



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Davide Rizzuti

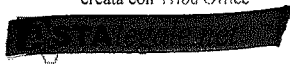
CUSTODE:

avv. Luca Alberto Tricoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2019

creata con Tribu Office



TECNICO INCARICATO:

geom. DOMENICO VENTURA

CF: VNTDNC55E09E339P

con studio in ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) VIA REGINA ELENA, 8

telefono: 3381130890

email: venturastudiotecnico@yahoo.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2019

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Isola di Capo Rizzuto nella località di Le Castella in via Del Mare n.6.

visura catastale storica Allegato n. 1

Planimetria catastale Allegato n. 2

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento inserito in un complesso residenziale denominato "Residence San Francisco" nella rinomata località turistica di Le Castella e dista a circa 300 metri dalla spiaggia principale.

Il bene è posto al secondo piano di un corpo di fabbrica elevato a tre piani fuori terra.

Si accede tramite una scala condominiale ed è composto da una zona cucina/pranzo, due camere da letto ed un bagno.

Inoltre è presente un balcone in corrispondenza della zona cucina/pranzo.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con finiture ordinarie.

Dimensioni:

La superficie complessiva è di mq 59,00 e l'altezza interna netta è di m. 2,90.

Le superfici non residenziali sono costituite da un balcone di mq. 6 x (0,33 coefficiente correttivo) =
mq. 1,98 per una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di circa mq. 60,98.

planimetria stato di fatto Allegato n. 3

foto Allegato n. 8

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 39, particella n. 985 sub. 10, Categoria A/3, Consistenza vani 3,5 - Rendita € 169,91; Intestato a:

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** zona residenziale del comune di Isola di Capo Rizzuto, nella loc. di Le Castella.
Si tratta di una zona a forte espansione, costituita prevalentemente da edifici ad uso residenziale e turistico-ricettivi.
- Servizi della zona:** negozi al dettaglio, supermercato, scuola primaria e secondaria di primo grado, ufficio postale, banca.
la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe:** miste.
- Collegamenti pubblici (km):** fermata autobus (0,4), Stazione Ferroviaria (20), Strada Statale n. 106 Ionica (2,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30 ottobre 2019 e 08 novembre 2019, l'appartamento risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Viterbo in data 23.02.2012 al n. 126 di Rep., e iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Crotone in data 26.04.2012 ai nn.181 R.P. e 2070 R.G., per la somma di euro 36.321,54 (capitale) – ipoteca euro 60.000,00

A favore di: Banco di Sardegna s.p.a., con sede in Cagliari, c.f./ p.i.
01564560900,

Contro: per la quota di 1/1
di piena proprietà;
gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Isola
di Capo Rizzuto:
- al foglio di mappa n. 39 particella 985 sub. 10

4.2.2. Pignoramenti:

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascrizione n. 929/1113 del 19/02/201
Notificato dall'UNEP - Tribunale di Sulmona in data 12/01/2018 rep. 19.

A favore di:

Contro:

gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Isola
di Capo Rizzuto:
- al foglio di mappa n. 39 particella 985 sub. 10

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* l'immobile è provvisto di Concessione Edilizia n. 146 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto in data 03.12.2001 Licenza edilizia n. 12/NC (desunto dal titolo di provenienza del bene).

4.3.2. *Conformità catastale:* aggiornamento catastale per mancata rappresentazione di finestra del bagno.

Oneri per variazione catastale: € 400,00

planimetria catastale Allegato n. 2

planimetria stato di fatto Allegato n. 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: dal 27.12.2007 ad oggi

per la quota di 1/1 di piena proprietà,
nota di trascrizione atto pubblico Allegato n. 4
visura catastale storica Allegato n. 1

l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- per atto di compravendita a rogito notaio Mario Capocasale di Crotona in data 7.12.2007 rep. 104730, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Crotona in data 11.01.2008 ai nn. 163 R.P. e 215 R.G., da Geremia s.r.l. con sede in Rocca di Neto, c.f. 02277230799;

6.2 Precedenti proprietari: dal 05/09/2002 al 27/12/2007

visura catastale storica Allegato n. 1

in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Mario Capocasale di Crotona in data 05/09/2002 rep. 78083, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Catanzaro in data 20.09.2002 ai nn. 13012 R.P. e 16770 R.G da Residence San Francisco s.r.l. con sede in Isola di Capo Rizzuto, c.f. 02067470795.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 146 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto in data 03.12.2001

Copia richiesta titoli abilitativi al Comune di Isola di C.R. Allegato n. 5

BENI IN ISOLA DI CAPO RIZZUTO via Del Mare n.6 – loc. Le Castella

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE APPARTAMENTO di cui al punto A

Appartamento sito in Isola di Capo Rizzuto in via Del Mare n.6 – loc. La Castella, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 39, particella n. 985 sub. 10.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento inserito in un complesso residenziale denominato "Residence San Francisco" nella rinomata località turistica di Le Castella e dista a circa 300 metri dalla spiaggia principale.

Il bene è posto al secondo piano di un corpo di fabbrica elevato a tre piani fuori terra.

Si accede tramite una scala condominiale ed è composto da una zona cucina/pranzo, due camere da letto ed un bagno.

