
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

REGIONE CALABRIA

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **0058/2024**

Giudice Dr. **Emmanuele AGOSTINI**

RELAZIONE

Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 30 iscritto all'Albo del Tribunale
di Crotone al N. 30
C.F. RJNFNC62R18I982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotone) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: francescorajani.kr@libero.it

INDICE

PREMESSA	PAG. 3
LOTTO 1.....	PAG. 6
LOTTO 2.....	PAG. 11
LOTTO 3.....	PAG. 18
LOTTO 4.....	PAG. 26
LOTTO 5.....	PAG. 34
TABELLA RIEPILOGATIVA.....	PAG. 42

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1- VISURA STORICA SUB 1
ALLEGATO 2- PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1
ALLEGATO 3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ CROTONE
ALLEGATO 4- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL 2014
ALLEGATO 5- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL 2024
ALLEGATO 6- DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
ALLEGATO 7- SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA
ALLEGATO 8- ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO
ALLEGATO 9- CONCESSIONE EDILIZIA
ALLEGATO 10- DOMANDA DI SANATORIA
ALLEGATO 11- VISURA STORICA SUB 2
ALLEGATO 12- PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 13- VISURA STORICA SUB 3
ALLEGATO 14- PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 15- VISURA STORICA SUB 4
ALLEGATO 16- PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 17- VISURA STORICA SUB 5
ALLEGATO 18- PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 19- NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA

Le unità immobiliari elencate nell'atto di pignoramento comprendono la quasi totalità di un fabbricato ubicato a Savelli -posto tra la principale via G. Marconi e via Caduti per la libertà-, il quale, per effetto del dislivello del terreno, è elevato a 2 piani f.t. lungo la prima strada ed a 4 piani lungo la via Caduti per la libertà, l'ultimo dei quali è escluso dalla procedura esecutiva.



Tavola 1- comune di Savelli, individuazione del fabbricato

Di seguito sono poste le foto dei prospetti del fabbricato con l'indicazione dei subalterni catastali oggetto di esecuzione immobiliare.



Tavola 2- prospetto sud su via Marconi



Tavola 3- prospetti nord ed est su via Caduti per la libertà

Tenuto conto a) della pendenza dell'area, b) che la via Caduti per la libertà, di recente realizzazione -circa 20 anni-, non esisteva al momento del censimento in catasto del fabbricato e c) del mancato aggiornamento della documentazione catastale, ...confrontando le Tavole 2 e 3 -che ritraggono lo stato attuale dei luoghi- con quanto risultante dal catasto, emergono le incongruenze di seguito indicate:

a) nonostante che alcune unità immobiliari siano ubicate lungo via Caduti per la libertà, l'indirizzo riportato

nella documentazione catastale è, per tutti i sub, via G. Marconi;

b) nella suddetta documentazione catastale tutti i piani del fabbricato risultano conteggiati a cominciare da via Marconi, peraltro erroneamente, considerato che il sub 5, essendo sollevato non oltre cm 80 dalla quota della strada, dev'essere considerato piano terra rialzato e non 1° piano¹;

...analogamente, qualora si decidesse di conteggiare i piani da via Marconi, i sub 3 e 4 dovrebbero essere considerati 1° piano seminterrato (S1) e non piano terra, così come i sub 1 e 2 dovrebbero essere considerati piano S2, ovvero 2° piano seminterrato e non 1° piano seminterrato;

...in verità, considerato che, fatta eccezione per il sub 5 che ha unico accesso da via Marconi, tutti gli altri sub hanno accesso esclusivamente da via Caduti per la libertà o, comunque, questa strada rappresenta la via pubblica principale, ai fini di una migliore intelligibilità, lo scrivente ha ritenuto di distinguere i seguenti 5 lotti di vendita:

LOTTO 1. Piena proprietà di garage/magazzino al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via Caduti per la libertà, snc;

LOTTO 2. Piena proprietà di appartamento al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via Caduti per la libertà, snc;

LOTTO 3. Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), il quale, per effetto della pendenza dell'area è posto al 1° piano seminterrato accedendo da via G. Marconi n. 108 ed al 1° piano accedendo invece da via Caduti per la libertà, snc;

LOTTO 4. Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), il quale, per effetto della pendenza dell'area è posto al 1° piano seminterrato accedendo da via G. Marconi n. 108 ed al 1° piano accedendo invece da via Caduti per la libertà, snc;

LOTTO 5. Piena proprietà di appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via G. Marconi, 110;

Formano parti comuni del fabbricato le 2 corti poste lungo i lati est ed ovest contraddistinte coi sub 6 e 7 e rappresentati in catasto così come di seguito indicato.

Nominativo o denominazione			Codice fiscale			Titolarità				Quota
[REDACTED]			[REDACTED]			Proprietà ris 1 ditta senza titolo legale reso pubblico				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	
25	251	6	VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Piano S1-T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
25	251	7	VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	

Di seguito la rappresentazione grafica delle distribuzioni spaziali delle unità immobiliari.

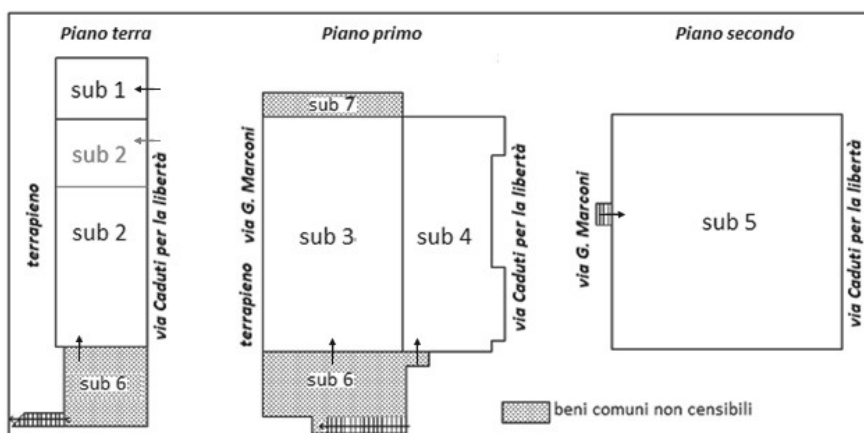


Tavola 4– elaborato planimetrico catastale

¹ Secondo i criteri di classificazione di un immobile per il catasto, il piano che risulta essere sollevato fino a 90 centimetri dalla quota della strada viene considerato un piano terra. Se si superano i 90 centimetri di elevazione, l'immobile rientra nella categoria del primo piano.



Corte lungo il lato est del fabbricato (sub 6)



Corte lungo il lato ovest del fabbricato (sub 7)

**Piena proprietà di garage/magazzino al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via Caduti per la libertà, snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di magazzino/garage al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone) con ingresso autonomo da via Caduti per la libertà, snc (cfr. Tav. 3).

Identificato al catasto fabbricati al foglio 25 p.lla 251 sub 1 così come indicato nel prospetto, con la precisazione che, in conseguenza della pendenza dell'area e del mancato aggiornamento della documentazione catastale, nella visura catastale risultano errati sia l'indirizzo che il piano (**ALLEGATO N°1 E N°2- VISURA CATASTALE STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE**):

Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità				Quota
					Proprietà ris 1 ditta senza titolo legale reso pubblico				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
25	251	1	VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Piano S1		C06	02	17 m ²	R.Euro:10,54	



Tavola 5- estratto mappa catastale foglio 25 di Savelli

Coerenze: da nord ed in senso orario, con p.lla 272, strada pubblica da cui si accede, sub 2 e terrapieno.

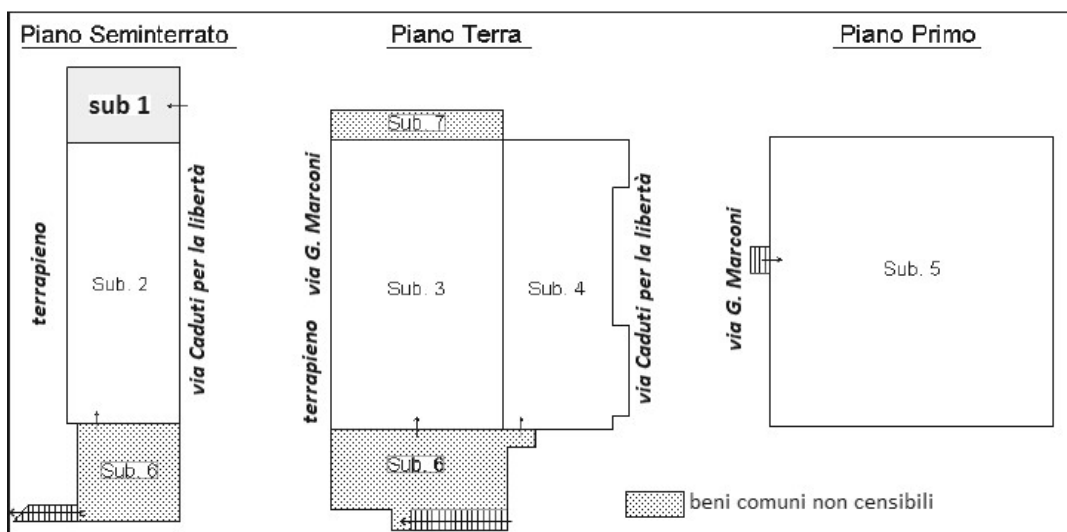


Tavola 6- elaborato planimetrico catastale ed individuazione del lotto 1

2. DESCRIZIONE:

Caratteristiche della zona- rappresenta una delle principali direttrici di espansione urbanistica del comune di Savelli; il tessuto urbano è generalmente caratterizzato da fabbricati di 2-3 piani fuori terra, di natura prevalentemente residenziale e di recente realizzazione; in vari casi la qualità architettonica è apprezzabile; a breve distanza sono presenti esercizi commerciali (negozi, bar, distributore di carburanti, ecc.) e, trattandosi della zona periferica di un piccolo centro, non rappresentano certamente un problema la disponibilità di parcheggi e le aree verdi o di svago.

