLIMENTO N. 3/2020

- **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.

LOTTO 3

- | | |
|--|-------------|
| - part. 225 sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 mq 157,00 x 500,00 €/mq.. | € 78.500,00 |
| - part. 225 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6 Piano Primo (abusivo)..... | € 0,00 |
| part. 225 sub. 6 cat. F/03 Piano Secondo (abusivo)..... | € 0,00 |
| - Complessivamente circa mq 157,00 x € 500,00..... | € 78.500,00 |

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 3, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 3, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori (sub. 5 e 6), verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

- **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:.....
 € 11.775,00 |

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale (15%).....
 € 11.775,00 |

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

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

FALLIMENTO N. 3/2020

- Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:
 Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle
 decurtazioni nello stato di fatto in cui si
 trova:

In conto fondo € 55.000,00

5,0 % annuo x 55.000,00 € € 2.750,00

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti
 formalità pregiudizievoli:

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72595/2009 del 10/06/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in CROTONE(KR)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 - Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

FALLIMENTO N. 3/2020

Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

LOTTO N. 4 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra,
individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotona al Foglio di mappa n. 51
particella n. 226 sub. 3 e 4 con relativa corte part. n. 4545 di circa mq 436,00;

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: CROTONE Codice: D122
Foglio: 51 Particella: 4545
Immobili individuali: 1
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
Comune: CROTONE Codice: D122
Foglio: 51 Particella: 226
Immobili individuali: 4
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo

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

FALLIMENTO N. 3/2020

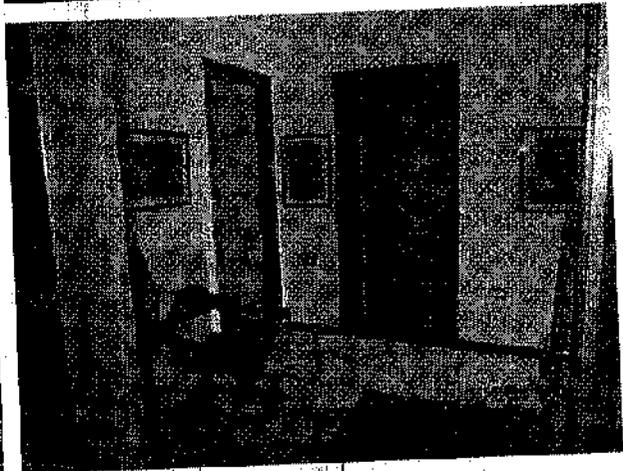
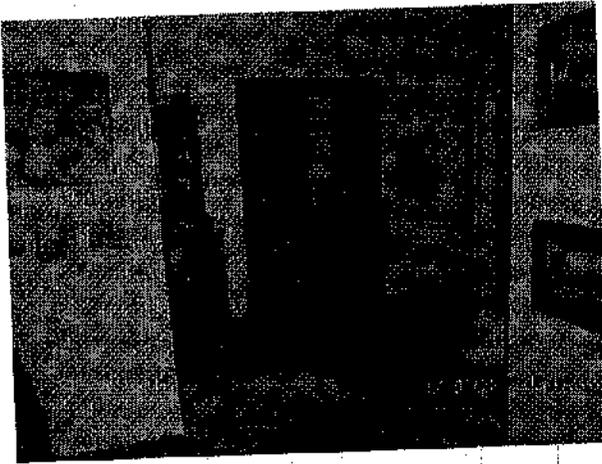
Situazione aggiornata al : 09/08/2022

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 226 Subalterno: 3
 Immobili Individuali: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

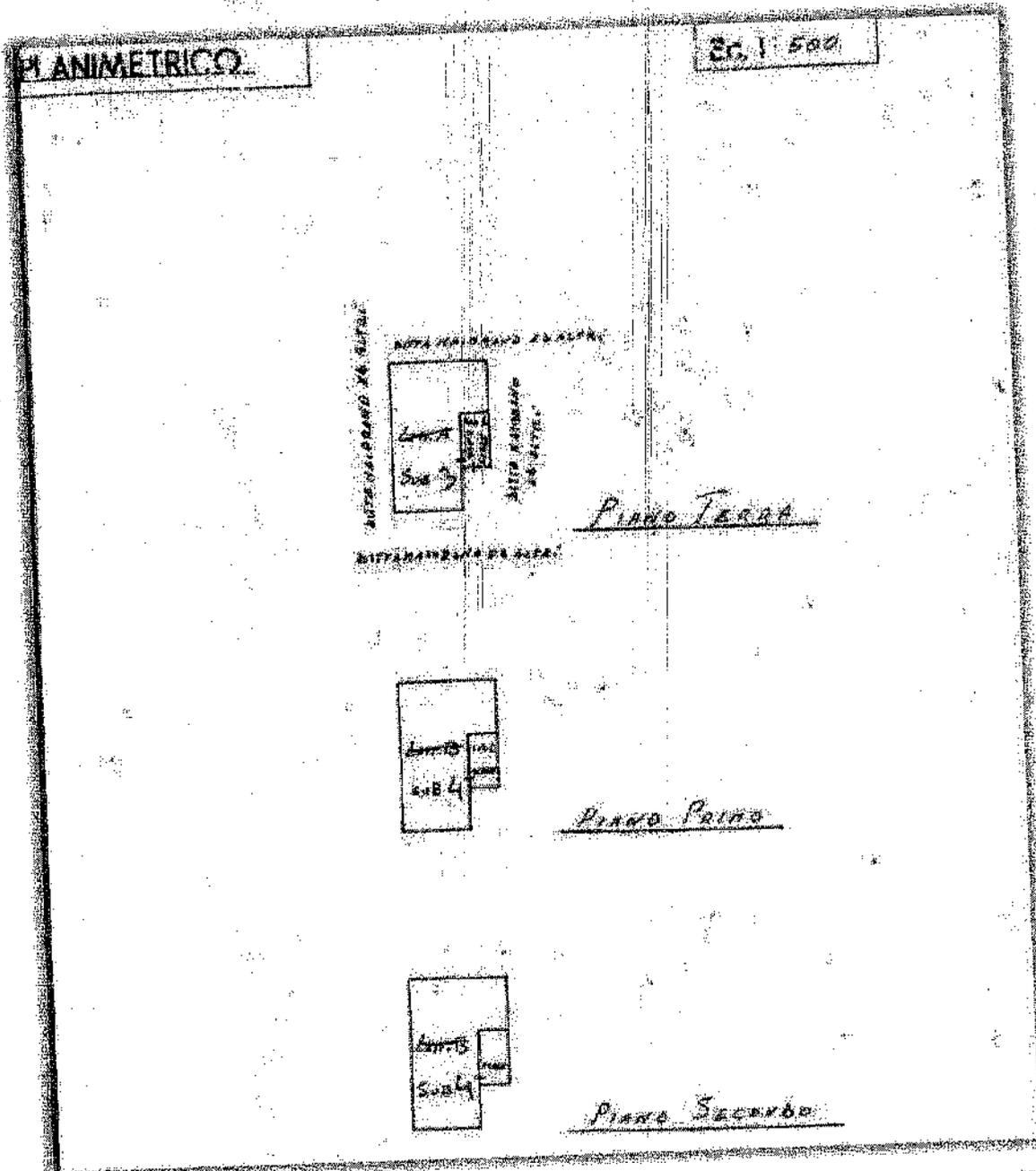
Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cons	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
51	226	3	CROTONE VIA FOLIO CROCE	001	001				