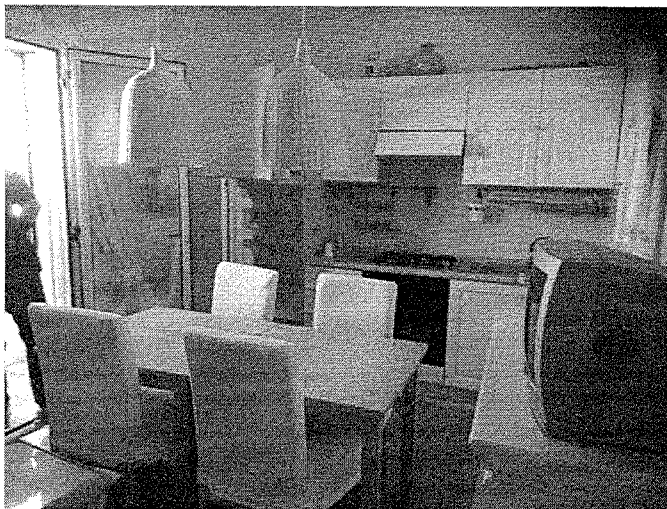
Inoltre è presente un balcone in corrispondenza della zona cucina/pranzo.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con finiture ordinarie.

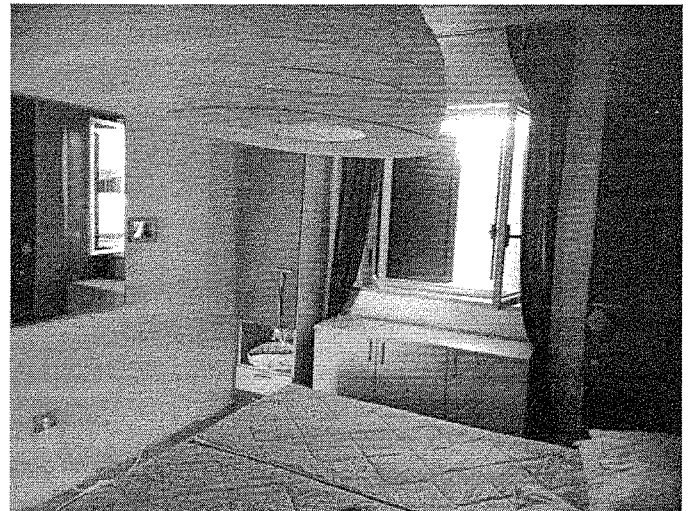
Dimensioni:

La superficie complessiva è di mq 59,00 e l'altezza interna netta è di m. 2,90.

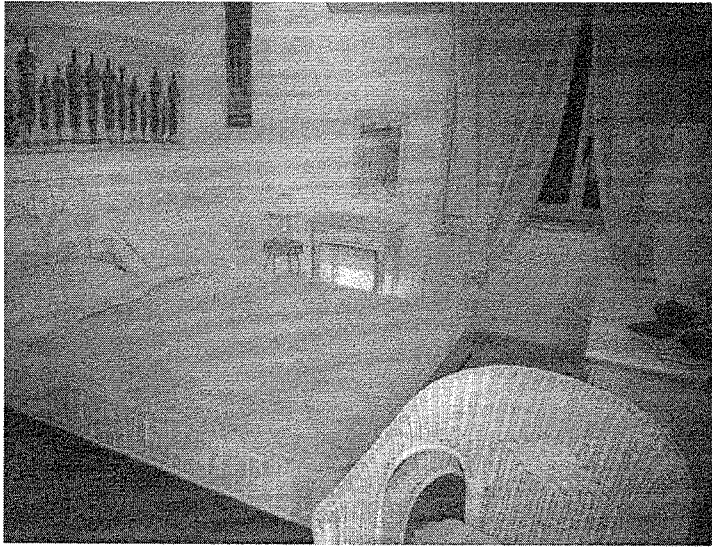
Le superfici non residenziali sono costituite da un balcone di mq. 6 x (0,33 coefficiente correttivo) = mq. 1,98 per una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di circa mq. 60,98.



