



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPRING SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. ENRICO PROTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

SAVERIO CATRAMBONE

CF:CTRSVR72C15D122V

con studio in CROTONE (KR) VIA N. La Piccola,2

telefono: 3484004516

email: 72saverio.catrambone@libero.it

PEC: catrambonesaverio@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CUTRO VIA REGINA MARGHERITA 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI MAGAZZINO POSTIO AL PIANO TERRA DI PICCOLO FABBRICATI TIPICO DEL COMUNE DI CUTRO. L'ACCESSO E' GARANTITO MEDIANTE SARCINESCA IN METALLO E DOPO UN PICCOLO ATRIO SI ACCEDE CON PORTA IN VETRO ED ALLUMINIO ALL'INTERNO DEL LOCALE.

IL LOCALE ALL'INTERNO E' CON MATTONELLE IN MONOCOTTURA DI COLORE ROSSO E LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE E SONO TINTEGGIATE CON COLORE BIANCO (VEDI FOTO). ALLA FINE DEL LOCALE E' POSTO UN PICCOLO WC. E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E DI SCARICO. TUTTAVIA E' DA NOTARE UNA PRESENZA DI VISTOSE MACCHIE DI UMIDO SULLE PARETI ED I SOFFITTI. L'AREAZIONE E' GARANTITA DA UNA FINESTA IN ALLUMINIO E VETRO CON GRATE DI SICUREZA IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di CIRCA 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 409 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGEHERITA N.35, piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.600,00
Data della valutazione:	10/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare indagata sita in Cutro (KR) censita in catasto fabbricati di Crotone quale Foglio 15 Particella 409 sub. 1 Categoria C1 di circa 41,00 mq posta al piano terra,

dagli atti risulta in Via Regina Margherita al civico 41 - **dopo sopralluogo in sito si è verificato che l'esatto civico è il n. 35.**

L'unità immobiliare indagata sita in Cutro (KR) censita in catasto fabbricati di Crotone quale Foglio

15 Particella 686 Categoria A/6 di circa 41,00 mq posta al piano terra,
dagli atti risulta in Via Basiliana al civico 28 - **dopo sopralluogo in sito si è verificato che l'esatto civico è il n. 26.**

Fermo ed immutato quanto risulta per la terza unità immobiliare che risulta essere censita in catasto fabbricati di Crotone al Foglio 15 Particella 378 sub 11 Categoria C2 di circa 32,00 mq posta al piano terra in Via Regina margherita n. 23 a Cutro (KR).

All'interno sono presenti beni di scarso valore che per come dichiarato dalla parte esecutata, al momento del primo accesso, saranno sgomberati in breve tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 5061/429 del 19/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/06/2014 Numero di repertorio 337 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. Sede CROTONE Codice fiscale 02988480790

contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 120.013,12 Totale € 160.000,00.

Grava su Cutro Foglio 15 Particella 653 Subalterno 2 graffate Foglio 15 Particella 654 Subalterno 2 Foglio 15 Particella 655 Subalterno 2, Cutro Foglio 12 Particella 417 Sub. 3 Particella 417 Sub. 7 Particella 417 Sub. 10 Particella 417 Sub. 12 Cutro Foglio 17 Particella 444 Particella 445, Cutro Foglio 4 Particella 38, Cutro Foglio 12 Particella 417 Sub. 6 Particella 417 Sub. 8 Particella 417 Sub. 11 Particella 417 Sub. 13, Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 Particella 409 Sub. 1 Particella 686

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. **578 DEL 03/08/2021** derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. **724 DEL 05/11/2021** derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. **830 DEL 20/12/2021** derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. **4097/348 DEL 12/07/2022** derivante da restrizione di beni del 05/04/2022 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede Crotone Numero di repertorio 220.