Giudice : Dr. Emanuele 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

FALLIMENTO N. 3/2020



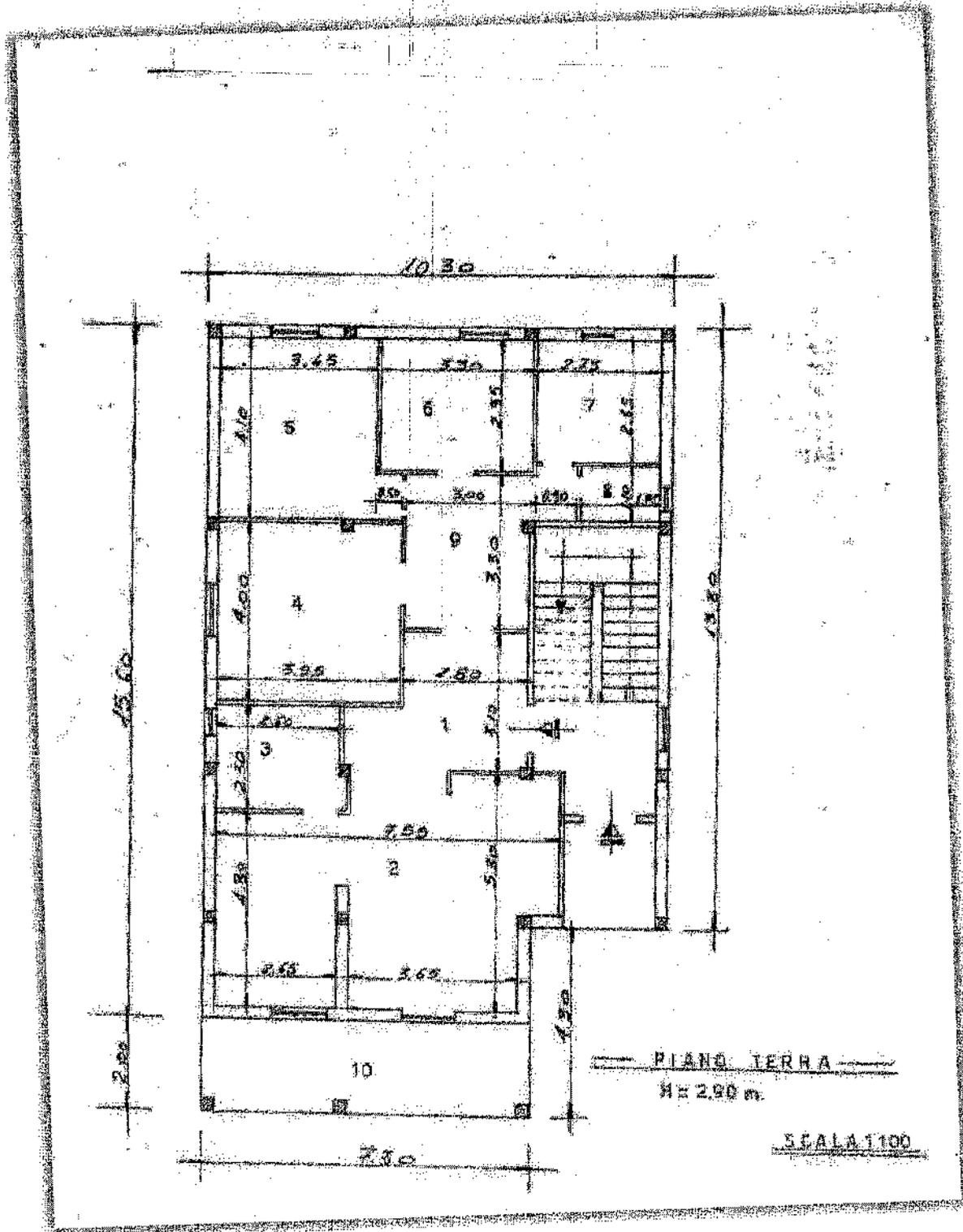
QUADRO RIASSUNTIVO

MANO D'OPERA	INT.	DESCRIZIONE
227	1	LAVORI APPARTAMENTO AL PIANO TERRA
228	1	LAVORI DI APPARTAMENTO CON SOTTILE INCLUSA DI COSTRUZIONE P. 1°-2°
229	1	PIANO SCALE, BANCHE CON LEE NON CANTINILE