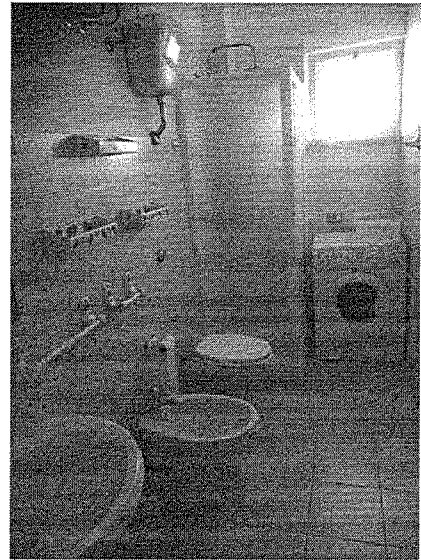
cucina/pranzo



camera da letto



bagno



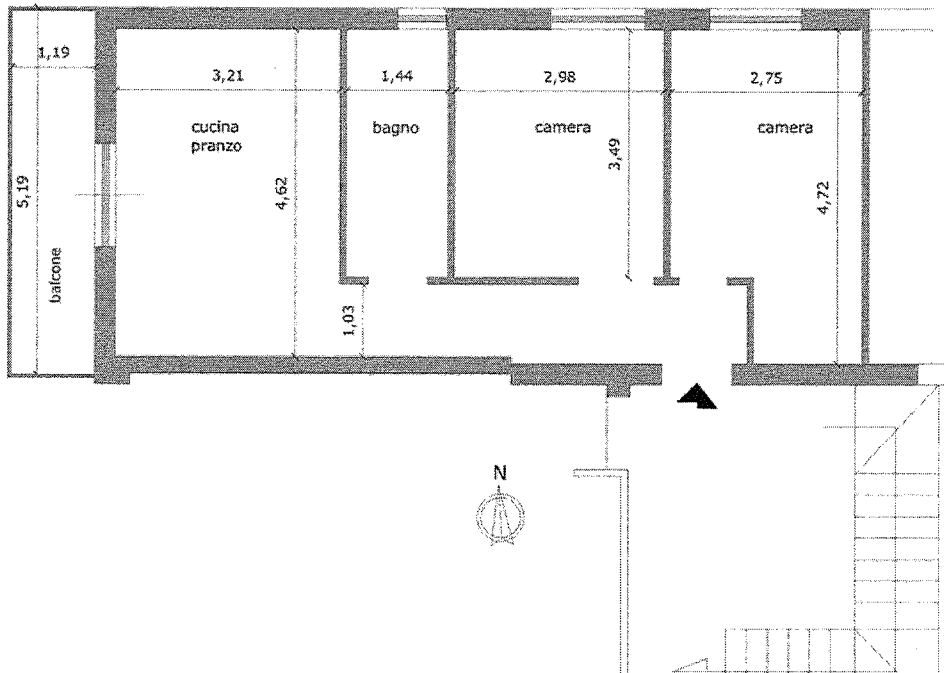
camera da letto

PLANIMETRIA appartamento

Comune di Isola di Capo Rizzuto
N.C.E.U. foglio 39 part.lla 985 sub. 10
via Del Mare n.6 - loc. Le Castella, piano secondo

h = 2,80 m

scala:1:100



Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Riqualificazione Urbana dei Nuclei Costieri (RIURB) del comune di Isola di Caporizzuto, l'immobile è identificato nella zona " R3 Completamento ed integrazione"

Vedi stralcio RIURB Allegato n.6

Comprende parti del tessuto edificato che necessitano di adeguamenti piano-altimetrici, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali.

Gli edifici legittimamente assentiti possono essere oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e da altri edifici e di un rapporto di copertura (superficie coperta al suolo/superficie del lotto) non superiore al 30% : l'incremento massimo della volumetria esistente, pari a 120 mc. per ciascuna unità edilizia, può essere richiesto una sola volta.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<i>appartamento</i>	Sup. virt. commerciale	59	1	59
<i>balconi</i>	Sup. virt. commerciale	6	0,33	1,98
			TOT.	60,98

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

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

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a due rampe, materiale: c.a., parapetto in ferro
condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio di colore bianco, condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: persiana anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio di colore verde, condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone

Pavim. Interna: materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Rivestimento: materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

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

La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto, riferiti al primo semestre dell'anno 2019.

Valori O.M.I. Allegato n.7

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità abitative, nella stessa zona, ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità abitativa un valore commerciale di €/mq. 1.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

8.3. Valutazione corpi

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento residenziale posto al 2° piano	mq 60,98	€/mq 1.200,00	€ 73.176,00

- Valore corpo:	€ 73.176,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 73.176,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.176,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento posto al 2° piano	mq 60,98	€ 73.176,00	€ 73.176,00

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: € 62.199,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: € 61.799,60

data 11/12/2019

il tecnico incaricato
geom. DOMENICO VENTURA



Allegati:

- Visura catastale storica (all. 1)
- Planimetria catastale (all. 2)
- Planimetria appartamento stato di fatto (all. 3)
- Nota di trascrizione atto di compravendita (all. 4)
- Copia richiesta titoli abilitativi all'attività edilizia al Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 5)
- Stralcio R.I.U.R.B. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 6)
- Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.7)
- Documentazione fotografica (all. 8 foto da 1 a 13)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO I

Data: 17/11/2019 - Ora: 10.27.55 Segue

Visura n.: T4141 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2019

Dati della richiesta	Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (Codice: E339)
Catasto Fabbricati	Provincia di CROTONE Foglio: 39 Particella: 985 Sub.: 10

INTESTATO

1												(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	985	10			A/3	1	3,5 vani	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 169,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL MARE n. 6 piano: 2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E339 - Sezione - Foglio 39 - Particella 985

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	985	10			A/3	1	3,5 vani		Euro 169,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. KR0127683 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 27522.1/2011)
Indirizzo		VIA DEL MARE n. 6 piano: 2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2019