ISCRIZIONE NN. 3909/392 del 18/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/07/2015 Numero di repertorio 899 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. Sede MODENA Codice fiscale 01153230360

contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 62.592,59 Totale € 70.000,00

Grava su Cutro:

Foglio 15 Particella 653 Subalterno 2 graffate - Foglio 15 Particella 654 Subalterno 2 - Foglio 15 Particella 655 Subalterno 2 - Foglio 12 Particella 417 Sub. 3 - Particella 417 Sub. 7 - Particella 417 Sub.10 - Particella 417 Sub. 12, - Foglio 17 Particella 444 - Particella 445 - Foglio 4 Particella 38 - Foglio 12 Particella 417 Sub. 11 - Particella 417 Sub. 6 Particella 417 Sub. 8 - Particella 417 Sub. 13 - Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 Particella 409 Sub. 1 Particella 686

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. **579 DEL 03/08/2021** derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. **725 DEL 05/11/2021** derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. **831 DEL 20/12/2021** derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. **4098/349 DEL 12/07/2022** derivante da restrizione di beni del 05/04/2022 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede Crotone Numero di repertorio 220.

TRASCRIZIONE NN. 7087/5958 del 22/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2022 Numero di repertorio 1081 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di SPRING SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05074030262 (Richiedente: SPRING SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)),

contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava **su Cutro**

Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 I Particella 409 Sub.1 e Particella 686.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- All'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 3 Particella 409 Sub. 1 Particella 686 è pervenuta per atto di divisione del 30/01/2009 Numero di repertorio 136225/30024 Notaio PROTO RICCARDO Sede CROTONE trascritto a Crotona il 23/02/2009 nn. 918/729 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 2/9 di piena proprietà ciascuno degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 Sub. 1 - Particella 409 Sub. 2 Particella 653 Particella 686, Foglio 1 Particella 444 e Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 06/11/2008 al Numero 658/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotona il 23/02/2009 ai NN. 846/658 devoluta per legge.

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 3 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] - registrata il 06/11/2008 al Numero 658/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotona il 23/02/2009 ai NN. 846/658 devoluta per legge la quota di 1/1 di piena proprietà.

- Risulta trascritta in data 20/09/2019 ai nn. 5976/4862 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.r [REDACTED] nascente da atto Notaio Proto Riccardo del 30/01 /2009.

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED] la quota pari a 1/6 di piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 Sub.1 Particella 409 Sub. 2 Particella 653 Particella 686, Cutro Foglio 17 Particella 444 Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 11/05/2006 al Numero 301/162 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotona il 30/10/2006 ai NN. 6194/4545 devoluta per legge

- Risulta trascritta in data 20/09/2019 ai nn. 5975/4861 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] Massimo nascente da atto Notaio Proto Riccardo del 30/01/2009.

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 è pervenuta per atto di compravendita del 07/09/1981 Numero di repertorio 2949 Notaio GIULIO CAPOCASALE Sede CIRO' MARINA trascritto a Catanzaro il 18/09/1981 nn. 16729/14960 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 686 è pervenuta per atto di compravendita del 20/04/1990 Numero di repertorio 18731 Notaio MARIO CAPOCASALE Sede CUTRO trascritto a Catanzaro il 04/05/1990 nn. 8491/7068 da potere di [REDACTED]

- Ad [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 378/3 è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 07/06/1993 Numero di repertorio 78193 Notaio PROTO RICCARDO Sede CROTONE trascritto a Catanzaro il 09/06/1993 nn. 12080/9975 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 409 Subalterno 1 Na'ura CI Classe I - Consistenza 41 mq Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 45 mq Rendita catastale Euro 232,92 - Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA n. 35 Piano T in ditta a: [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1988 in atti dal 30/09/1993 (n.001887/1988)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 in atti dal 20/09/2011 (n.013743/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 in atti dal 29/01/2019 (n.003003/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1988 in atti dal 30/09/1993 SOPRAELEVAZIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1887/1988)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

2) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 686 Natura A6 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 45 mq Rendita catastale Euro 23,24 Indirizzo VIA BASILIANA n. 26 Piano T in ditta a: [REDACTED] a [REDACTED]

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

3) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 378 Subalterno 11 Natura C2 Classe I Consistenza 32 mq Totale: 35 mq Totale escluse aree scoperte 35 mq Rendita catastale Euro 29,75 Indirizzo V[A REGINA MARGHERITA n. 23 Piano T in ditta a [REDACTED]