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

FALLIMENTO N. 3/2020

PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL SUB. 3

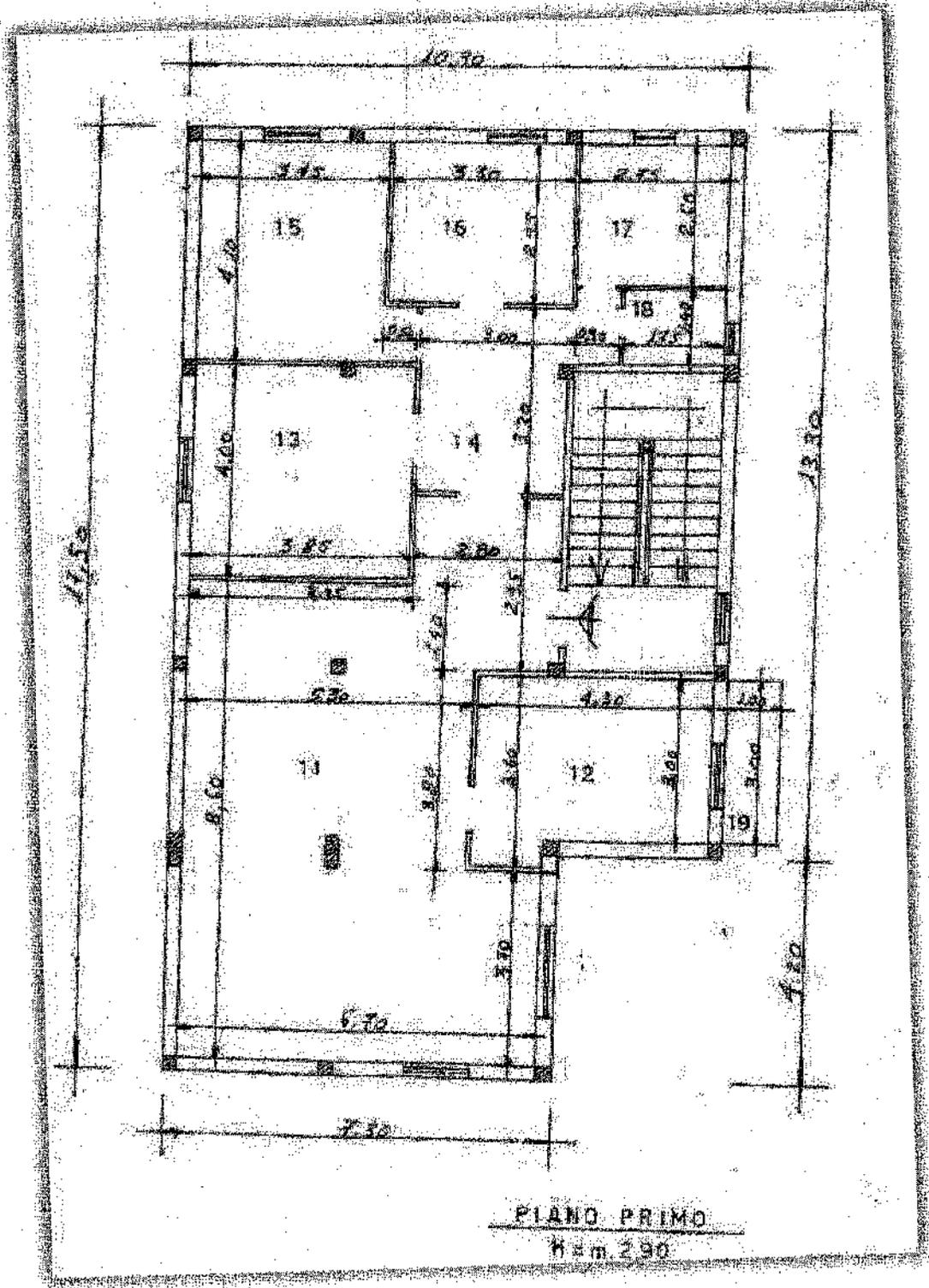


Giudice : Dr. Emanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^a Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020



PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL SUB. 4

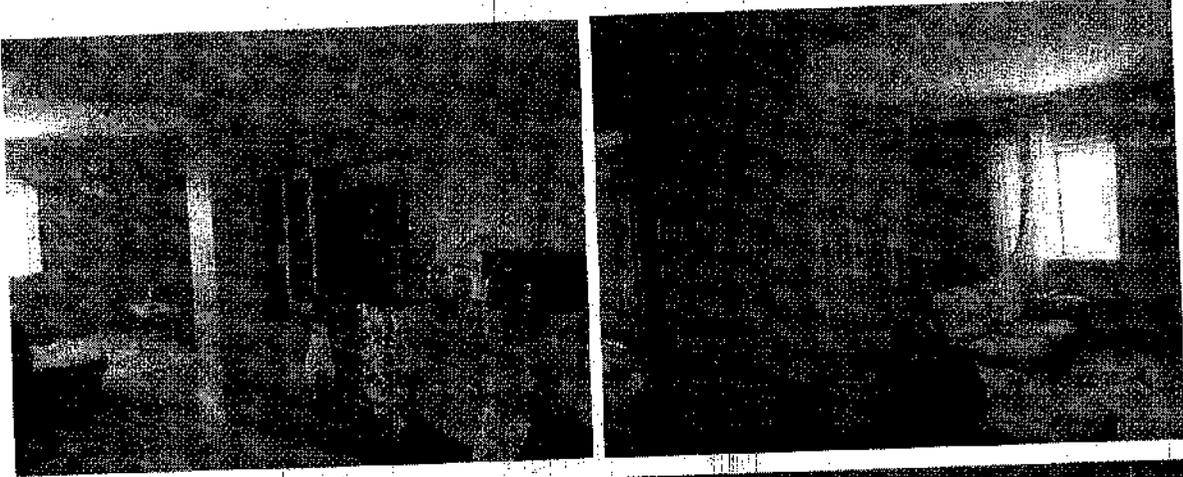


PIANO PRIMO
N = m. 290

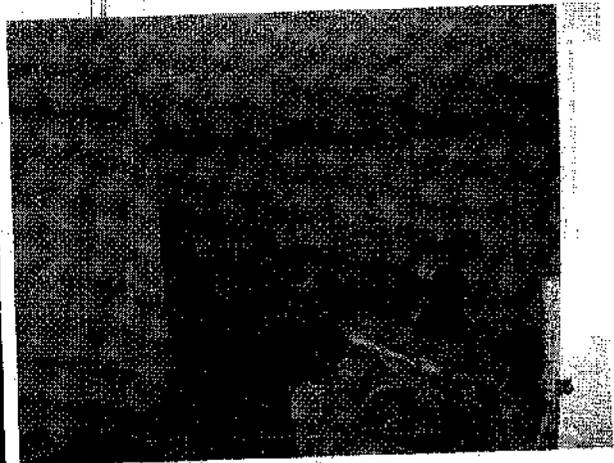
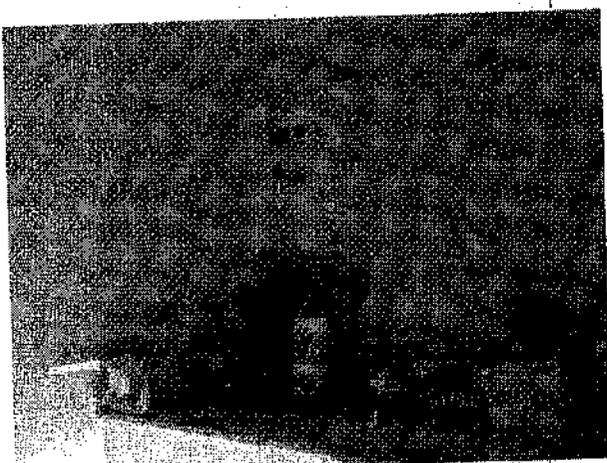
Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
 C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
 Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^a Maggio n. 40/B
 Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
 Email: pinoperri@libero.it