Data: 17/11/2019 - Ora: 10.27.55 Segue

Visura n.: T4141 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	985	10			A/3	1	3,5 vani		Euro 169,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2003 protocollo n. 63429 in atti dal 08/03/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3109.1/2003)
Indirizzo		. VIA MARE n. 6 piano: 2;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	985	10			A/3	1	3,5 vani		Euro 169,91	VARIAZIONE del 08/03/2002 protocollo n. 70989 in atti dal 08/03/2002 FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 1317.1/2002)
Indirizzo		. VIA MARE n. 6 piano: 2;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 27/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/01/2008 Repertorio n.: 104730 Rogante: CAPOCASALE MARIO Sede: CROTONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 163.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 05/09/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/12/2007
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/2002 Trascrizione in atti dal 23/09/2002 Repertorio n.: 78083 Rogante: CAPOCASALE MARIO Sede: CROTONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13012.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 08/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 05/09/2002
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 08/03/2002 protocollo n. 70989 in atti dal 08/03/2002 Registrazione: FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1317.1/2002)			



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2019

Data: 17/11/2019 - Ora: 10.27.55 Fine

Visura n.: T4141 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 39	Particella 976	Sub 985	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 1	Consistenza 630 m ²	Superficie Catastale		Rendita Euro 4.132,17 L. 8.001.000
1												COSTITUZIONE del 30/09/1999 in atti dal 30/09/1999 (n. K00153.1/1999)
Indirizzo VIA MARE n. 6 piano: S1-T;												
Notifica -												
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												
Parità 1004389 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 30/09/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 08/03/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/09/1999 in atti dal 30/09/1999 Registrazione: (n. K00153.1/1999)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 29/10/2019 - n. T33747 - Richiedente: VNTDNC55E09E339P

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

Dichiarazione protocollo n. 000070989 del 08/03/2002
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Di Capo Rizzuto
 Via Mare civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 39
 Particella: 985
 Subalterno: 10

Compilata da:
 Di Adamo Libero

Iscritto all'albo:
 Geometri

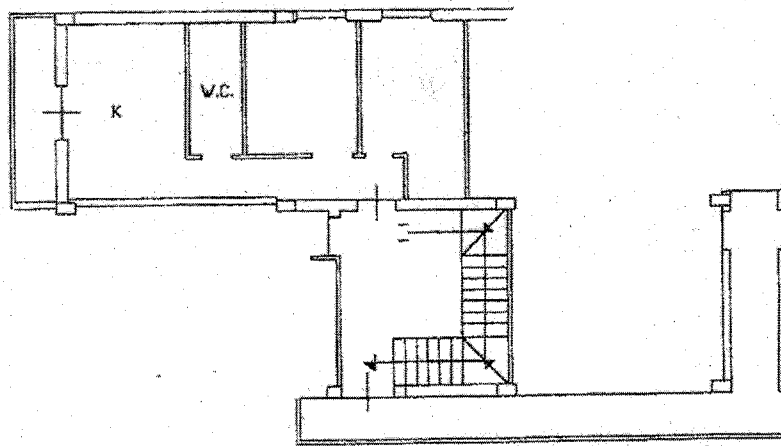
Prov. Crotone

N. 117

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO
 h.m. = 280 cm



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2019 - Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) - < Foglio: 39 - Particella: 985 - Subalterno: 10 >
 VIA DEI MARE n. 6 piano 2.

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2019 - n. T33747 - Richiedente: VNTDNC55E09E339P

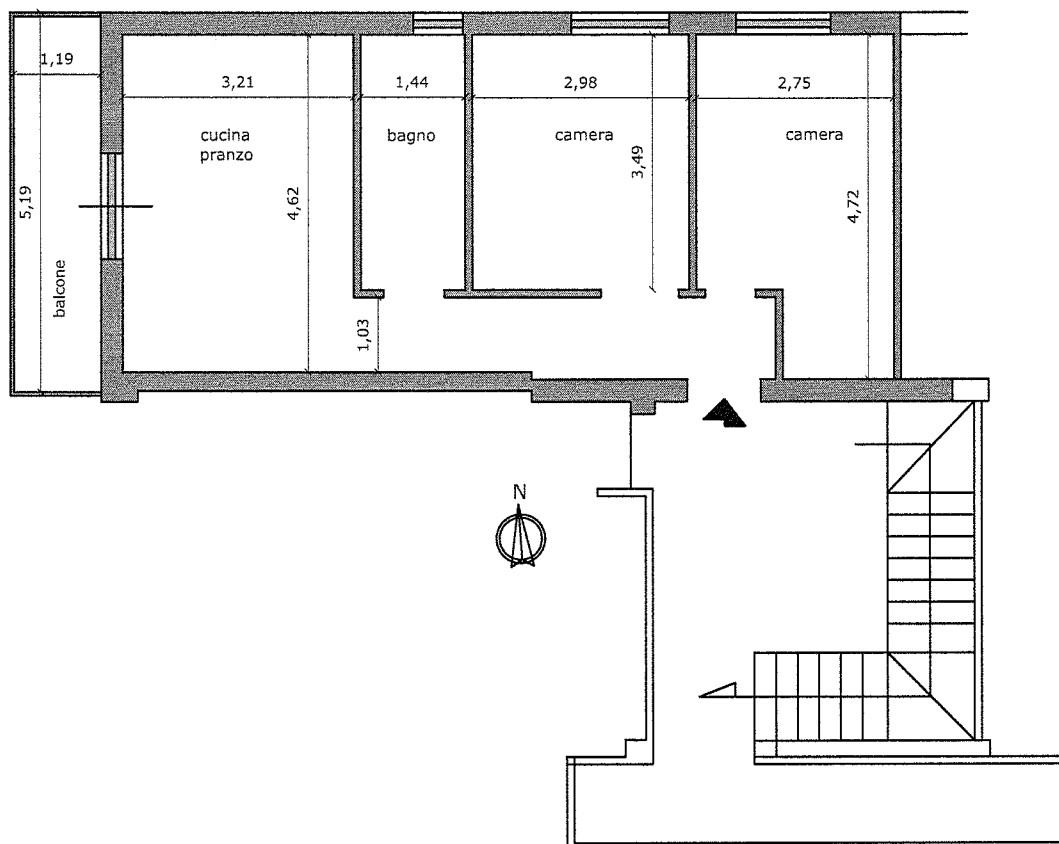
Originale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