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2012 in atti dal 13/06/2012 (n.004725/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 in atti dal 29/01/2019 (n.003076/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2012 Pratica n. KR0045249 in atti dal 13/06/2012 NEGOZIO-DEPOSITO (n. 4725.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) ex p.la 378 sub. 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2013 Pratica n. KR0035378 in atti dal 12/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6348.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUTRO VIA REGINA MARGHERITA 35

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CUTRO VIA REGINA MARGHERITA 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI MAGAZZINO POSTIO AL PIANO TERRA DI PICCOLO FABBRICATI TIPICO DEL COMUNE DI CUTRO. L'ACCESSO E' GARANTITO MEDIANTE SARCINESCA IN METALLO E DOPO UN PICCOLO ATRIO SI ACCEDE CON PORTA IN VETRO ED ALLUMINIO ALL'INTERNO DEL LOCALE.

IL LOCALE ALL'INTERNO E' CON MATTONELLE IN MONOCOTTURA DI COLORE ROSSO E LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE E SONO TINTEGGIATE CON COLORE BIANCO (VEDI FOTO). ALLA FINE DEL LOCALE E' POSTO UN PICCOLO WC. E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E DI SCARICO. TUTTAVIA E' DA NOTARE UNA PRESENZA DI VISTOSE MACCHIE DI UMIDO SULLE PARETI ED I SOFFITTI. L'AREAZIONE E' GARANTITA DA UNA FINESTA IN ALLUMINIO E VETRO CON GRATE DI SICUREZA IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di CIRCA 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 409 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA N.35, piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI MAGAZZINO POSTIO AL PIANO TERRA DI PICCOLO FABBRICATI TIPICO DEL COMUNE DI CUTRO. L'ACCESSO E' GARANTITO MEDIANTE SARCINESCA IN METALLO E DOPO UN PICCOLO ATRIO SI ACCEDE CON PORTA IN VETRO ED ALLUMINIO ALL'INTERNO DEL LOCALE.

IL LOCALE ALL'INTERNO E' CON MATTONELLE IN MONOCOTTURA DI COLORE ROSSO E LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE E SONO TINTEGGIATE CON COLORE BIANCO (VEDI FOTO). ALLA FINE DEL LOCALE E' POSTO UN PICCOLO WC. E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E DI SCARICO. TUTTAVIA E' DA NOTARE UNA PRESENZA DI VISTOSE MACCHIE DI UMIDO SULLE PARETI ED I SOFFITTI. L'AREAZIONE E' GARANTITA DA UNA FINESTA IN ALLUMINIO E VETRO CON GRATE DI SICUREZA IN FERRO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO *** Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I^o Semestre anno 2022 in zona centrale/capoluogo nel Comune di CUTRO (KR).
(vedi scheda OMI negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

DECURTAZIONE PRUDENZIALE

-5.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 19.600,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 19.600,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I° Semestre anno 2022 in zona centrale/capoluogo nel Comune di CUTRO (KR).

(vedi scheda OMI negli allegati)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di COMUNE DI CROTONE, agenzie: CROTONE, osservatori del mercato immobiliare CROTONE, ed inoltre: VARI OPERATORI ECONOMICI DEL SETTORE IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	0,00	0,00	19.600,00	19.600,00
				19.600,00 €	19.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.600,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CUTRO VIA REGINA MARGHERITA 23 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO TIPICO DEL COMUNE DI CUTRO. L'INGRESSO E' GARANTITO MEDIANTE SARACINESCA IN METALLO E DA UNA PORTA IN VETRO E ALLUMINIO DI COLORE VERDE. IL LOCALE E' RIFINITO AD INTONACO CIVILE E TINTEGGIATO CON COLORE VERDE ACQUAMARINA, I PAVIMENTI SONO IN GRES LUCIDO ED ALL'INTERNO TROVA ALLOCAZIONE PICCOLO SERVIZIO. I SOFFITTI SONO TINTEGGIATI DI COLORE BIANCO E LE VOLTE TIPICHE SONO SORRETTE DA TRAVI IPE IN FERRO. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO. SONO PRESENTI DUE FINESTRE IN ALLUMINIO E VETRO DI COLORE VERDE. NEL COPLESSO RISULTA IN MEDIO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,05 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 378 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA N. 23,, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.800,00
Data della valutazione:	10/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare indagata sita in Cutro (KR) censita in catasto fabbricati di Crotona quale Foglio 15 Particella 409 sub. 1 Categoria C1 di circa 41,00 mq posta al piano terra,

dagli atti risulta in Via Regina Margherita al civico 41 - dopo sopralluogo in sito si è verificato che l'esatto civico è il n. 35.