FALLIMENTO N. 3/2020

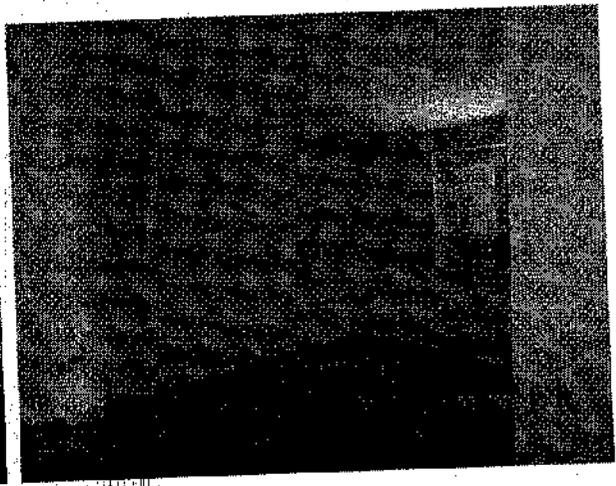
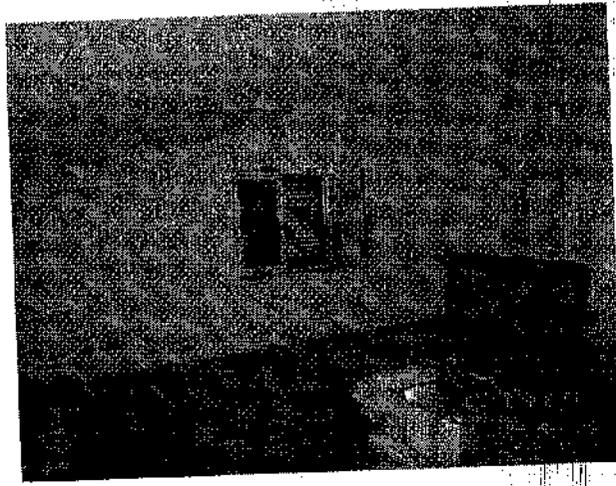


Piano secondo



Giudice: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F.: PRR GPP 58R0 | D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I° Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020



Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**
 Foglio: **51** Particella: **226** Subalterno: **4**
 Immobili individuati: **1**
 Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita

Intestati catastalmente a:

Situazione aggiornata al : 09/08/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**
 Foglio: **51** Particella: **226** Subalterno: **4**
 Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Intestati

Nome	Codice fiscale	Titolari	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e35c2bbbc0889e952b4df201217fb

FALLIMENTO N. 3/2020

Vista satellitare

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra, sita in contrada Farina di Crotona alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo (catastalmente in corso di costruzione) di fatto definito, ed un appartamento al piano secondo (non condonato). Il caposcala esterno posto sull'androne, dà accesso alla scala interna di uso comune agli altri due piani.

- Attuale possessore :

Giudice : Dr. Emanuele 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

FALLIMENTO N. 3/2020

PRATICHE EDILIZIE

DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 24473 DEL 15.09.1986

COMUNE DI CROTONE
PROVINCIA DI CROTONE

RELAZIONE ATTESTANTE LA CONSISTENZA, LE OPERE E
LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI OGGETTO DI CONDONO
EDILIZIO Legge 47/85.

Domanda di Sanatoria protocollo N° 24473 del 15-09-1986

Ditta:

Via Polona n° 2 - c. da Farina
88900 Crotone

Crotone li 11 MAR 2008

Il Tecnico

Autentica



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

FALLIMENTO N. 3/2020

ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85

PROTOCOLLO N° 24473 DEL 15/08/1986

PRATICA DI SANATORIA N° 1319

COMUNE DI CROTONE**OGGETTO:** Relazione sulle opere abusive realizzate al fabbricato sito in Crotone contrada Farina, via Polonia n° 2 Piano Terra - Primo

Il sottoscritto geometra Senatore Antonio iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Crotone col n° 55, incaricato dal signor nato a Crotone il 22/01/1950, ivi residente alla contrada Farina via Polonia n° 2, di redigere la presente relazione sull'opera abusiva consistente una unità immobiliare adibita ad abitazione principale, del fabbricato ubicato in Crotone contrada Farina.

Da sopralluogo effettuato presso l'immobile ove ricade l'opera oggetto di sanatoria, ho constatato ed accertato:

- che l'opera abusiva oggetto di sanatoria edilizia è parte di un edificio a tre piani fuori terra, destinata a residenza primaria del signor così come identificata nell'allegata planimetria, risulta ultimata ed abitabile il piano terra, definita negli ambienti, provvista di rifiniture quali intonaci intesi, pavimentazioni, rivestimenti, e serramenti, completa di impianti tecnologici idrico, elettrico e fognario, mentre la porzione del piano primo non è ultimata, risulta divisa negli ambienti, è parzialmente intonacata, sprovvista di serramenti, pavimentazione, sono predisposti gli impianti tecnologici.
- che nell'edificio insistono altre opere abusive, si assevera che l'opera supera nel complesso i 450 mc.
- che l'opera in oggetto è stata edificata in assenza di licenza ed concessione edilizia e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.
- che il fabbricato occupa un sedime di terreno della superficie di mq. 154,00; ha un'altezza dal calpestio piano terra alla gronda di mt. 9,40 un volume complessivo di mc. 1448,41, mentre il volume oggetto di sanatoria è di mc. 1028,59.