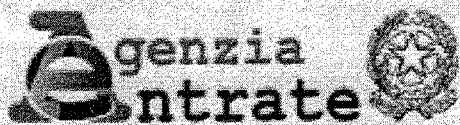
PLANIMETRIA appartamento

Comune di Isola di Capo Rizzuto
 N.C.E.U. foglio 39 part.IIIa 985 sub. 10
 via Del Mare n.6 - loc. Le Castella, piano secondo

h = 2,80 m

scala:1:100





Direzione Provinciale di CROTONE

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/12/2019 Ora 11:13:34

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. KR 46937 del 2019

Ispezione n. KR 46952/2 del 2019

Inizio ispezione 13/12/2019 11:13:30

Tassa versata € 4,00

Richiedente BRUNO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 215

Registro particolare n. 163

Presentazione n. 31 del 11/01/2008

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 27/12/2007
 Notaio CAPOCASALE MARIO
 Sede CROTONE (KR)

Numero di repertorio 104730/23257
 Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
 Descrizione 112 COMPRAVENDITA
 Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E339 - ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 39 Particella 985 Subalterno 10
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3,5 vani
 ECONOMICO
 Indirizzo MARE N. civico 6
 Piano 2

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. KR 46937 del 2019

Ispezione n. KR 46952/2 del 2019

Inizio ispezione 13/12/2019 11:13:30

Tassa versata € 4,00

Richiedente BRUNO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 215

Registro particolare n. 163

Presentazione n. 31 del 11/01/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **ACQUIRENTE**

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di **PROPRIETA'**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **VENDITORE**

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di **PROPRIETA'**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

geom. Domenico Ventura
 Via R. Elena n.8
 88841 Isola di Capo Rizzuto (KR)
 Tel. 3381130890
 e-mail: venturastudiotecnico@yahoo.it

COPIA

Spett.le

Al Dirigente del Settore Tecnico
 Servizio Urbanistica
 Comune di Isola di Capo Rizzuto

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO	
Provincia di CROTONE	
UFFICIO PROTOCOLLO	
17 OTT 2019	
Prot. n.	23785
Cat.	6 Cl. 3 Fasc.

RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI

Titoli abilitativi all'attività edilizia per C.T.U.

Il sottoscritto geom. Domenico Ventura, in qualità di C.T.U. delegato dal Giudice per procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E.I. 69/2019 Tribunale di Crotone,

ch i e d e

In riferimento agli immobili ubicati in:

- Via del Mare, piano 2 – loc. Le Castella

Dati catastali: N.C.E.U. fg 39 p.lla 985 – sub. 10 *

in testa a

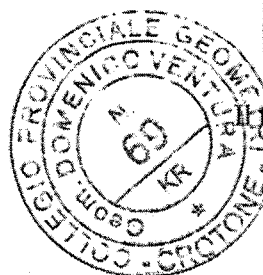
* il pignoramento è esteso espressamente a tutti gli accessori, pertinenze, nuove costruzioni, miglioramenti e ampliamenti eseguiti e da eseguirsi anche se non specificatamente indicati.

COPIA o in caso contrario CERTIFICAZIONE che non risultano essere stati rilasciati i seguenti:

- di permesso di costruire/concessione/licenza edilizia;
- abitabilità/agibilità;
- altri titoli abilitativi all'attività edilizia.

Si fa presente che da una prima ricerca sull'immobile in oggetto risulta rilasciata Concessione edilizia n.146 del 03/12/2001

Isola di Capo Rizzuto, 16/10/2019



Il richiedente

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, anche attraverso permesso di costruire, nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- è consentita la variazione altimetrica degli edifici esistenti lungo il fronte dell'asse stradale, con aumento del numero dei piani fino ad un massimo di tre, a condizione che sia garantita una distanza tra fronti contrapposti non inferiore a m. 15,00 o m. 10,50 nel caso di edifici, rispettivamente, di tre o due piani;
- è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici in forte stato di degrado, mantenendo l'impianto urbanistico originario; la ricostruzione del manufatto può essere effettuata sullo stesso sedime, a condizione che esso non impedisca passaggi pedonali e non precluda visuali segnalate nella narrativa dei progetti delle Schede;
- sulla base di motivazioni di interesse pubblico la ricostruzione può essere effettuata anche in lotto diverso, di proprietà dello stesso soggetto privato o messo a disposizione dalla Amministrazione comunale.