L'unità immobiliare indagata sita in Cutro (KR) censita in catasto fabbricati di Crotona quale Foglio 15 Particella 686 Categoria A/6 di circa 41,00 mq posta al piano terra,

dagli atti risulta in Via Basiliana al civico 28 - dopo sopralluogo in sito si è verificato che l'esatto civico è il n. 26.

Fermo ed immutato quanto risulta per la terza unità immobiliare che risulta essere censita in catasto fabbricati di Crotone al Foglio 15 Particella 378 sub 11 Categoria C2 di circa 32,00 mq posta al piano terra in Via Regina margherita n. 23 a Cutro (KR).

All'interno sono presenti beni di scarso valore che per come dichiarato dalla parte esecutata, al momento del primo accesso, saranno sgomberati in breve tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 5061/429 del 19/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/06/2014 Numero di repertorio 337 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. Sede CROTONE Codice fiscale 02988480790

contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 120.013,12 Totale € 160.000,00.

Grava su Cutro Foglio 15 Particella 653 Subalterno 2 graffate Foglio 15 Particella 654 Subalterno 2 Foglio 15 Particella 655 Subalterno 2, Cutro Foglio 12 Particella 417 Sub. 3 Particella 417 Sub. 7 Particella 417 Sub. 10 Particella 417 Sub. 12 Cutro Foglio 17 Particella 444 Particella 445, Cutro Foglio 4 Particella 38, Cutro Foglio 12 Particella 417 Sub. 6 Particella 417 Sub. 8 Particella 417 Sub. 11 Particella 417 Sub. 13, Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 Particella 409 Sub. 1 Particella 686

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 578 DEL 03/08/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 724 DEL 05/11/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 830 DEL 20/12/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4097/348 DEL 12/07/2022 derivante da restrizione di beni del 05/04/2022 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede Crotone Numero di repertorio 220.

ISCRIZIONE NN. 3909/392 del 18/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/07/2015 Numero di repertorio 899 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. Sede MODENA Codice fiscale 01153230360

contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 62.592,59 Totale € 70.000,00

Grava su Cutro:

Foglio 15 Particella 653 Subalterno 2 graffate - Foglio 15 Particella 654 Subalterno 2 - Foglio 15 Particella 655 Subalterno 2 - Foglio 12 Particella 417 Sub. 3 - Particella 417 Sub. 7 - Particella 417 Sub.10 - Particella 417 Sub. 12, - Foglio 17 Particella 444 - Particella 445 - Foglio 4 Particella 38 - Foglio 12 Particella 417 Sub. 11 - Particella 417 Sub. 6 Particella 417 Sub. 8 - Particella 417 Sub. 13 - Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 Particella 409 Sub. 1 Particella 686

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 579 DEL 03/08/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 725 DEL 05/11/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 831 DEL 20/12/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4098/349 DEL 12/07/2022 derivante da restrizione di beni del 05/04/2022 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede Crotone Numero di repertorio 220.

TRASCRIZIONE NN. 7087/5958 del 22/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2022 Numero di repertorio 1081 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di SPRING SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05074030262 (Richiedente: SPRING SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)),

contro

Grava su Cutro

Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 I Particella 409 Sub.1 e Particella 686.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- All'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 3 Particella 409 Sub. 1 Particella 686 è pervenuta per atto di divisione del 30/01/2009 Numero di repertorio 136225/30024 Notaio PROTO RICCARDO Sede CROTONE trascritto a Crotone il 23/02/2009 nn. 918/729 da potere di [REDACTED]

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 2/9 di piena proprietà ciascuno degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 Sub. 1 - Particella 409 Sub. 2 Particella 653 Particella 686, Foglio 1 Particella 444 e Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] registrata il 06/11/2008 al Numero 658/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotone il 23/02/2009 ai NN. 846/658 devoluta per legge.