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via L' Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

DATI METRICI :

UNITA' IMMOBILIARE - Foglio 51 - Particella 226 - sub 3 e sub 4

PIANO TERRA sub 3 :

1) Ingresso	$(3,10 \times 2,80) + (1,30 \times 1,30)$	=	mq.	10,43
2) Sogg./pranzo	$(4,30 \times 2,95) + (5,30 \times 2,85) + (2,95 \times 0,90)$	=	mq.	34,59
3) Cucina	$(2,30 \times 2,00) + (0,90 \times 0,90)$	=	mq.	6,16
4) Letto 1	$(4,00 \times 3,95)$	=	mq.	15,80
5) Letto 2	$(4,10 \times 3,45) + (1,05 \times 0,50)$	=	mq.	14,57
6) Camera	$(3,30 \times 2,95)$	=	mq.	9,73
7) Camera	$(2,75 \times 2,55)$	=	mq.	7,29
8) Bagno	$(1,75 \times 1,10)$	=	mq.	1,92
9) Disimpegno	$(3,90 \times 2,80) + (1,05 \times 0,90)$	=	mq.	10,95
10) Veranda	$(7,30 \times 2,00)$	=	mq.	14,60

PIANO PRIMO sub 4 :

11) Salone	$(6,70 \times 3,70) + (5,30 \times 3,80) + (3,95 \times 1,40) + (2,95 \times 2,80)$	=	mq.	62,88
12) Camera	$(4,30 \times 3,00) + (1,30 \times 0,80)$	=	mq.	13,55
13) Letto	$(4,00 \times 3,85)$	=	mq.	15,40
14) Disimpegno	$(3,30 \times 3,00) + (1,40 \times 0,90)$	=	mq.	11,18
15) Letto	$(4,10 \times 3,45) + (1,05 \times 0,50)$	=	mq.	14,67
16) Camera	$(3,30 \times 2,95)$	=	mq.	9,73
17) Camera	$(2,75 \times 2,55)$	=	mq.	7,15
18) Bagno	$(1,75 \times 1,40)$	=	mq.	2,45
19) Balcone	$(3,00 \times 1,00)$	=	mq.	3,00

- Superficie utile	mq.	233,75
- Superficie non residenziale	mq.	17,60
- Altezza netta (pavimento/soffitto) piano terra	m.	2,90
- Altezza lorda	m.	3,20
- Volume complessivo (vuoto per piano)	mc.	1.029,59
2x $(10,30 \times 13,30 \times 3,20) + (7,30 \times 2,30 \times 3,20) + (7,90 \times 1,20 \times 3,20)$		

Crotona li 11 MAR. 2008.

IL TECNICO



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

FALLIMENTO N. 3/2020

- Provenienza della Proprietà:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2022 - Registro Particolari 410 Registro Generale 532
 Pubblicità Tribunale Repertorio 3012/2017 del 30/01/2022
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER PUBBLICAZIONE
 Immobili sit. in CROTONE (KR)

ARUBAPEC S.p.A.
 C. del F. P. S. C.

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 29/07/1952 a CROTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 22/01/1950 a CROTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 03/09/1994 a CROTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di
 Cognome S [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 18/09/1945 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 13/03/1942 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso M Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 27/11/1951 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il 08/02/1944 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

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

FALLIMENTO N. 3/2020

LOTTO N. 4

- part. 226 sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 7,0 Piano Terra;

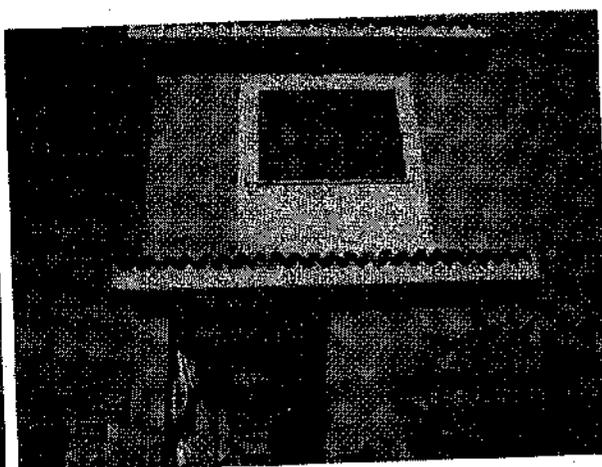
- part. 226 sub. 4 cat. F/03 Piano 1° e 2°;

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni: materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili
 Strutture verticali travi e pilastri: materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione
 Solai: travetti in c.a. e laterizi: condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne Tipologia: muratura
 Pareti interne Tipologia: muratura
 Pavimentazione interna: Tipologia : mattonelle in ceramica
 Infissi interni Tipologia: porte in legno / legno e vetro
 Infissi esterni Tipologia: alluminio anodizzato
 Impianto elettrico sottotraccia,
 Impianto idrico sottotraccia,
 Impianto termico sottotraccia, mancano alcuni elementi radianti
 Impianto fognario (fossa imhoff sotto il muro di cinta)



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



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.

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 secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 4, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La determinazione del valore del Lotto n. 3, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

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

FALLIMENTO N. 3/2020

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori (sub. 4), verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/FARINA

Codice di zona: D1

Microne catastale n. 3

Tipologia prevalente: Alloggiativi civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/7)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/7)
		Min	Max		Min	Max	
Alloggiativi civili	buono	850	1100	1	3,5	4,5	1
Alloggiativi civili	NORMALE	750	1000	1	3,5	4,2	1
Alloggiativi civili economico	NORMALE	500	700	1	2	3	1
Box	NORMALE	450	550	1			1
Ville e villette	NORMALE	850	1050	1			1
Ville e villette	Originale	1000	1250	1	3,8	4,8	1

- 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.

LOTTO 4

- part. 226 sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 7,0

Piano Terra circa mq 154,00 x 500,00 €/mq = € 77.000,00 ;

- part. 226 sub. 4 cat. F/03 Piano 1° circa mq 154 x 500,00 €/mq € 77.000,00 ;

- part. 226 sub. 4 cat. F/03 Piano 2° circa mq 180,00 (completamente abusivo) € 0,00 ;

- Valore complessivo dell'intera palazzina..... € 154.000,00

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

FALLIMENTO N. 3/2020

- 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: € 23.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale (15%) € 23.100,00

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 € 110.000,00

Importo di decurtazione 3,0 % annuo x 110.000,00 € € 3.300,00

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 73598/2009 del 10/06/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CROTONE(KR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 - Registro Particolare 461 Registro Generale 5868
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via 1° Maggio n. 40/B