Si segnala, infine, la breve distanza (circa 2-3 km) alla località turistica montana denominata “Pino Grande”, che comprende numerose villette per vacanza.

Caratteristiche del fabbricato- ha forma pressoché quadrata e confina, a sud e a nord con strade pubbliche, rispettivamente via G. Marconi e via Caduti per la libertà, ad est con corte pertinenziale (sub 6) che comprende tra l'altro una scala che collega le suddette 2 strade, ad ovest con altra corte pertinenziale (sub 7) che comprende anche questa una scala che collega le suddette 2 strade.

Si ribadisce che per effetto del dislivello del terreno, è elevato a 2 piani f.t. lungo via Marconi ed a 4 piani se si osserva da via Caduti per la libertà, l'ultimo dei quali è escluso dalla procedura esecutiva; detti piani hanno tutti altezza interna di 3 metri e non sono collegati da una scala interna ma hanno tutti accesso diretto dall'esterno.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente (apparentemente dagli anni '70/'80 in poi) e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a 2 falde con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria, partizioni interne delle singole unità immobiliari in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, grondaie in metallo verniciato e pluviali in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente buono.

Caratteristiche del magazzino/garage- composto da un unico locale, ha altezza mt 3,00.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 17,00.

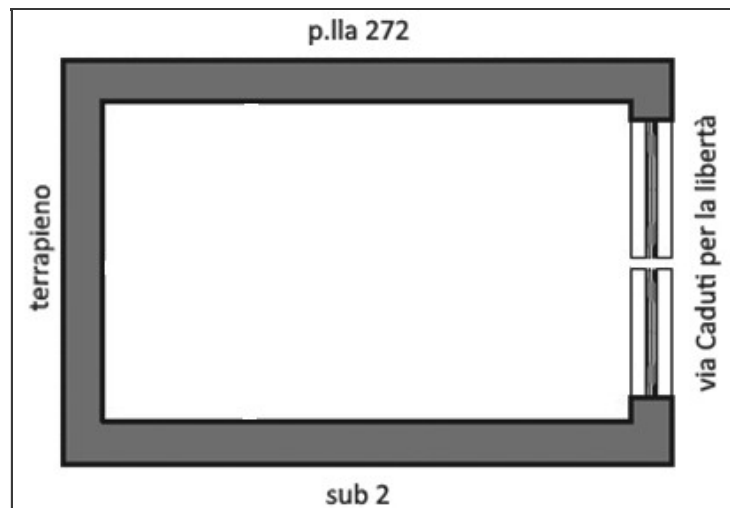


Tavola 7 – rappresentazione planimetrica del sub 1

È autonomo rispetto alla restante parte del fabbricato e l'accesso avviene direttamente dall'esterno, dalla via Caduti per la libertà, tramite una serranda metallica motorizzata, ...con la precisazione che questa strada non è ancora censita in catasto (vedasi Tav. 5) e, conseguentemente, nei documenti catastali l'accesso è erroneamente indicato dalla via Marconi.

La pavimentazione è in cemento, le pareti sono solo intonacate e non tinteggiate e presentano macchie di umidità nella zona interna.



3. STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito verosimilmente dai possessori delle abitazioni, [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATO N°3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE)

4.2.1. Iscrizioni: *nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in S [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°4- NOTA TRASCRIZIONE).

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

rep. [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [redacted] ai nn. R. Gen. [redacted]
R. Part. [redacted] (ALLEGATO N° 5- NOTA DI TRASCRIZIONE).

Nota: *vedasi il punto 4.2.3 che segue.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

[redacted] degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [redacted]
[redacted] con sede in Roma contro [redacted], a firma di [redacted]
[redacted] in data 2 [redacted] rep. [redacted] iscritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data
[redacted] ai nn. RG [redacted] RP [redacted] (ALLEGATO N°6- NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI
SEQUESTRO CONSERVATIVO).

Nota: [redacted]
[redacted]
[redacted]

(ALLEGATO N°7- DOMANDA DI ANNOTAZIONE [redacted] [redacted] [redacted]).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **nulla**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietaria per la quota di 1/1 dal [redacted] ad oggi, in forza di atto di compravendita
a firma di notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR II di
Crotone in data 1 [redacted] ai nn. [redacted] R.G. e 4 [redacted] R.P. (ALLEGATO N°8- COPIA DELL' ATTO DI
COMPRAVENDITA).

***Nota:** nel suddetto atto la sign [redacted] si dichiara posseditrice del fabbricato realizzato in
assenza di licenza edilizia su suolo comunale; conseguentemente, detto atto di compravendita si
riferisce al terreno di superficie mq 339 -riportato al catasto terreni al foglio 25 p.lla 251- sul quale
sorge il fabbricato dove sono ubicati i lotti oggetto di pignoramento, che risultano regolarmente censiti
in catasto e per i quali è stata rilasciata dallo stesso comune di Savelli la relativa concessione edilizia
in sanatoria in data [redacted]*

6.2 Precedenti proprietari:

Comune di Savelli, proprietario da data anteriore al ventennio fino al 09/10/2013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n [redacted] pratica edilizia n. [redacted] in data [redacted]
(ALLEGATO N°9- CONCESSIONE EDILIZIA).

Dalla concessione si rileva che la domanda di sanatoria fu presentata dal [REDACTED], sig. [REDACTED] 0 [REDACTED] (ALLEGATO N°10- DOMANDA DI SANATORIA) e che successivamente "...con documentazione integrativa, nota prot. [REDACTED] e successiva prot. [REDACTED] del 2 [REDACTED] chiedeva, quale proprietaria, il rilascio della Concessione edilizia prot. 3 [REDACTED] di cui sopra e il [REDACTED] delegava l'intestazione della concessione in sanatoria a nome di [REDACTED].

Nello strumento urbanistico vigente l'immobile è identificato nella ZONA D, ZONE MISTE ABITAZIONE E ARTIGIANATO zona B1 sub 4, dove è consentita l'edificazione di botteghe artigiane al piano terra e abitazioni residenziali ai piani superiori.

Descrizione **magazzino/garage a primo terra** di cui al punto A

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano, espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato, confrontando il risultato rilevato con quello ricavabile dall'O.M.I. ed apportando i necessari coefficienti correttivi è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 350,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale del mercato, indagini specifiche eseguite in loco.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino/garage	17,00	€ 5.950,00	€ 5.950,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 892,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.057,50,per arrotondamento

€ 5.050,00

**Piena proprietà di appartamento al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), con
ingresso da via Caduti per la libertà, snc
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di alloggio al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), dotato di n°2 ingressi lungo la via Caduti per la libertà, snc, il primo attraverso l'area cortilizia pertinenziale al fabbricato (sub 6), il secondo direttamente dalla suddetta via pubblica (cfr. Tav. 3).

Nel corso del sopralluogo è stato altresì rilevato che a seguito della muratura di una porta interna, cerchiata in turchese nella planimetria catastale, questo appartamento risulta diviso in 2 unità immobiliari indipendenti con accesso autonomo; il tutto è censito al catasto fabbricati al Fg. 25, part. 251, sub 2