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 1/3 di

piena proprietà ciascuno dell'immobile Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 3 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] - registrata il 06/11/2008 al Numero 658/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR),
trascritta a Crotona il 23/02/2009 ai NN. 846/658 devoluta per legge la quota di 1/1 di piena proprietà.

- Risulta trascritta in data 20/09/2019 ai nn. 5976/4862 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Proto Riccardo del 30/01/2009.

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED] la quota pari a 1/6 di piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 Sub.1 Particella 409 Sub. 2 Particella 653 Particella 686, Cutro Foglio 17 Particella 444 Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 11/05/2006 al Numero 301/162 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotona il 30/10/2006 ai NN. 6194/4545 devoluta per legge

- Risulta trascritta in data 20/09/2019 ai nn. 5975/4861 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Proto Riccardo del 30/01/2009.

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 è pervenuta per atto di compravendita del 07/09/1981 Numero di repertorio 2949 Notaio GIULIO CAPOCASALE Sede CIRO' MARINA trascritto a Catanzaro il 18/09/1981 nn. 16729/14960 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 686 è pervenuta per atto di compravendita del 20/04/1990 Numero di repertorio 18731 Notaio MARIO CAPOCASALE Sede CUTRO trascritto a Catanzaro il 04/05/1990 nn. 8491/7068 da potere di [REDACTED]

- Ad [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 378/3 è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 07/06/1993 Numero di repertorio 78193 Notaio PROTO RICCARDO Sede CROTONE trascritto a Catanzaro il 09/06/1993 nn. 12080/9975 da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 409 Subalterno 1 Na'ura CI Classe I - Consistenza 41 mq Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 45 mq Rendita catastale Euro 232,92 -

Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA n. 35 Piano T

in ditta a:

Codice fiscale

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1988 in atti dal 30/09/1993 (n.001887/1988)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 in atti dal 20/09/2011 (n.013743/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 in atti dal 29/01/2019 (n.003003/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1988 in atti dal 30/09/1993 SOPRAELEVAZIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1887/1988)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

2) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 686 Natura A6 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 45 mq Rendita catastale Euro 23,24 Indirizzo VIA BASILIANA n. 26 Piano T in ditta a

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

3) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 378 Subalterno 11 Natura C2 Classe I Consistenza 32 mq Totale: 35 mq Totale escluse aree scoperte 35 mq Rendita catastale Euro 29,75 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA n. 23 Piano T in ditta a

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2012 in atti dal 13/06/2012 (n.004725/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 in atti dal 29/01/2019 (n.003076/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2012 Pratica n. KR0045249 in atti dal 13/06/2012 NEGOZIO-DEPOSITO (n. 4725.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) ex p.la 378 sub. 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2013 Pratica n. KR0035378 in atti dal 12/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6348.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CUTRO VIA REGINA MARGHERITA 23

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CUTRO VIA REGINA MARGHERITA 23 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO TIPICO DEL COMUNE DI CUTRO. L'INGRESSO E' GARANTITO MEDIANTE SARACINESCA IN METALLO E DA UNA PORTA IN VETRO E ALLUMINIO DI COLORE VERDE. IL LOCALE E' RIFINITO AD INTONACO CIVILE E TINTEGGIATO CON COLORE VERDE ACQUAMARINA, I PAVIMENTI SONO IN GRES LUCIDO ED ALL'INTERNO TROVA ALLOCAZIONE PICCOLO SERVIZIO. I SOFFITTI SONO TINTEGGIATI DI COLORE BIANCO E LE VOLTE TIPICHE SONO SORRETTE DA TRAVI IPE IN FERRO. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO. SONO PRESENTI DUE FINESTRE IN ALLUMINIO E VETRO DI COLORE VERDE. NEL COPLESSO RISULTA IN MEDIO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,05 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 378 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA N. 23,, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO TIPICO DEL COMUNE DI CUTRO. L'INGRESSO E' GARANTITO MEDIANTE SARACINESCA IN METALLO E DA UNA PORTA IN VETRO E ALLUMINIO DI COLORE VERDE. IL LOCALE E' RIFINITO AD INTONACO CIVILE E TINTEGGIATO CON COLORE VERDE ACQUAMARINA, I PAVIMENTI SONO IN GRES LUCIDO ED ALL'INTERNO TROVA ALLOCAZIONE PICCOLO SERVIZIO. I SOFFITTI SONO TINTEGGIATI DI COLORE BIANCO E LE VOLTE TIPICHE SONO SORRETTE DA TRAVI IPE IN FERRO. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO ED