Art. 10. Tessuti urbani R 3 - Completamento ed integrazione

Comprende parti del tessuto edificato che necessitano di adeguamenti plano-altimetrici, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali.

Gli edifici legittimamente assenti possono essere oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e da altri edifici e di un rapporto di copertura (superficie coperta al suolo/superficie del lotto) non superiore al 30% : l'incremento massimo della volumetria esistente, pari a 120 mc. per ciascuna unità edilizia, può essere richiesto una sola volta.

Il permesso di costruire per tali trasformazioni è condizionato all'uso di materiali, modalità tecnico costruttive, piantumazione delle aree di pertinenza, realizzazione di recinzioni, marciapiedi, ecc. secondo le indicazioni fornite dalle presenti Norme.

Art. 11. Tessuti urbani R4- Edifici ricadenti in aree di tutela paesistico-ambientale ed a rischio idro-geomorfologico

Comprende edifici collocati in aree a rischio idro-geo-morfologico, individuate sulla base del PAI e delle indagini geologiche specifiche, ed in aree di elevata qualità paesistico-ambientale, perimetrate dal Piano delle attività antropiche della Riserva Marina di Capo Rizzuto.

La permanenza in sito degli edifici e le modalità di intervento su di essi sono subordinate al rispetto del PAI e del Piano dell'Area Marina Protetta AMP Capo Rizzuto, per gli aspetti di rispettiva competenza, ed al rispetto delle Leggi vigenti.

Art. 12. Tessuti urbani R 5 - Disegno urbano coordinato

Il progetto di riqualificazione di tali ambiti viene costruito attraverso l'interpretazione propositiva del carattere e della identità dei luoghi, la riqualificazione degli elementi del sistema ambientale e storico-culturale caratterizzanti l'area stessa:

- fasce di rispetto dagli alvei dei fiumi e torrenti;
- aree di verde arborato, arbustivo ed erbaceo;
- sistemi ambientali (parchi, giardini, mare, ecc.);
- rete di percorsi pedonali e ciclabili che connettono tessuti residenziali e servizi, pubblici e privati;
- rete della mobilità e fasce di rispetto dagli assi stradali;
- parcheggi pubblici e privati;

VALORI DELL'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA - LE CASTELLA, SANTA DOMENICA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1000	L	2,8	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,9	4	L

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: ubicazione dell'edificio da foto satellitare