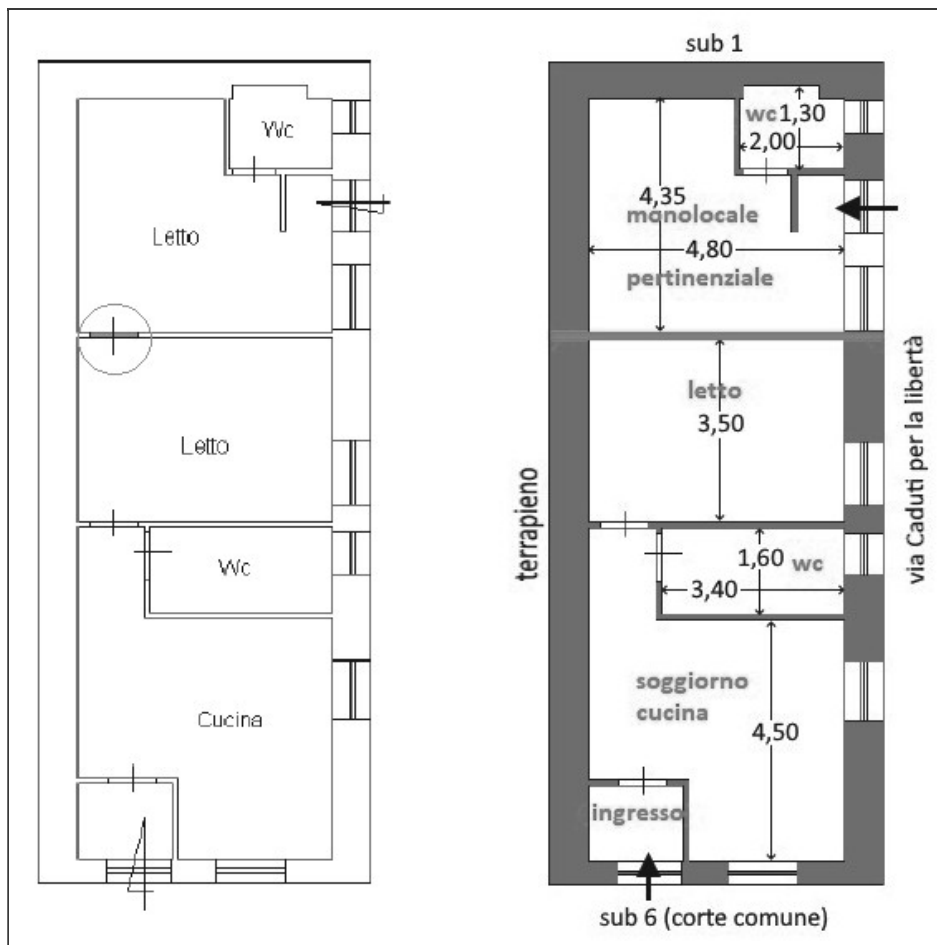


Tavola 8- confronto planimetria catastale/stato reale dei luoghi

Identificato al catasto fabbricati al foglio 25 p.lla 251 sub 2 così come indicato nel prospetto, con la precisazione che, in conseguenza della pendenza dell'area e del mancato aggiornamento della documentazione catastale, nella visura catastale risultano errati sia l'indirizzo che il piano (**ALLEGATO N°11 E N°12- VISURA CATASTALE STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE**):

Nominativo o denominazione				Codice fiscale		Titolarità				Quota
						Proprieta' ris 1 ditta senza titolo legale reso pubblico				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	
25	251	2	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 106 Piano S1		A03	02	4 vani	R.Euro:171,46		



Tavola 5- estratto mappa catastale foglio 25 di Savelli

Coerenze: da nord ed in senso orario, con garage sub 1, strada pubblica, corte sub 6 e terrapieno.

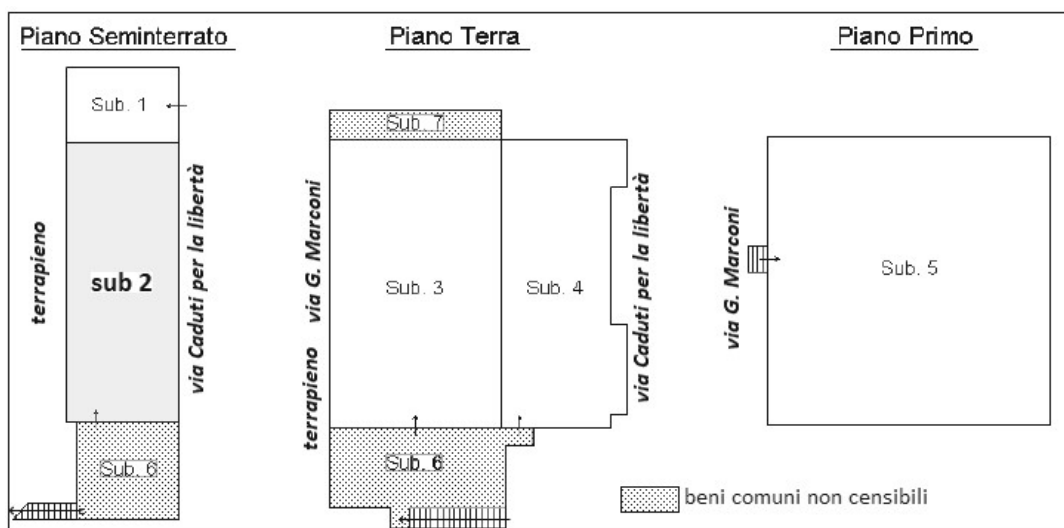


Tavola 9- elaborato planimetrico catastale ed individuazione del lotto 2

2. DESCRIZIONE:

Caratteristiche della zona- rappresenta una delle principali direttrici di espansione urbanistica del comune di Savelli; il tessuto urbano è generalmente caratterizzato da fabbricati di 2-3 piani fuori terra, di natura prevalentemente residenziale e di recente realizzazione; in vari casi la qualità architettonica è apprezzabile; a breve distanza sono presenti esercizi commerciali (negozi, bar, distributore di carburanti, ecc.) e, trattandosi della zona periferica di un piccolo centro, non rappresentano certamente un problema la disponibilità di parcheggi e le aree verdi o di svago.

Si segnala, infine, la breve distanza (circa 2-3 km) alla località turistica montana denominata "Pino Grande", che comprende numerose villette per vacanza.

Caratteristiche del fabbricato- ha forma pressoché quadrata e confina, a sud e a nord con strade pubbliche, rispettivamente via G. Marconi e via Caduti per la libertà, ad est con corte pertinenziale (sub 6) che comprende tra l'altro una scala che collega le suddette 2 strade, ad ovest con altra corte pertinenziale (sub 7) che comprende anche questa una scala che collega le suddette 2 strade.

Si ribadisce che per effetto del dislivello del terreno, è elevato a 2 piani f.t. lungo via Marconi ed a 4 piani se si osserva da via Caduti per la libertà, l'ultimo dei quali è escluso dalla procedura esecutiva; detti piani hanno tutti altezza interna di 3 metri e non sono collegati da una scala interna ma hanno tutti accesso diretto dall'esterno.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente (apparentemente dagli anni '70/'80 in poi)

e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a 2 falde con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria, partizioni interne delle singole unità immobiliari in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, grondaie in metallo verniciato e pluviali in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente buono.

Caratteristiche dell'appartamento- Ai fini della stima, si ipotizzerà il ripristino dello stato dei luoghi mediante riapertura della porta interna e conseguente accorpamento delle 2 u.i.

L'u.i., che ha pianta rettangolare ed altezza interna mt 2,70, si considera pertanto costituita da ingressino, cucina/soggiorno, 2 camere e 2 bagni.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 90,00.

Si segnala che la via Caduti per la libertà, dalla quale avvengono gli accessi, non è ancora inserita nella mappa catastale (vedasi Tav. 5) e, conseguentemente, nei documenti catastali l'accesso è erroneamente indicato dalla via Marconi.



L'appartamento con ingresso dalla corte





Il monolocale





Lo stato di manutenzione, tanto internamente che esternamente, è discreto; sufficiente è la qualità dei materiali impiegati nella costruzione: infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno, pavimentazione in grès porcellanato, rivestimento di bagno e cucina con piastrelle, pareti tinteggiate, porta d'ingresso realizzato con intelaiatura in alluminio e vetro, impianto di riscaldamento autonomo con termocamino e diffusori in alluminio.

3. STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo risultava utilizzato dal [REDACTED], residente fuori regione, che lo utilizza durante le vacanze estive.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATO N°3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE)

4.2.1. Iscrizioni: **nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data [REDACTED] ai nn. rep. 313 trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] nn. R. Gen. [REDACTED] (ALLEGATO N°4- NOTA TRASCRIZIONE).

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data 0 [REDACTED] ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N° 5- NOTA DI TRASCRIZIONE).

Nota: vedasi il punto 4.2.3 che segue.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di A [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED]

ai nn. RG (ALLEGATO N°6- NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO).

Nota:

(ALLEGATO N°7- DOMANDA DI ANNOTAZIONE SENTENZA DI).

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **nulla**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria per la quota di 1/1 dal ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Crotone in data ai nn. R.G. e R.P. (ALLEGATO N°8- COPIA DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA).

Nota: nel suddetto atto si dichiara posseditrice del fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia su suolo comunale; conseguentemente, detto atto di compravendita si riferisce al terreno di superficie mq 339 -riportato al catasto terreni al foglio 25 p.lla 251- sul quale sorge il fabbricato dove sono ubicati i lotti oggetto di pignoramento, che risultano regolarmente censiti in catasto e per i quali è stata rilasciata dallo stesso comune di Savelli la relativa concessione edilizia in sanatoria in data 30.08.2012.

6.2 Precedenti proprietari:

Comune di Savelli, proprietario da data anteriore al ventennio fino al 09/10/2013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n. pratica edilizia n. in data 2 (ALLEGATO N°9- CONCESSIONE EDILIZIA).

Dalla concessione si rileva che la domanda di sanatoria fu presentata sig. (ALLEGATO N°10- DOMANDA DI SANATORIA) e che successivamente "...con documentazione integrativa, nota prot. e successiva prot. del chiedeva, quale proprietaria, il rilascio della Concessione edilizia prot. di cui sopra e il delegava l'intestazione della concessione in sanatoria a nome de

Nello strumento urbanistico vigente l'immobile è identificato nella ZONA D, ZONE MISTE ABITAZIONE E ARTIGIANATO zona B1 sub 4, dove è consentita l'edificazione di botteghe artigiane al piano terra e abitazioni residenziali ai piani superiori.