IDRICO. SONO PRESENTI DUE FINESTRE IN ALLUMINIO E VETRO DI COLORE VERDE. NEL COPLESSO RISULTA IN MEDIO STATO DI CONSERVAZIONE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO

considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I^o Semestre anno 2022 in zona centrale/capoluogo nel Comune di CUTRO (KR).

(vedi scheda OMI negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	21.000,00
-----------------	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PRUDENZIALE	-4.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I^o Semestre anno 2022 in zona centrale/capoluogo nel Comune di CUTRO (KR).

(vedi scheda OMI negli allegati)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di COMUNE DI CROTONE, agenzie: CROTONE, osservatori del mercato immobiliare CROTONE, ed inoltre: VARI OPERATORI ECONOMICI DEL SETTORE IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	0,00	0,00	16.800,00	16.800,00
				16.800,00 €	16.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A LA DESTINAZIONE E' DI TIPO RURALE a CUTRO VIA BASILIANA 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LA DESTINAZIONE E' DI TIPO RURALE a CUTRO VIA REGINA MARGHERITA E VIA BASILIANA per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'IMMOBILE E' DEL TIPO RURALE CON MURI IN LATERIZIO, TETTO IN LEGNO CON MANTO IN TEGOLE ED ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO IN FERRO. ALL'INTERNO LA PAVIMENTAZIONE E' COSTITUITA DA BATTUTO IN CEMENTO E LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO FINO RUSTICO. IL SOFFITTO E' COSTITUITO DA ASSI IN LEGNO SORRETTE DA TRAVONI IN LEGNO IN MEDIOCRE STATO. NON SONO PRESENTI FINESTRE.

NELL'INSIEME E' IN MEDIOCRE STATO MANUTENTIVO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI AL COLMO. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 686 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BASILIANA, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Data della valutazione:	10/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare indagata sita in Cutro (KR) censita in catasto fabbricati di Crotona quale Foglio 15 Particella 409 sub. 1 Categoria C1 di circa 41,00 mq posta al piano terra,

dagli atti risulta in Via Regina Margherita al civico 41 - dopo sopralluogo in sito si è verificato che l'esatto civico è il n. 35.

L'unità immobiliare indagata sita in Cutro (KR) censita in catasto fabbricati di Crotona quale Foglio 15 Particella 686 Categoria A/6 di circa 41,00 mq posta al piano terra,

dagli atti risulta in Via Basiliana al civico 28 - dopo sopralluogo in sito si è verificato che l'esatto civico è il n. 26.

Fermo ed immutato quanto risulta per la terza unità immobiliare che risulta essere censita in catasto fabbricati di Crotone al Foglio 15 Particella 378 sub 11 Categoria C2 di circa 32,00 mq posta al piano terra in Via Regina margherita n. 23 a Cutro (KR).

All'interno sono presenti beni di scarso valore che per come dichiarato dalla parte esecutata, al momento del primo accesso, saranno sgomberati in breve tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 5061/429 del 19/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/06/2014 Numero di repertorio 337 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. Sede CROTONE Codice fiscale 02988480790

contro

capitale € 120.013,12 Totale € 160.000,00.

Grava su Cutro Foglio 15 Particella 653 Subalterno 2 graffate Foglio 15 Particella 654 Subalterno 2 Foglio 15 Particella 655 Subalterno 2, Cutro Foglio 12 Particella 417 Sub. 3 Particella 417 Sub. 7 Particella 417 Sub. 10 Particella 417 Sub. 12 Cutro Foglio 17 Particella 444 Particella 445, Cutro Foglio 4 Particella 38, Cutro Foglio 12 Particella 417 Sub. 6 Particella 417 Sub. 8 Particella 417 Sub. 11 Particella 417 Sub. 13, Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 Particella 409 Sub. 1 Particella 686

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 578 DEL 03/08/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 724 DEL 05/11/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 830 DEL 20/12/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4097/348 DEL 12/07/2022 derivante da restrizione di beni del 05/04/2022 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede Crotone Numero di repertorio 220.