Foto 2: vista dell'appartamento da cortile condominiale

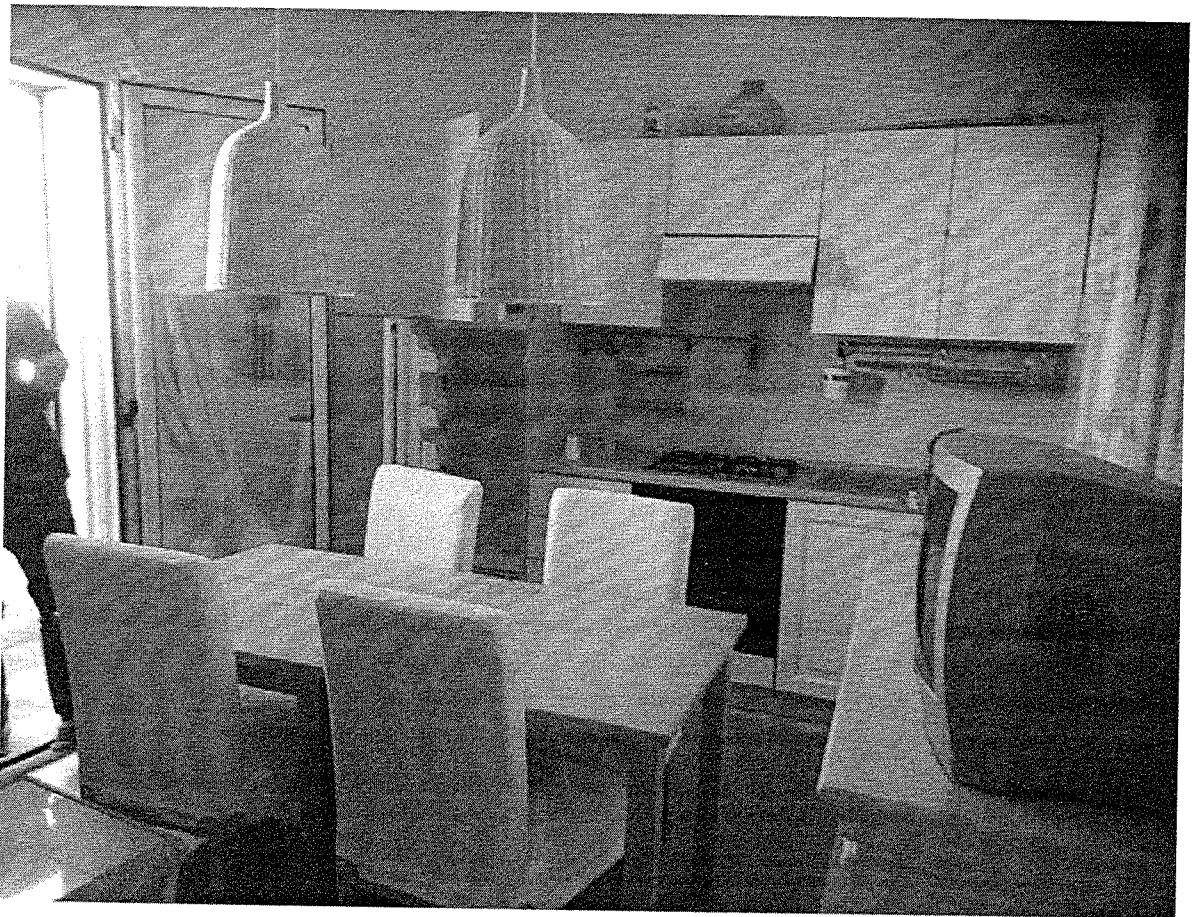


Foto 3: vista interna appartamento (cucina/pranzo)

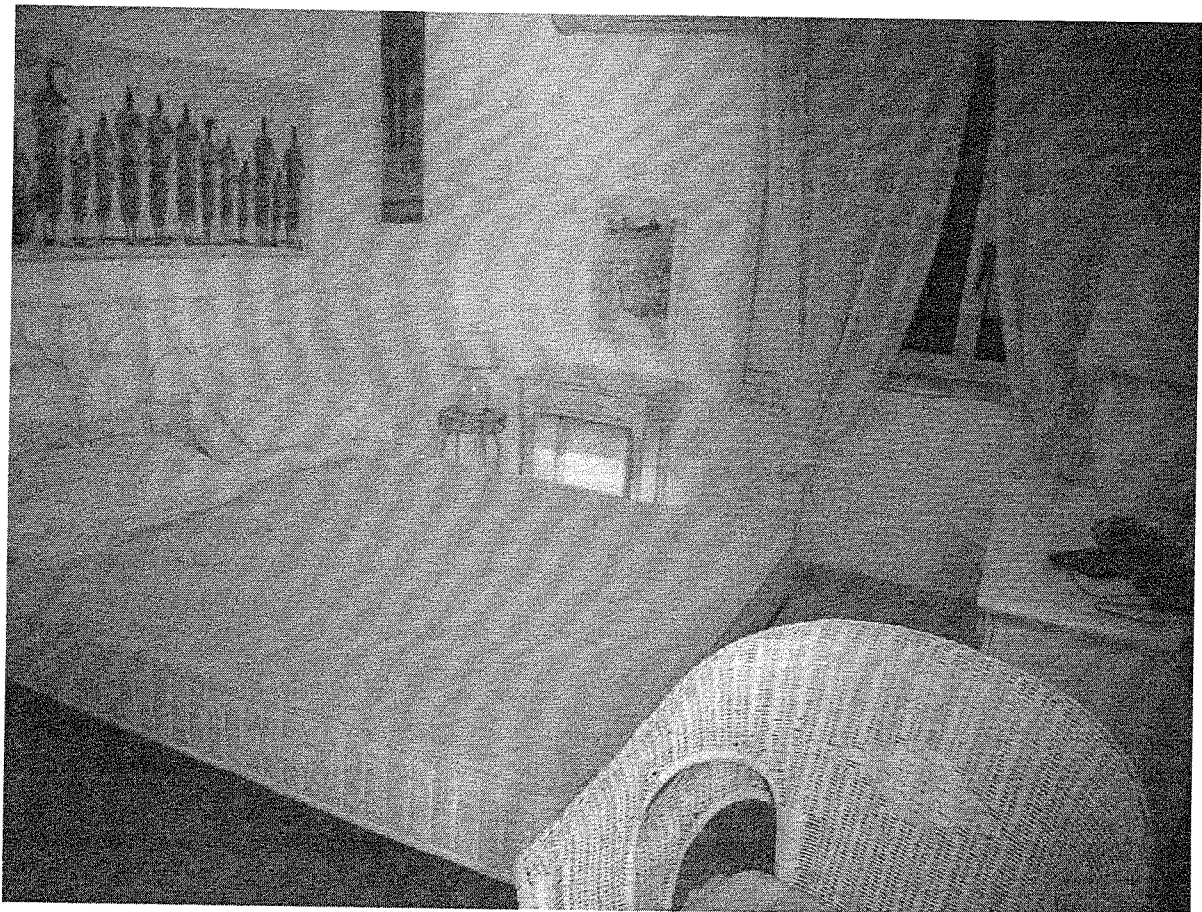


Foto 4: vista interna appartamento (camera da letto)