Descrizione appartamento a primo terra di cui al punto A

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
	Sup. reale lorda	90,00		90,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato e di un successivo confronto dei risultati con quelli ricavabili dall'O.M.I., apportando infine i necessari coefficienti correttivi, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 400,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale del mercato, indagini specifiche eseguite in loco.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	90,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.400,00**

Ripristino dei luoghi mediante riapertura della porta murata **€ 600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.000,00**

Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), il quale, per effetto della pendenza dell'area è posto al 1° piano seminterrato accedendo da via G. Marconi n. 108 ed al 1° piano accedendo invece da via Caduti per la libertà, SNC

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), con la precisazione che l'accesso dall'esterno avviene tramite una scala che collega le 2 strade pubbliche, via G. Marconi e via Caduti per la libertà, nel primo caso tramite un cancelletto posto al n° civico 108, nel secondo caso tramite un vicolo che separa il fabbricato (p.la 235) e che conduce alla corte esclusiva (sub 6); è posto al 1° piano seminterrato accedendo da via Marconi n. 108 ed al 1° piano accedendo invece da via Caduti per la libertà, SNC.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 25 p.la 251 sub 3 così come indicato nel prospetto, con la precisazione che, in conseguenza della pendenza dell'area, nella visura catastale risulta erroneamente indicato al piano terra e non al 1° piano seminterrato (ALLEGATO N°13 E N°14- VISURA CATASTALE STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE):

Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità				Quota
					Proprietà ris 1 ditta senza titolo legale reso pubblico				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
25	251	3	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 108/A Piano T		A03	02	6.5 vani	R.Euro:278,63	

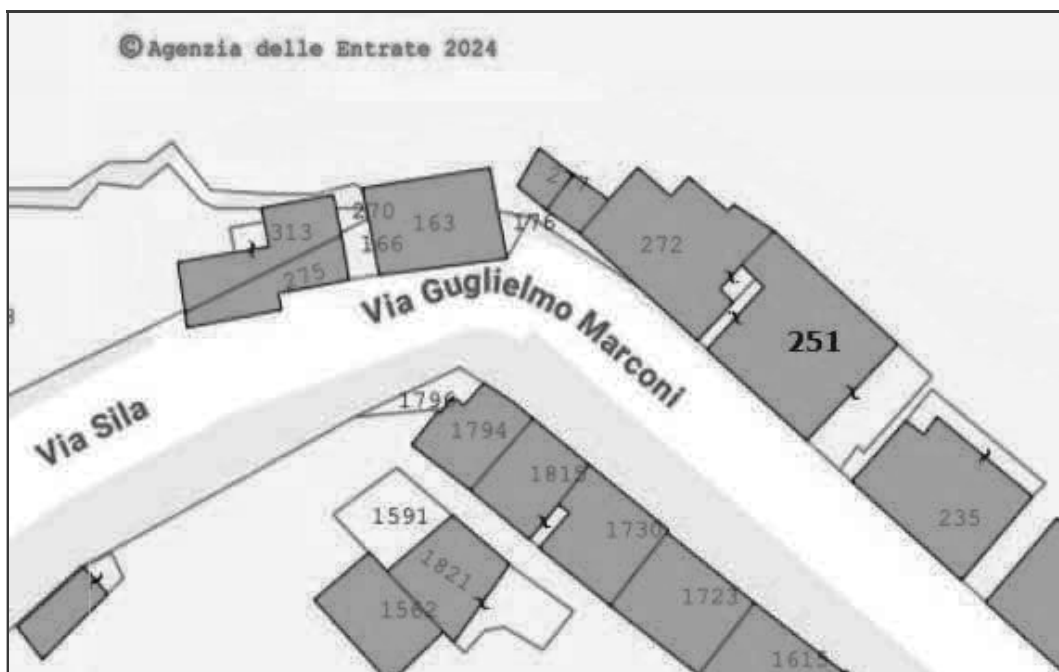


Tavola 5- estratto mappa catastale foglio 25 di Savelli

Coerenze: da nord ed in senso orario, con corte (sub 7), altro appartamento (sub 4), corte (sub 6) e, a sud, terrapieno fino ad una certa altezza e via G. Marconi più in alto.

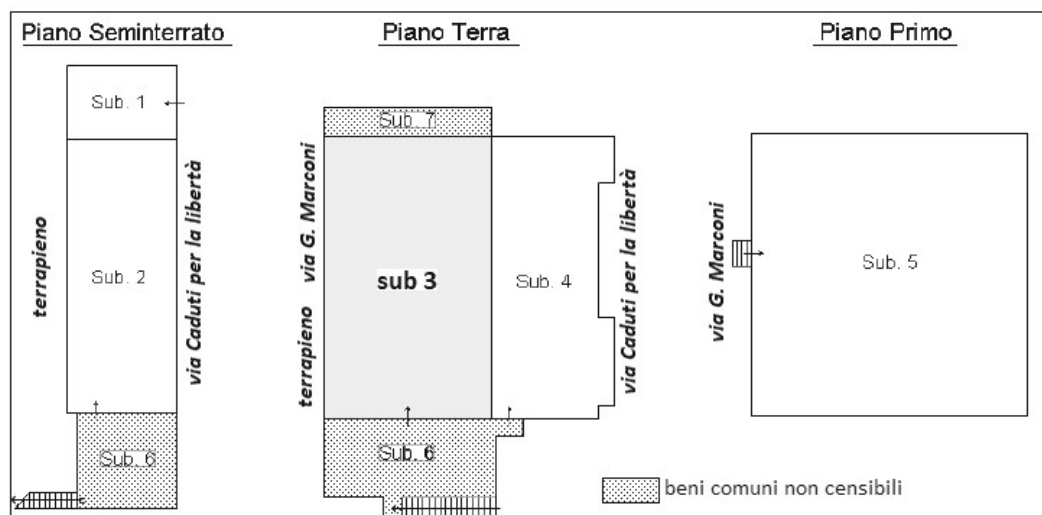


Tavola 10- elaborato planimetrico catastale ed individuazione del lotto 3

2. DESCRIZIONE:

Caratteristiche della zona- rappresenta una delle principali direttrici di espansione urbanistica del comune di Savelli; il tessuto urbano è generalmente caratterizzato da fabbricati di 2-3 piani fuori terra, di natura prevalentemente residenziale e di recente realizzazione; in vari casi la qualità architettonica è apprezzabile; a breve distanza sono presenti esercizi commerciali (negozi, bar, distributore di carburanti, ecc.) e, trattandosi della zona periferica di un piccolo centro, non rappresentano certamente un problema la disponibilità di parcheggi e le aree verdi o di svago.

Si segnala, infine, la breve distanza (circa 2-3 km) alla località turistica montana denominata “Pino Grande”, che comprende numerose villette per vacanza.

Caratteristiche del fabbricato- ha forma pressoché quadrata e confina, a sud e a nord con strade pubbliche, rispettivamente via G. Marconi e via Caduti per la libertà, ad est con corte pertinenziale (sub 6) che comprende tra l’altro una scala che collega le suddette 2 strade, ad ovest con altra corte pertinenziale (sub 7) che comprende anche questa una scala che collega le suddette 2 strade.

Si ribadisce che per effetto del dislivello del terreno, è elevato a 2 piani f.t. lungo via Marconi ed a 4 piani se si osserva da via Caduti per la libertà, l’ultimo dei quali è escluso dalla procedura esecutiva; detti piani hanno tutti altezza interna di 3 metri e non sono collegati da una scala interna ma hanno tutti accesso diretto dall’esterno.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente (apparentemente dagli anni ’70/’80 in poi) e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a 2 falde con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d’aria, partizioni interne delle singole unità immobiliari in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, grondaie in metallo verniciato e pluviali in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente buono.

Caratteristiche dell’appartamento- L’u.i., che ha pianta rettangolare ed altezza interna mt 3,10, è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere e 2 bagni.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 135,00.

L’accesso può avvenire tanto da via Marconi, superando un cancelletto in ferro -n° civico 108- e scendendo poi ad un livello inferiore tramite una comoda scalinata fino a raggiungere una corte ad uso esclusivo del fabbricato (sub 6), quanto da via Caduti per la libertà, non ancora inserita nella mappa

Caratteristiche della corte- Tenuto conto della superficie, del livello di rifinitura e dello stato di manutenzione e conservazione, ben si presta ad un uso residenziale; è delimitata da ringhiere in ferro, il pavimento è ricoperto di piastrelle in pietra e contiene vari arredi (tavolo, dondolo, vasi, ecc.).