ISCRIZIONE NN. 3909/392 del 18/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/07/2015 Numero di repertorio 899 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. Sede MODENA Codice fiscale 01153230360

contro

Codice fiscale

capitale € 62.592,59 Totale € 70.000,00

Grava su Cutro:

Foglio 15 Particella 653 Subalterno 2 graffate - Foglio 15 Particella 654 Subalterno 2 - Foglio 15 Particella 655 Subalterno 2 - Foglio 12 Particella 417 Sub. 3 - Particella 417 Sub. 7 - Particella 417 Sub.10 - Particella 417 Sub. 12, - Foglio 17 Particella 444 - Particella 445 - Foglio 4 Particella 38 - Foglio 12 Particella 417 Sub. 11 - Particella 417 Sub. 6 Particella 417 Sub. 8 - Particella 417 Sub. 13 - Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 Particella 409 Sub. 1 Particella 686

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 579 DEL 03/08/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 725 DEL 05/11/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 831 DEL 20/12/2021 derivante da restrizione di beni
- * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4098/349 DEL 12/07/2022 derivante da restrizione di beni del 05/04/2022 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede Crotone Numero di repertorio 220.

TRASCRIZIONE NN. 7087/5958 del 22/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2022 Numero di repertorio 1081 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI

CROTONE Sede CROTONE

A favore di SPRING SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05074030262 (Richiedente: SPRING SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)),

contro

Grava su Cutro

Foglio 15 Particella 378 Sub. 11 I Particella 409 Sub.1 e Particella 686.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 3 Particella 409 Sub. 1 Particella 686 è pervenuta per atto di divisione del 30/01/2009 Numero di repertorio 136225/30024 Notaio PROTO RICCARDO Sede CROTONE trascritto a Crotona il 23/02/2009 nn. 918/729 da potere di [REDACTED]

- All'esecutato [REDACTED], la quota pari a 2/9 di piena proprietà ciascuno degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 Sub. 1 - Particella 409 Sub. 2 Particella 653 Particella 686, Foglio 1 Particella 444 e Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 06/11/2008 al Numero 658/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotona il 23/02/2009 ai NN. 846/658 devoluta per legge.

- All'esecutato [REDACTED], la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Cutro Foglio 15 Particella 378 Sub. 3 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 06/11/2008 al Numero 658/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR),

trascritta a Crotona il 23/02/2009 ai NN. 846/658 devoluta per legge la quota di 1/1 di piena proprietà.

- Risulta trascritta in data 20/09/2019 ai nn. 5976/4862 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Proto Riccardo del 30/01/2009.

- All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED] a quota pari a 1/6 di piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 Sub.1 Particella 409 Sub. 2 Particella 653 Particella 686, Cutro Foglio 17 Particella 444 Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 11/05/2006 al Numero 301/162 UFFICIO DEL REGISTRO di CROTONE (KR), trascritta a Crotona il 30/10/2006 ai NN. 6194/4545 devoluta per legge

- Risulta trascritta in data 20/09/2019 ai nn. 5975/4861 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Proto Riccardo del 30/01/2009.

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 409 è pervenuta per atto di compravendita del 07/09/1981 Numero di repertorio 2949 Notaio GIULIO CAPOCASALE Sede CIRO' MARINA trascritto a Catanzaro il 18/09/1981 nn. 16729/14960 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 686 è pervenuta per atto di compravendita del 20/04/1990 Numero di repertorio 18731 Notaio MARIO CAPOCASALE Sede CUTRO trascritto a Catanzaro il 04/05/1990 nn. 8491/7068 da potere di [REDACTED]