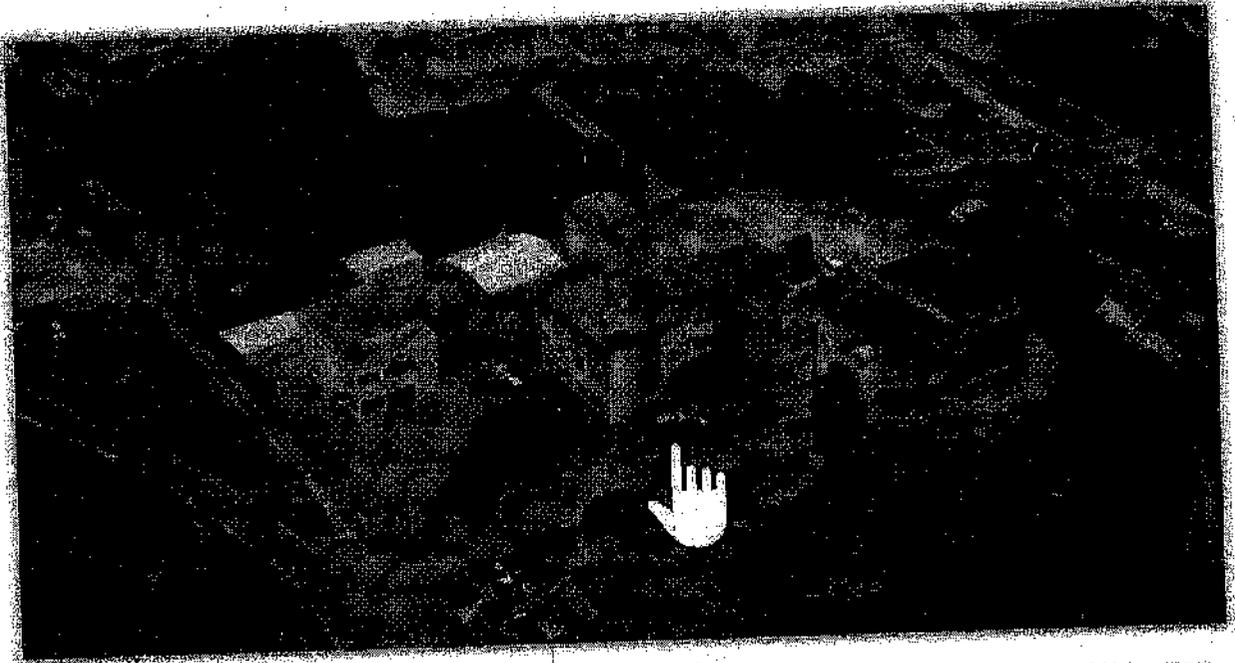
Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

Beni in CROTONE: piena proprietà per la quota di 1/1

LOTTO N. 5 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotona al Foglio di mappa n. 51 particella n. 227 sub. 2, 4 e 5 con relativa corte part. n. 4544 di circa mq 342,00;



Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: CROTONE Codice: D122

Foglio: 51 Particella: 4544

Immobili individuati: 1

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
1	51	4544		IND. ON. ST. N.				

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

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

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

Situazione agglomerata al: 17/11/2021

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CROTONE Codice: D122
Foglio: 61 Particella: 4544
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

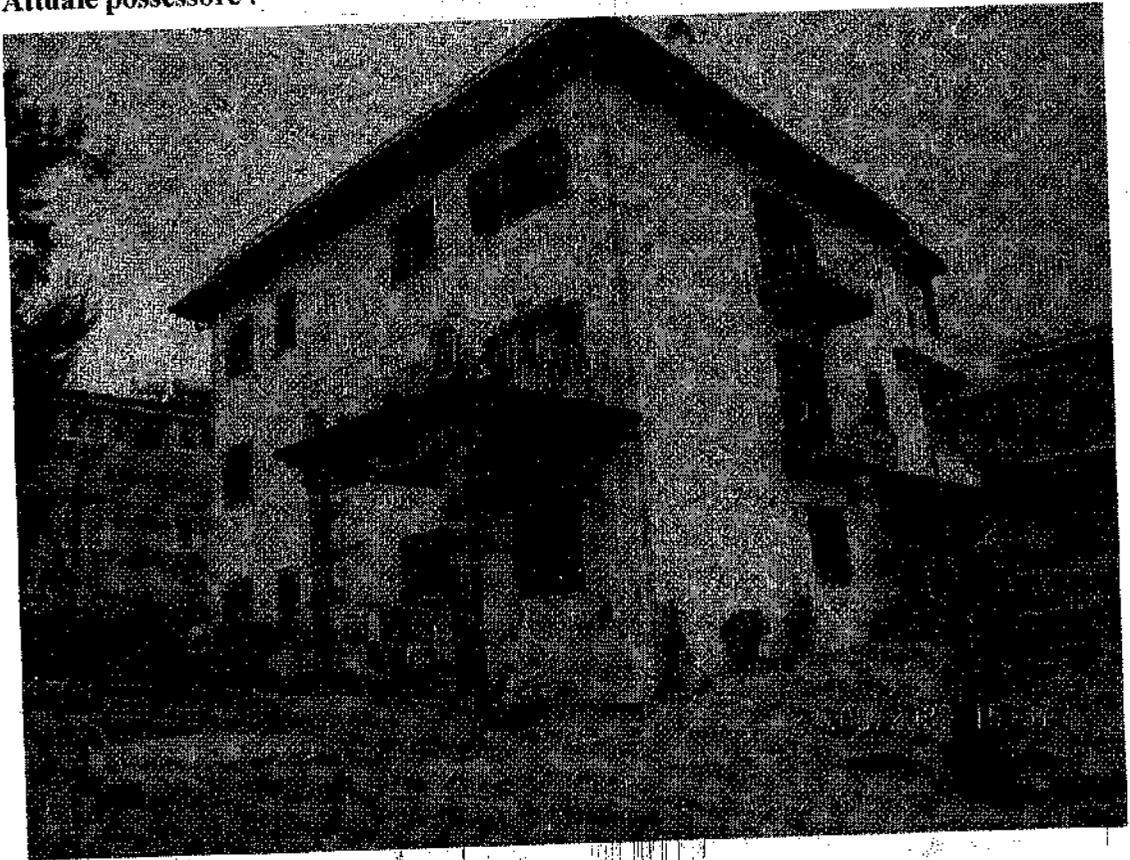
Elenco intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolari	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una palazzina a tre piani fuori terra, sita in contrada Farina di Crotona alla Via Polonia n. 2; al fabbricato in esame, vi si accede mediante una strada comune ad altri fabbricati, deviando dalla Via Polonia. La palazzina comprende un appartamento al piano terra identificato con il sub. 2, un appartamento al piano primo identificato con il sub. 4, ed un appartamento al piano secondo identificato con il sub. 5. Il caposcala esterno posto sull'androne, da accesso alla scala interna di uso comune agli altri due piani.