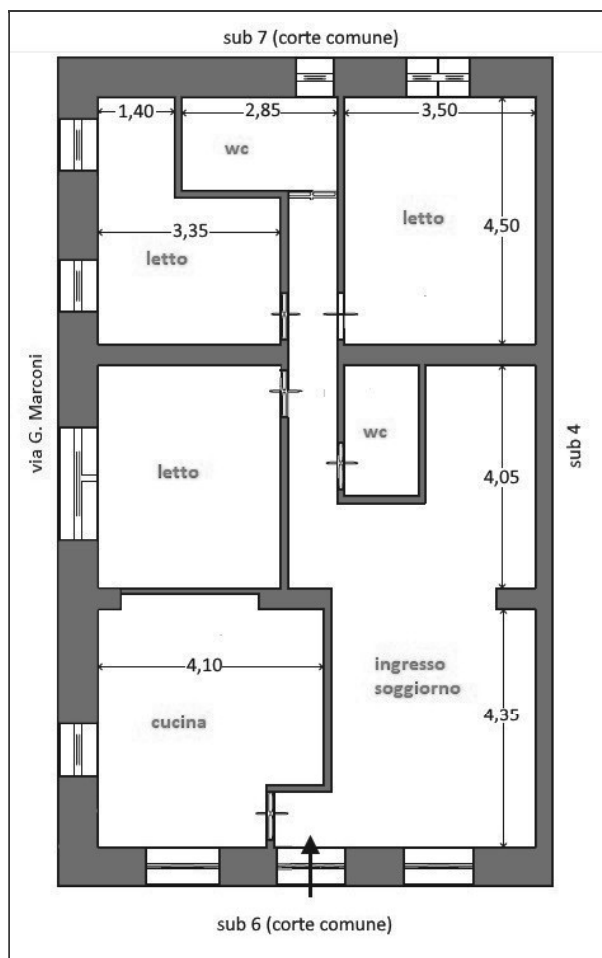


Tavola 11 – rappresentazione planimetrica del sub 3



Accesso al sub 3



Ingresso/soggiorno



Ingresso/soggiorno



Cucina seminterrata (dotata di finestra a bocca di lupo)



Camera da letto seminterrata (dotata di finestra a bocca di lupo)



Camera da letto seminterrata (dotata di finestre a bocca di lupo)



Camera da letto



Bagni

Lo stato di manutenzione, tanto internamente che esternamente, è discreto; la parete sud, contigua alla via Marconi e per buona parte interrata, è dotata di finestre a bocca di lupo poste al di sopra dei due metri di altezza, le quali, nonostante le evidenti limitazioni, garantiscono comunque luminosità e ricambio d'aria; i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio, infissi interni in legno, le pareti tinteggiate, porta d'ingresso in alluminio e vetro, impianto di riscaldamento autonomo con termocamino e diffusori in alluminio.

3. STATO DI POSSESSO: Abitato fino a pochi mesi fa [REDACTED], deceduto pochi mesi orsono, nel corso del sopralluogo è stato riferito che l'immobile in questione è utilizzato saltuariamente [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATO N°3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE)

4.2.1. Iscrizioni: *nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data 0 [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°4- NOTA TRASCRIZIONE).

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data 3 [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°5- NOTA DI TRASCRIZIONE).

Nota: *vedasi il punto 4.2.3 che segue.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data 1 [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] RP [REDACTED] (ALLEGATO N°6- NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO).

Nota: [REDACTED]

(ALLEGATO N°7- DOMANDA DI ANNOTAZIONE SENTENZA [REDACTED]).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; detta difformità è sanabile attraverso presentazione di Scia edilizia con contestuale variazione Docfa catastale, il cui costo, comprensivo di diritti e onorari tecnici si aggira intorno ad € 1.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **nulla**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 dal [REDACTED] ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR II di

Crotone in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. (**ALLEGATO N°8-** COPIA DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA).

Nota: nel suddetto atto la sig. [REDACTED] si dichiara posseditrice del fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia su suolo comunale; conseguentemente, detto atto di compravendita si riferisce al terreno di superficie mq 339 -riportato al catasto terreni al foglio 25 p.lla 251- sul quale sorge il fabbricato dove sono ubicati i lotti oggetto di pignoramento, che risultano regolarmente censiti in catasto e per i quali è stata rilasciata dallo stesso comune di Savelli la relativa concessione edilizia in sanatoria in data 30.08.2012.

6.2 Precedenti proprietari:

Comune di Savelli, proprietario da data anteriore al ventennio fino al 09/10/2013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n. [REDACTED] pratica edilizia n. [REDACTED] in data 2 [REDACTED] (**ALLEGATO N°9-** CONCESSIONE EDILIZIA).

Dalla concessione si rileva che la domanda di sanatoria fu presentata [REDACTED], sig. [REDACTED] 0 [REDACTED] (**ALLEGATO N°10-** DOMANDA DI SANATORIA) e che successivamente "...con documentazione integrativa, nota prot. [REDACTED] e successiva prot. [REDACTED] del [REDACTED] chiedeva, quale proprietaria, il rilascio della Concessione edilizia prot. 3 [REDACTED] di cui sopra e il [REDACTED] delegava l'intestazione della concessione in sanatoria a nome della [REDACTED]

Nello strumento urbanistico vigente l'immobile è identificato nella ZONA D, ZONE MISTE ABITAZIONE E ARTIGIANATO zona B1 sub 4, dove è consentita l'edificazione di botteghe artigiane al piano terra e abitazioni residenziali ai piani superiori.

Descrizione appartamento a primo terra di cui al punto A

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
	Sup. reale lorda	135,00		135,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato e di un successivo confronto dei risultati con quelli ricavabili dall'O.M.I., apportando infine i necessari coefficienti correttivi, derivanti soprattutto dalla veduta e dal ricambio d'aria molto limitati, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 350,00 €/mq

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale del mercato, indagini specifiche eseguite in loco.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	135,00	€ 47.250,00	€ 47.250,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di regolarizzazione catastale **€ 1.500,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 38.650,00**

Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), il quale, per effetto della pendenza dell'area è posto al 1° piano accedendo da via Caduti per la libertà, snc, ed al 1° piano seminterrato accedendo da via G. Marconi n. 108

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), con la precisazione che l'accesso dall'esterno avviene tramite una scala che collega le 2 strade pubbliche, via G. Marconi e via Caduti per la libertà, nel primo caso tramite un cancelletto posto al n° civico 108, nel secondo caso tramite un vicoletto che separa il fabl [REDACTED] ro fabbricato (p.la 235) e che conduce alla corte esclusiva (sub 6); è posto al 1° piano accedendo da via Caduti per la libertà, snc. ed al 1° piano seminterrato accedendo da via Marconi n. 108.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 25 p.la 251 sub 4 così come indicato nel prospetto, con la precisazione che, in conseguenza della pendenza dell'area, nella visura catastale risulta erroneamente indicato al piano terra e non al 1° piano seminterrato (**ALLEGATO N°15 E N°16- VISURA CATASTALE STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE**):

Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità				Quota
[REDACTED]			[REDACTED]		Proprietà ris 1 ditta senza titolo legale reso pubblico				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
25	251	4	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 108/B Piano T		A03	02	6.5 vani	R.Euro:278,63	

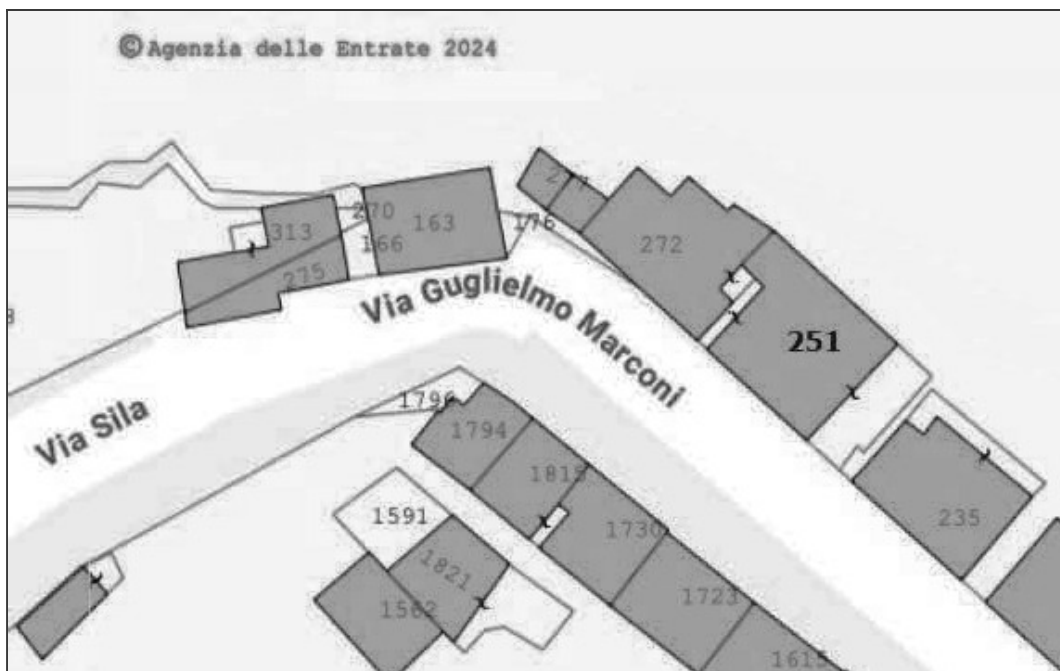


Tavola 5- estratto mappa catastale foglio 25 di Savelli

Coerenze: da nord ed in senso orario, con corte (sub 7), strada pubblica, corte da cui si accede (sub 6) e altro appartamento (sub 3).