- Ad [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cutro Foglio 15 Particella 378/3 è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 07/06/1993 Numero di repertorio 78193 Notaio PROTO RICCARDO Sede CROTONE trascritto a Catanzaro il 09/06/1993 nn. 12080/9975 da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 409 Subalterno 1 Na'ura CI Classe I - Consistenza 41 mq Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 45 mq Rendita catastale Euro 232,92 - Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA n. 35 Piano T in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]
piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1988 in atti dal 30/09/1993 (n.001887/1988)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 in atti dal 20/09/2011 (n.013743/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 in atti dal 29/01/2019 (n.003003/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1988 in atti dal 30/09/1993 SOPRAELEVAZIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1887/1988)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

2) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 686 Natura A6 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 45 mq Rendita catastale Euro 23,24 Indirizzo VIA BASILIANA n. 26 Piano T in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]
piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

3) Catasto fabbricati di CUTRO (KR) Foglio 15 Particella 378 Subalterno 11 Natura C2 Classe I Consistenza 32 mq Totale: 35 mq Totale escluse aree scoperte 35 mq Rendita catastale Euro 29,75 Indirizzo V[A REGINA MARGHERITA n. 23 Piano T in ditta a [REDACTED]

[REDACTED]
piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2012 in atti dal 13/06/2012 (n.004725/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 in atti dal 29/01/2019 (n.003076/2019)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2012 Pratica n. KR0045249 in atti dal 13/06/2012 NEGOZIO-DEPOSITO (n. 4725.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) ex p.la 378 sub. 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2013 Pratica n. KR0035378 in atti dal 12/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6348.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUTRO VIA BASILIANA 26

LA DESTINAZIONE E' DI TIPO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

LA DESTINAZIONE E' DI TIPO RURALE a CUTRO VIA BASILIANA 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LA DESTINAZIONE E' DI TIPO RURALE a CUTRO VIA REGINA MARGHERITA E VIA BASILIANA per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'IMMOBILE E' DEL TIPO RURALE CON MURI IN LATERIZIO, TETTO IN LEGNO CON MANTO IN TEGOLE ED ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO IN FERRO. ALL'INTERNO LA PAVIMENTAZIONE E' COSTITUITA DA BATTUTO IN CEMENTO E LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO FINO RUSTICO. IL SOFFITTO E' COSTITUITO DA ASSI IN LEGNO SORRETTE DA TRAVONI IN LEGNO IN MEDIOCRE STATO. NON SONO PRESENTI FINESTRE.

NELL'INSIEME E' IN MEDIOCRE STATO MANUTENTIVO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI AL COLMO. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 686 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BASILIANA, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE E' DEL TIPO RURALE CON MURI IN LATERIZIO, TETTO IN LEGNO CON MANTO IN TEGOLE ED ACCESSO MEDIANTE PORTONCINO IN FERRO. ALL'INTERNO LA PAVIMENTAZIONE E' COSTITUITA DA BATTUTO IN CEMENTO E LE MURA SONO RIFINITE AD INTONACO FINO RUSTICO. IL SOFFITTO E' COSTITUITO DA ASSI IN LEGNO SORRETTE DA TRAVONI IN LEGNO IN MEDIOCRE STATO. NON SONO PRESENTI FINESTRE. NELL'INSIEME E' IN MEDIOCRE STATO MANUTENTIVO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO

considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo

sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo

quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I^o Semestre anno 2022 in zona centrale/capoluogo nel Comune di CUTRO (KR).
(vedi scheda OMI negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PRUDENZIALE	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è A CORPO considerata la tipicità della unità immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale metodo sintetico, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto si è ritenuto attendibile a conforto della stima a corpo quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al I^o Semestre anno 2022 in zona centrale/capoluogo nel Comune di CUTRO (KR).

(vedi scheda OMI negli allegati)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CROTONE, ufficio del registro di CROTONE, conservatoria dei registri immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di COMUNE DI CROTONE, agenzie: CROTONE, osservatori del mercato immobiliare CROTONE, ed inoltre: VARI OPERATORI ECONOMICI DEL SETTORE IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LA DESTINAZIONE E' DI TIPO RURALE	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

data 10/03/2023

il tecnico incaricato
SAVERIO CATRAMBONE