- Attuale possessore :



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

FALLIMENTO N. 3/2020

~~PRATICHE EDILIZIE~~ DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 24474 e 24470

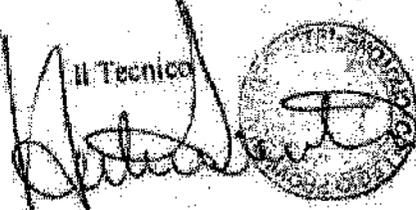
COMUNE DI CROTONE
PROVINCIA DI CROTONE

RELAZIONE ATTESTANTE LA CONSISTENZA, LE OPERE E
LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI OGGETTO DI CONDONO
EDILIZIO Legge 47/85.

- Domanda di Sanatoria protoco. 24474 del 12-09-1986

Ditta:
Via Polonia n° 2 - c.da Parini
88900 Crotone

Crotone 11

Il Tecnico


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

FALLIMENTO N. 3/2020

ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85

PROTOCOLLO N° 24474 DEL 12/09/1988

PRATICA DI SANATORIA N° 1324

COMUNE DI CROTONE

OGGETTO: Relazione sulle opere abusive realizzate al fabbricato sito in Crotona contrada Farina, via Polonia n° 2 - Piano Terra -

Il sottoscritto geometra Senatore Antonio iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Crotona col n° 55, incaricato dal signor _____ lo nato a Crotona il 26/02/1977, ivi residente alla contrada Farina via Polonia n° 2, di redigere la presente relazione sull'opera abusiva consistente una unità immobiliare adibita ad abitazione principale, del fabbricato ubicato in Crotona contrada Farina.

Da sopralluogo effettuato presso l'immobile ove ricade l'opera oggetto di sanatoria, ho constatato ed accertato:

- che l'opera abusiva oggetto di sanatoria edilizia è parte di un edificio a tre piani fuori terra, destinata a residenza primaria del signor _____ così come identificata nell'allegata planimetria, risulta ultimata ed abitabile, è definita negli ambienti, provvista di rifiniture qualiintonaci interni, pavimentazioni, rivestimenti, e serramenti, completa di impianti tecnologici idrico, elettrico e fognario.
- che nell'edificio insistono altre opere abusive, si assevera che l'opera non supera nel complesso i 450 mc.
- che l'opera in oggetto è stata edificata in assenza di licenza e/o concessione edilizia e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.
- che il fabbricato è edificato su un lotto di terreno di mq. _____, il sedime dell'edificio occupa una superficie di mq. 137,00; ha un'altezza dal calpestio piano terra alla gronda di mt. 9,40 un volume complessivo di mc. 1.258

Giudice : Dr. Emanuele 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

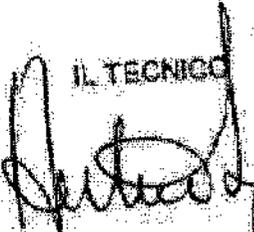
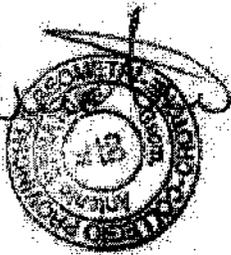
FALLIMENTO N. 3/2020

DATI METRICI :

UNITA' IMMOBILIARE - Foglio 51 - Particella 227 - sub. 2

1) Sogg./pranzo	(3,20x3,05) + (2,30x3,05)	mq.	23,17
2) Cucina	(3,20x2,85)	mq.	9,12
3) Letto 1	(3,70x3,95)	mq.	14,61
4) Bagno	(3,70x2,30)	mq.	8,51
5) Letto 2	(3,70x2,85)	mq.	10,54
6) Ripostiglio	(1,85x1,40)	mq.	2,59
7) Bagno	(2,70x1,40)	mq.	3,78
8) Camera	(3,85x2,90)	mq.	11,16
9) Disimpegno	(4,30x3,05) + (1,40x0,85)	mq.	14,30
- Superficie utile			mq. 97,78
- Superficie non residenziale			mq. —
- Altezza netta (pavimento/soffitto) piano terra			m. 2,90
- Altezza lorda			m. 3,20
- Volume complessivo (vuoto per pieno) (10,30x13,30x3,20) - [(3,10x5,70x3,20)+(0,50x1,85x3,30)]			mc. 361,11

Crotone lì 10 MAG 2007

IL TECNICO



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

FALLIMENTO N. 3/2020

Comune di Crotone N° 2. Allegato all'estratto di mappa

Fg. 51. Part. 9. Scala: 4000

del 1/1/1986

Scala: 500

sub1-bene comune non censibile (scale)
sub2-in corso di definizione PT
sub3-in corso di definizione Pp

Stampa: CROTONA 01/08/2022

Stampa: 01/08/2022 - Comune di CROTONA (89122) - < Foglio 51 Part. 9a 207 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Parcella	Tipo mappale	dat.	
CROTONE		51	227			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n. civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA TUFOLO		T-1			Bene comune non censibile
2	VIA POLONIA	2	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Immobile Soppresso
3						
4	VIA POLONIA	2	1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	VIA POLONIA	2	2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via 1° Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200
Email: pinoperri@libero.it

58

FALLIMENTO N. 3/2020

- Provenienza della Proprietà:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/2008 - Registro Particolare 410 Registro Generale 232
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Reperitorio 3012/2007 del 12/11/2007
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAZIONE
 Immobili sit. in CROTONE (KR)

② 29/01/2008
 e da Procura

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 29/07/1952 a CROTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 27/01/1950 a CROTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 03/09/1944 a CROTONE (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 24/09/1947 a CROTONE (KR)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 18/09/1945 a UMBRIATICO (CR)
 Sesso F Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 13/01/1948 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso M Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 27/11/1951 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 4 In qualità di
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il 08/02/1944 a UMBRIATICO (KR)
 Sesso F Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

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

FALLIMENTO N. 3/2020

LOTTO N. 5

LOTTO N. 5 Fabbricato della maggiore consistenza a tre piani fuori terra, individuato nel N.C.E.U. del comune di Crotona al Foglio di mappa n. 51 particella n. 227 sub. 2, 4 e 5 con relativa corte part. n. 4544 di circa mq 342,00;

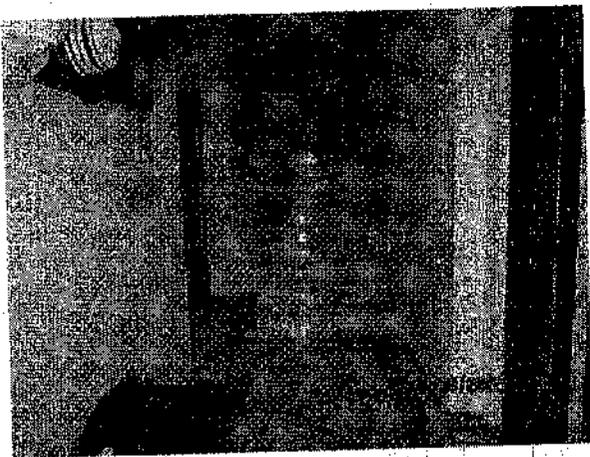
Situazione aggiornata al : 12/08/2022

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 227 Subalferno: 2
 Immobili individuati: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