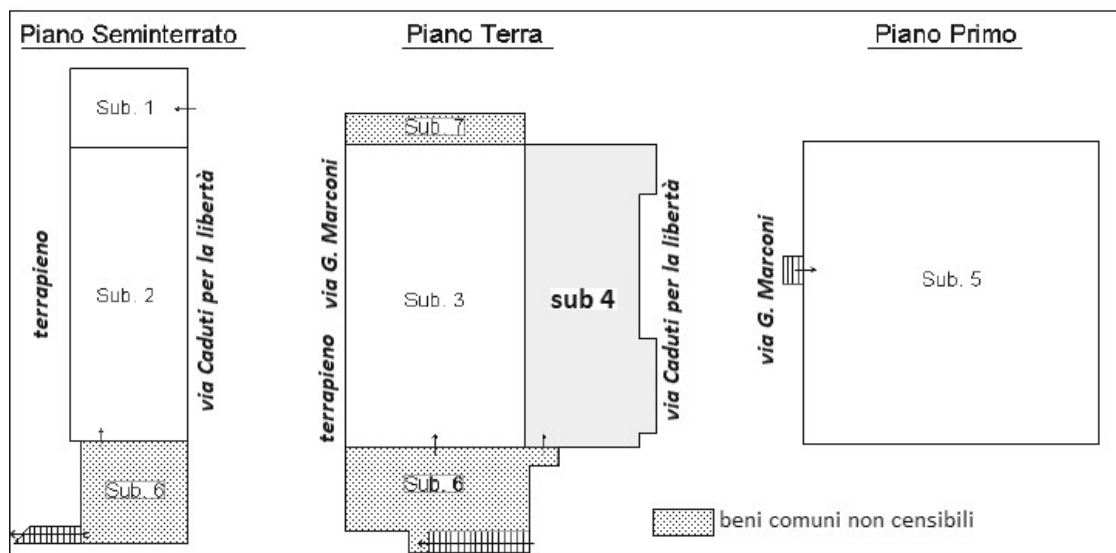


Tavola 10- elaborato planimetrico catastale ed individuazione del lotto 3

2. DESCRIZIONE:

Caratteristiche della zona- rappresenta una delle principali direttrici di espansione urbanistica del comune di Savelli; il tessuto urbano è generalmente caratterizzato da fabbricati di 2-3 piani fuori terra, di natura prevalentemente residenziale e di recente realizzazione; in vari casi la qualità architettonica è apprezzabile; a breve distanza sono presenti esercizi commerciali (negozi, bar, distributore di carburanti, ecc.) e, trattandosi della zona periferica di un piccolo centro, non rappresentano certamente un problema la disponibilità di parcheggi e le aree verdi o di svago.

Si segnala, infine, la breve distanza (circa 2-3 km) alla località turistica montana denominata “Pino Grande”, che comprende numerose villette per vacanza.

Caratteristiche del fabbricato- ha forma pressoché quadrata e confina, a sud e a nord con strade pubbliche, rispettivamente via G. Marconi e via Caduti per la libertà, ad est con corte pertinenziale (sub 6) che comprende tra l'altro una scala che collega le suddette 2 strade, ad ovest con altra corte pertinenziale (sub 7) che comprende anche questa una scala che collega le suddette 2 strade.

Si ribadisce che per effetto del dislivello del terreno, è elevato a 2 piani f.t. lungo via Marconi ed a 4 piani se si osserva da via Caduti per la libertà, l'ultimo dei quali è escluso dalla procedura esecutiva; detti piani hanno tutti altezza interna di 3 metri e non sono collegati da una scala interna ma hanno tutti accesso diretto dall'esterno.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente (apparentemente dagli anni '70/'80 in poi) e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a 2 falde con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria, partizioni interne delle singole unità immobiliari in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, grondaie in metallo verniciato e pluviali in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente buono.

Caratteristiche dell'appartamento- L'u.i., che ha pianta rettangolare ed altezza interna mt 3,10, è costituita da ingresso/soggiorno/cucina, 3 camere, un bagno ed un balconcino dal quale è possibile godere del verde e vasto paesaggio boschivo che circonda i luoghi.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 104,00.

L'accesso può avvenire tanto da via Marconi, superando un cancelletto in ferro -n° civico 108- e scendendo poi ad un livello inferiore tramite una comoda scalinata fino a raggiungere una corte ad uso esclusivo del fabbricato (sub 6), quanto da via Caduti per la libertà, non ancora inserita nella mappa

catastale (vedasi Tav. 5), tramite altra scala che conduce anch'essa alla suddetta corte, chiaramente, in questo caso, salendo di un livello.

Caratteristiche della corte- Tenuto conto della superficie, del livello di rifinitura e dello stato di manutenzione e conservazione, ben si presta ad un uso residenziale; è delimitata da ringhiere in ferro, il pavimento è ricoperto di piastrelle in pietra e contiene vari arredi (tavolo, dondolo, vasi, ecc.).

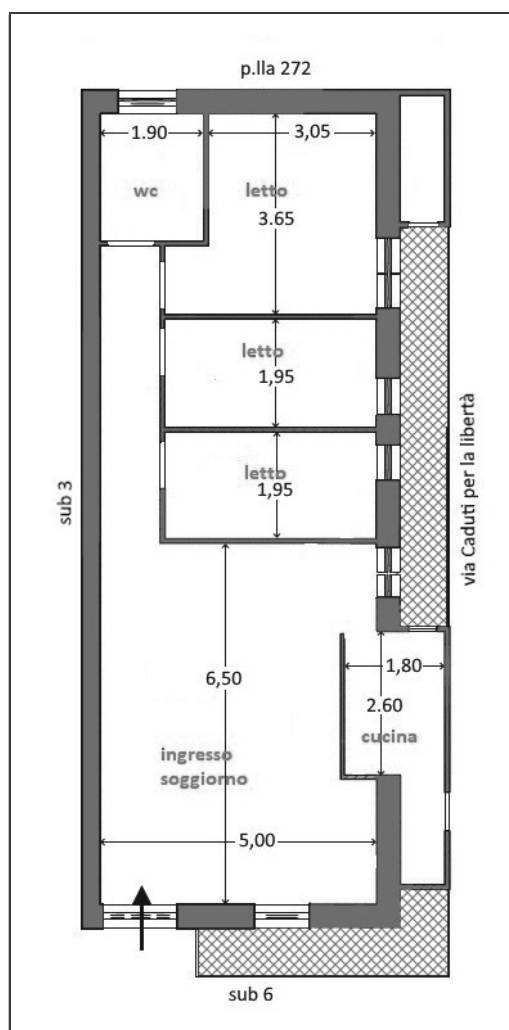


Tavola 11 – rappresentazione planimetrica del sub 4



Accesso alla corte (sub 6) dalla scala che origina da via Caduti per...



Ingresso/soggiorno/cucina



Ingresso/soggiorno



Particolare della cucina



Particolare della cucina



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Bagno

Lo stato di manutenzione, tanto internamente che esternamente, è buono; discreta è la qualità dei materiali utilizzati nella costruzione: gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato, pavimentazione in piastelle di ceramica, rivestimento di bagno e cucina con piastrelle, pareti tinteggiate, porta d'ingresso in alluminio e vetro, impianto di riscaldamento autonomo con termocamino e diffusori in alluminio.

3. STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo risultava utilizzato da [REDACTED] residente fuori regione, che lo utilizza durante le vacanze estive.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

N°3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE)**4.2.1. Iscrizioni: nessuna****4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data 2 [REDACTED] ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°4- NOTA TRASCRIZIONE).

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N° 5- NOTA DI TRASCRIZIONE).

Nota: vedasi il punto 4.2.3 che segue.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di A [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 2 [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] (ALLEGATO N°6- NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO).

Nota: [REDACTED]

(ALLEGATO N°7- DOMANDA DI ANNOTAZIONE [REDACTED]).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* conforme.

4.3.2. *Conformità catastale:* conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **nulla**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 dal [REDACTED] ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Crotone in data 1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. (ALLEGATO N°8- COPIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA).

Nota: nel suddetto atto la sigr [REDACTED] si dichiara posseditrice del fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia su suolo comunale; conseguentemente, detto atto di compravendita si riferisce al terreno di superficie mq 339 -riportato al catasto terreni al foglio 25 p.lla 251- sul quale

sorge il fabbricato dove sono ubicati i lotti oggetto di pignoramento, che risultano regolarmente censiti in catasto e per i quali è stata rilasciata dallo stesso comune di Savelli la relativa concessione edilizia in sanatoria in data 30.08.2012.

6.2 Precedenti proprietari:

Comune di Savelli, proprietario da data anteriore al ventennio fino al 09/10/2013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n. [REDACTED] pratica edilizia n. [REDACTED] in data [REDACTED] (ALLEGATO N°9- CONCESSIONE EDILIZIA).

Dalla concessione si rileva che la domanda di sanatoria fu presentata [REDACTED], sig. [REDACTED] 0 [REDACTED] (ALLEGATO N°10- DOMANDA DI SANATORIA) e che successivamente "...con documentazione integrativa, nota prot. [REDACTED] del 0 [REDACTED] e successiva prot. [REDACTED] del [REDACTED], chiedeva, quale proprietaria, il rilascio della Concessione edilizia prot. 3 [REDACTED] di cui sopra e il s [REDACTED] delegava l'intestazione della concessione in sanatoria a nome di [REDACTED]".

Nello strumento urbanistico vigente l'immobile è identificato nella ZONA D, ZONE MISTE ABITAZIONE E ARTIGIANATO zona B1 sub 4, dove è consentita l'edificazione di botteghe artigiane al piano terra e abitazioni residenziali ai piani superiori.

Descrizione appartamento a primo terra di cui al punto A

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	99,00	1,00	99,00
balcone	Sup. reale lorda	15,00	0,30	5,00
	Sup. reale lorda	114,00		104,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato e di un successivo confronto dei risultati con quelli ricavabili dall'O.M.I., apportando infine i necessari coefficienti correttivi, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 450,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale del mercato, indagini specifiche eseguite in loco.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	98,50	€ 44.325,00	€ 44.325,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.6.50,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 37.675,00**

Piena proprietà di appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato in Savelli (Crotone), via G. Marconi n. 110

Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), posto al 1° piano rialzato di via Marconi n. 110.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 25 p.lla 251 sub 5 così come indicato nel prospetto, con la precisazione che, *essendo il sub 5 in questione sollevato non oltre cm 80 dalla quota della strada, dev'essere considerato piano terra rialzato e non 1° piano come erroneamente riportato in visura¹* (ALLEGATO N°15 E N°16- VISURA CATASTALE STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE):

Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità				Quota
					Proprietà ris 1 ditta senza titolo legale reso pubblico				1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
25	251	5	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 110 Piano 1		A03	02	9.5 vani	R.Euro:407,23	

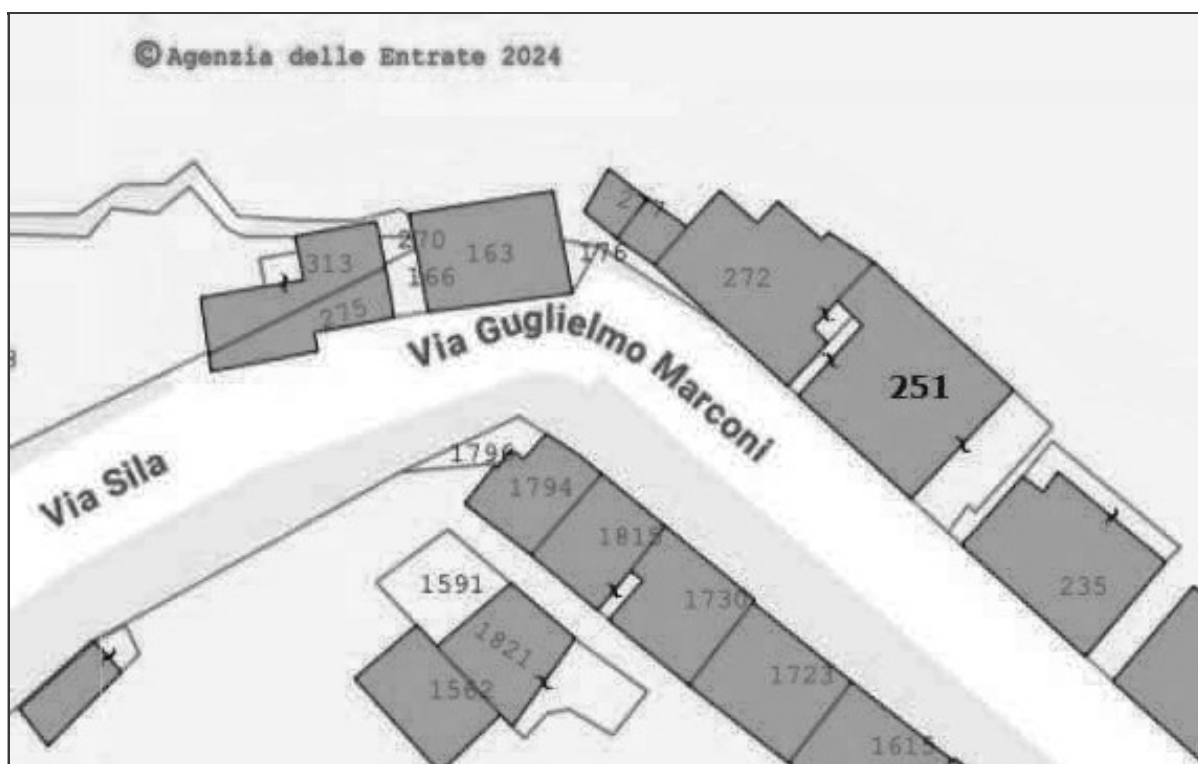


Tavola 5- estratto mappa catastale foglio 25 di Savelli

Coerenze: da nord ed in senso orario, con corte (sub 7), strada pubblica, altra corte (sub 6) e via G. Marconi dalla quale si accede.

¹ Secondo i criteri di classificazione di un immobile per il catasto, il piano che risulta essere sollevato fino a 90 centimetri dalla quota della strada viene considerato un piano terra. Se si superano i 90 centimetri di elevazione, l'immobile rientra nella categoria del primo piano.

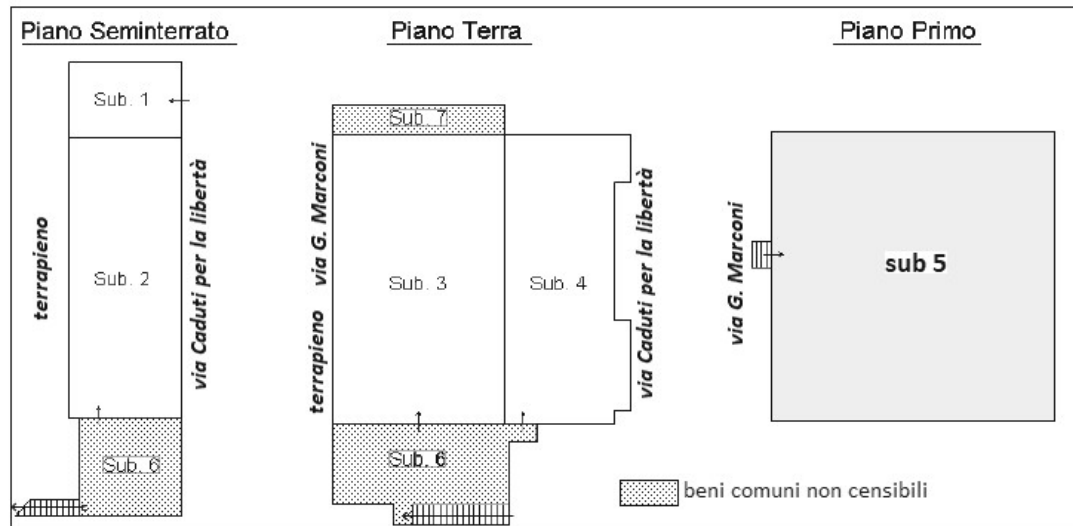


Tavola 10- elaborato planimetrico catastale ed individuazione del lotto 3

2. DESCRIZIONE:

Caratteristiche della zona- rappresenta una delle principali direttrici di espansione urbanistica del comune di Savelli; il tessuto urbano è generalmente caratterizzato da fabbricati di 2-3 piani fuori terra, di natura prevalentemente residenziale e di recente realizzazione; in vari casi la qualità architettonica è apprezzabile; a breve distanza sono presenti esercizi commerciali (negozi, bar, distributore di carburanti, ecc.) e, trattandosi della zona periferica di un piccolo centro, non rappresentano certamente un problema la disponibilità di parcheggi e le aree verdi o di svago.

Si segnala, infine, la breve distanza (circa 2-3 km) alla località turistica montana denominata “Pino Grande”, che comprende numerose villette per vacanza.

Caratteristiche del fabbricato- ha forma pressoché quadrata e confina, a sud e a nord con strade pubbliche, rispettivamente via G. Marconi e via Caduti per la libertà, ad est con corte pertinenziale (sub 6) che comprende tra l'altro una scala che collega le suddette 2 strade, ad ovest con altra corte pertinenziale (sub 7) che comprende anche questa una scala che collega le suddette 2 strade.

Si ribadisce che per effetto del dislivello del terreno, è elevato a 2 piani f.t. lungo via Marconi ed a 4 piani se si osserva da via Caduti per la libertà, l'ultimo dei quali è escluso dalla procedura esecutiva; detti piani hanno tutti altezza interna di 3 metri e non sono collegati da una scala interna ma hanno tutti accesso diretto dall'esterno.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente (apparentemente dagli anni '70/'80 in poi) e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a 2 falde con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria, partizioni interne delle singole unità immobiliari in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, grondaie in metallo verniciato e pluviali in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente buono.

Caratteristiche dell'appartamento- L'u.i., che ha pianta quadrata ed altezza interna mt 3,10, è costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina/ripostiglio, salotto, 3 camere, 2 bagni ed un balconcino lungo gli interi lati nord, est e sud.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 247,00.

L'accesso avviene dal n. civico 110 di via Marconi.