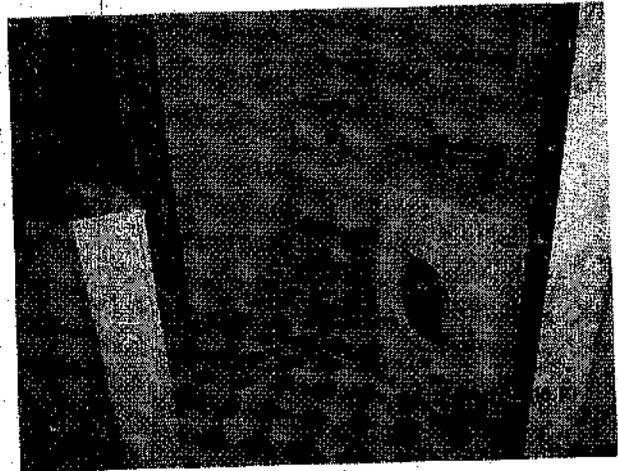
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
1	51	227	2



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

60

FALLIMENTO N. 3/2020



Data: 03/02/2011 T225987 - Richiedente: PRR/C79E15D122U

Descrizione pratica n. C2001892 del 07/03/2009

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Crotone**

Planimetria di u.c.a. in Comune di Crotone
Via. Volontà Lo. Fondo Marina niv. 2.

Identificativi Catastali:	Compiuta da: Renato Antonio Iannitto all'alba Geometra
Sezione: Foglio: 51 Particella: 221 Subalterno: 2	Prov. Crotone F. 25

Scheda n. 3 Scala 1:200

PIANO TERRA

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

FALLIMENTO N. 3/2020

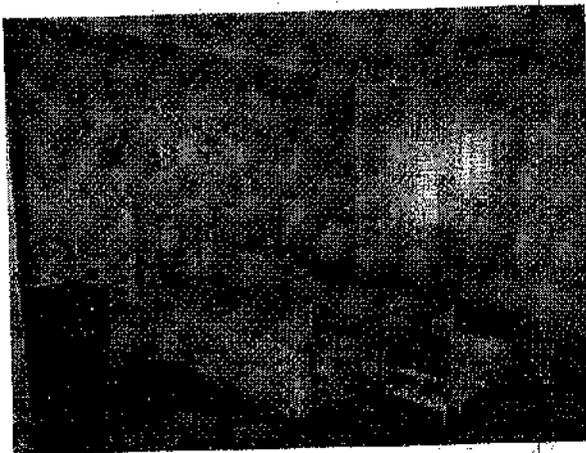
Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: CROTONE Codice: D122
 Foglio: 51 Particella: 227 Subaltemo: 4
 Immobili individuali: 1
 Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
			VIA P. COLLI					



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

FALLIMENTO N. 3/2020

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni: materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili
 Strutture verticali travi e pilastri: materiale: in cemento armato, condizioni: cattivo stato di conservazione
 Solai: travetti in c.a. e laterizi: condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne Tipologia: muratura
 Pareti interne Tipologia: muratura
 Pavimentazione interna: Tipologia: mattonelle in ceramica
 Infissi interni Tipologia: porte in legno / legno e vetro
 Infissi esterni Tipologia: alluminio anodizzato
 Impianto elettrico sottotraccia,
 Impianto idrico sottotraccia (contratto congesi),
 Impianto termico: solo impianto senza elementi radianti
 Impianto fognario (fossa imhoff sotto il muro di cinta)

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 similari 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 Crotone secondo semestre 2021 in condizioni di ordinarietà:

N.B.: Si precisa, che il Lotto n. 5, usufruisce di corti comuni e strade di accesso di uso comune a tutti i fabbricati ivi esistenti, e che pertanto, risulta gravato di fatto, da servitù di passaggio e di parcheggio, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via 1° Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 - Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

La determinazione del valore del Lotto n. 5, terrà inoltre conto, del fatto che le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sarà a carico dell'acquirente, che quindi acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sopporterà tutte le spese necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche per eventuali presenze di pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le porzioni di fabbricato costruite successivamente in maniera abusiva, quali piani superiori, verande e corpi aggiunti non saranno oggetto di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zone: Periferia/FARMA

Codice di zona: 01

Micromappa catastale n. 3

Tipologia presentata: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (Mercato) (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq annuo)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	CROTONA	850	1100	3	3,5	4,5	
Abitazioni civili	ABUSUALE	700	1000	3	3	4,2	
Abitazioni civili	NORMALE	900	700	2	2	3	
Uffici	NORMALE	400	250				
Villa e Villa	ABUSUALE	650	1050			4,5	
Villa e Villa	Ordinaria	1000	1200				

- 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.

LOTTO 5

- part. 227 sub. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Piano Terra (.....);
- part. 227 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Piano Primo (S.....);
- part. 227 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 Piano Secondo (abusivo);

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: pinoperr@libero.it

FALLIMENTO N. 3/2020

- part. 227 sub. 2 cat. A/03 Piano Tera circa mq 137,00 x 600,00 €/mq€ 82.200,00 ;
- part. 227 sub. 4 cat. A/03 Piano 1° circa mq 137,00 x 600,00.....€ 82.200,00 ;
- part. 227 sub. 5 cat. A/03 Piano 2° (completamente abusivo).....€ 0,00 ;
- Valore complessivo dell'intera palazzina..... € 164.400,00 ;

- **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: € 24.660,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale (15%)€ 24.660,00

- Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:.....€ 115.000,00

canone di locazione 3,0 % annuo x 115.000,00 €.....€ 3.450,00

GRAVAMI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2010 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 6422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72588/2009 del 10/06/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CROTONE(KR)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 - Registro Particolare 463 Registro Generale 5868
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 138 del 07/01/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

04 - Conclusioni

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rinnovando la completa disponibilità per eventuali chiarimenti o integrazioni, ove necessari.

Crotone li, 20.09.2022

il Ctu
Ing. Giuseppe PERRI



Giudice Delegato: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Cinzia Filippone