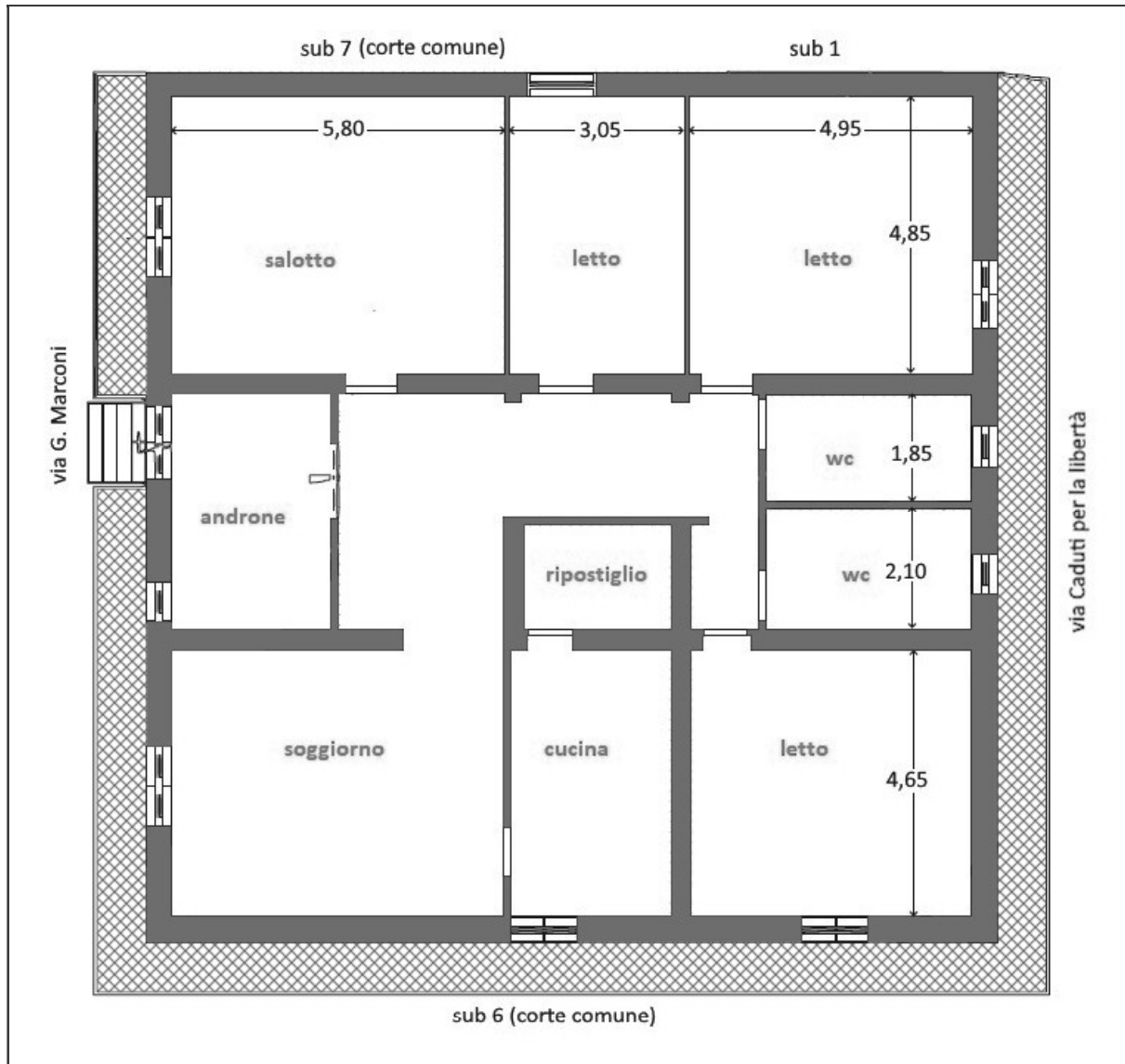
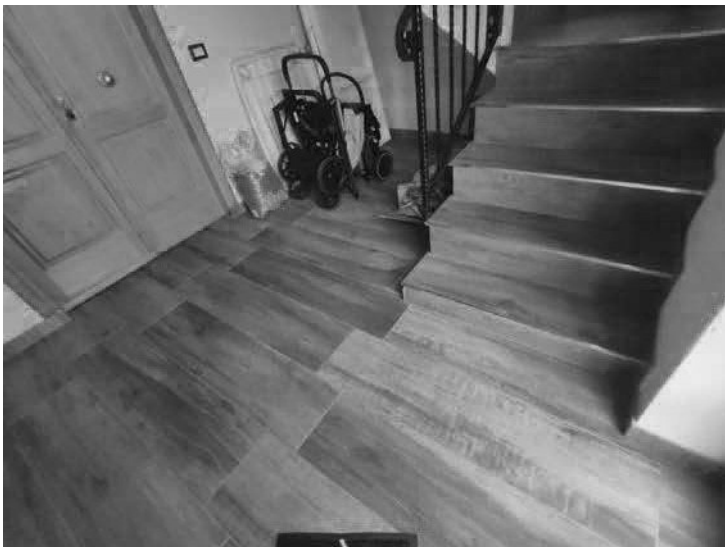


Tavola 11 – rappresentazione planimetrica del sub 4



Androne



Balconcino



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Salotto



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Bagno



Bagno

Presenta ambienti ben illuminati, con un design elegante e moderno arricchito da vari elementi decorativi. Lo stato di manutenzione, tanto internamente che esternamente, è pregevole ed altrettanto pregevole è la qualità dei materiali impiegati nella costruzione: infissi esterni in alluminio con vetrocamera di buona fattura, infissi interni in legno massello di buona qualità, pavimentazione in grès porcellanato e ceramica, rivestimento di bagno e cucina con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, elegante porta d'ingresso in legno con blindatura, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, stufa a pellet e termocamino con diffusori in alluminio, impianto di condizionamento a split in tutti gli ambienti.

3. STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo risultava utilizzato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATO N°3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE)

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva), per la quota di 1/1 del solo sub 5, derivante da “ruolo e avviso di addebito esecutivo” a favore di [REDACTED] con sede in Roma (che ha eletto domicilio a Crotone, [REDACTED]) contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data 0 [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] RP [REDACTED] (ALLEGATO N°19- NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA).

importo ipoteca: € 129.082,44

importo capitale: € 64.541,22

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data 0 [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] ai nn. R. Gen. [REDACTED] (ALLEGATO N°4- NOTA TRASCRIZIONE).

Pignoramento degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone in data 3 [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data 0 [REDACTED] ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°5- NOTA DI TRASCRIZIONE).

Nota: vedasi il punto 4.2.3 che segue.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo degli interi sub 1, 2, 3, 4 e 5, a favore di [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei RR II di Crotone in data [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] (ALLEGATO N°6- NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO).

Nota: [REDACTED]

(ALLEGATO N°7- DOMANDA DI ANNOTAZIONE [REDACTED]).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **nulla**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietaria per la quota di 1/1 dal [redacted] ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted], rep. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Crotone in data 1 [redacted] ai nn. [redacted] (ALLEGATO N°8- COPIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA).

Nota: nel suddetto atto la signora [redacted] dichiara posseditrice del fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia su suolo comunale; conseguentemente, detto atto di compravendita si riferisce al terreno di superficie mq 339 -riportato al catasto terreni al foglio 25 p.lla 251- sul quale sorge il fabbricato dove sono ubicati i lotti oggetto di pignoramento, che risultano regolarmente censiti in catasto e per i quali è stata rilasciata dallo stesso comune di Savelli la relativa concessione edilizia in sanatoria in data 30.08.2012.

6.2 Precedenti proprietari:

Comune di Savelli, proprietario da data anteriore al ventennio fino al 09/10/2013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n° [redacted] pratica edilizia n° [redacted] in data 2 [redacted] (ALLEGATO N°9- CONCESSIONE EDILIZIA).

Dalla concessione si rileva che la domanda di sanatoria fu presentata [redacted], sig. [redacted] 0 [redacted] (ALLEGATO N°10- DOMANDA DI SANATORIA) e che successivamente "...con documentazione integrativa, nota prot. [redacted] e successiva prot. [redacted] del [redacted] [redacted] chiedeva, quale proprietaria, il rilascio della Concessione edilizia prot. [redacted] di cui sopra e il s [redacted] delegava l'intestazione della concessione in sanatoria a nome di [redacted].

Nello strumento urbanistico vigente l'immobile è identificato nella ZONA D, ZONE MISTE ABITAZIONE E ARTIGIANATO zona B1 sub 4, dove è consentita l'edificazione di botteghe artigiane al piano terra e abitazioni residenziali ai piani superiori.

Descrizione appartamento a primo terra di cui al punto A

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	234,00	1,00	234,00
balcone	Sup. reale lorda	40,00	0,30	13,00
	Sup. reale lorda	274,00		247,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche, già descritte, e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato e di un successivo confronto dei risultati con quelli ricavabili dall'O.M.I., apportando infine i necessari coefficienti correttivi, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 650,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale del mercato, indagini specifiche eseguite in loco.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	247,00	€ 160.550,00	€ 160.550,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 24.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 136.450,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Descrizione Lotti	Valore di stima	Prezzo base d'asta
N°		(€)	(€)
1	<i>Piena proprietà di <u>garage/magazzino</u> al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via Caduti per la libertà, snc;</i>	5.950,00	5.050,00
2	<i>Piena proprietà di <u>appartamento</u> al piano terra di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via Caduti per la libertà, snc;</i>	36.000,00	30.000,00
3	<i>Piena proprietà di <u>appartamento</u> incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), il quale, per effetto della pendenza dell'area è posto al 1° piano seminterrato accedendo da via G. Marconi n. 108 ed al 1° piano accedendo invece da via Caduti per la libertà, snc;</i>	47.250,00	38.650,00
4	<i>Piena proprietà di <u>appartamento</u> incluso in un fabbricato in Savelli (Crotone), il quale, per effetto della pendenza dell'area è posto al 1° piano seminterrato accedendo da via G. Marconi n. 108 ed al 1° piano accedendo invece da via Caduti per la libertà, snc;</i>	44.325,00	37.675,00
5	<i>Piena proprietà di <u>appartamento</u> al piano terra rialzato di un fabbricato in Savelli (Crotone), con ingresso da via G. Marconi, 110;</i>	160.550,00	136.450,00
COMPLESSIVAMENTE		294.075,00	247.825,00