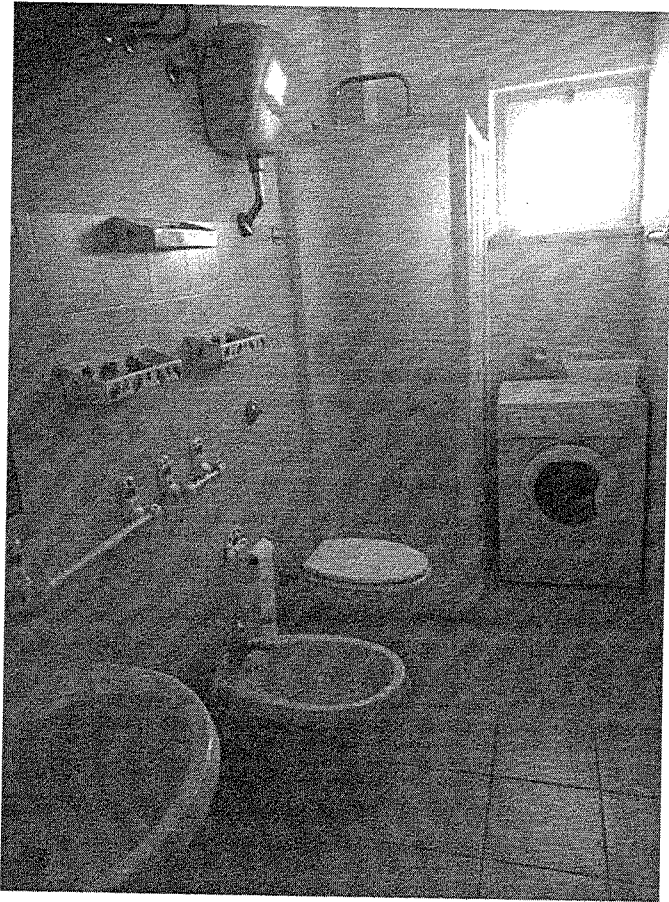


Foto 5: vista interna appartamento (bagno)

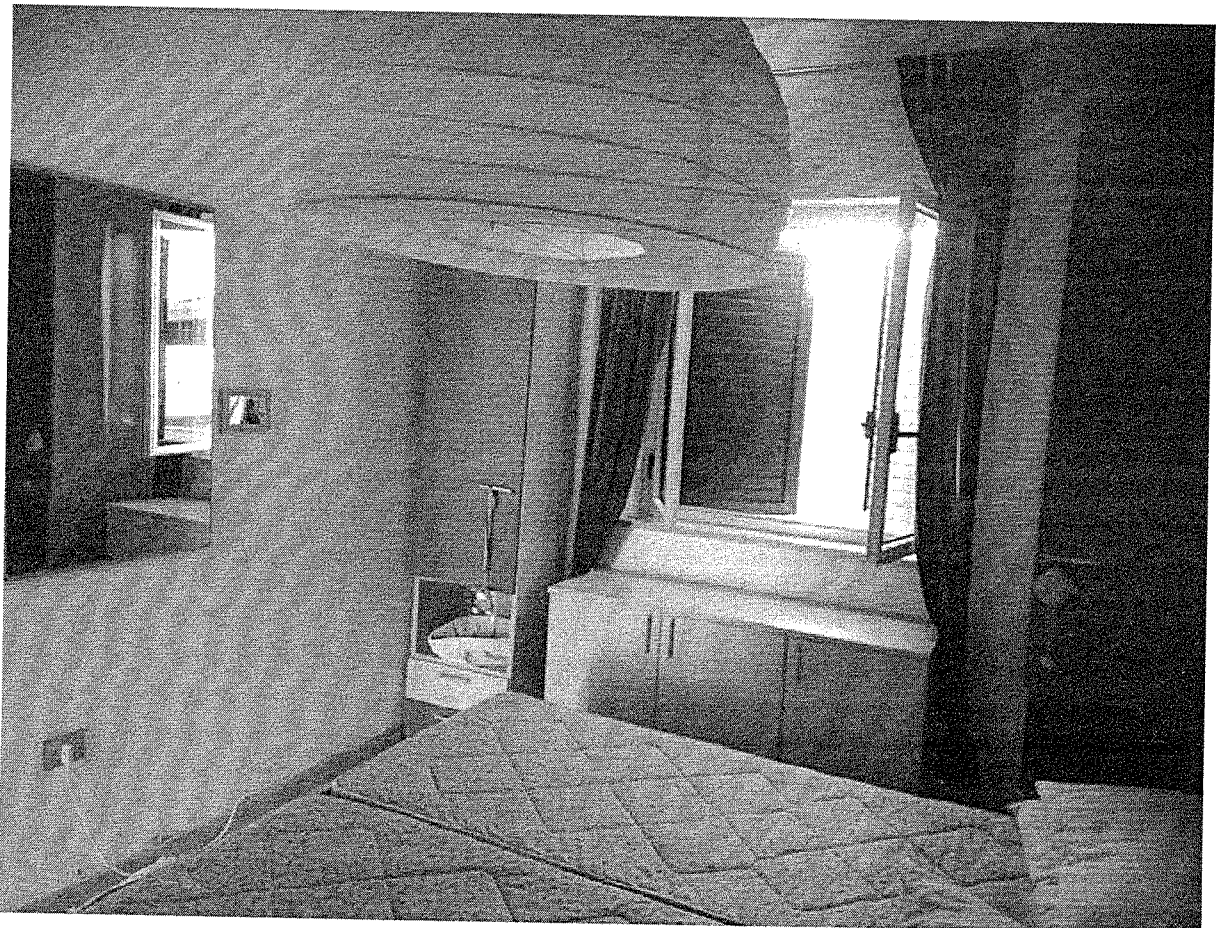


Foto 6: vista interna appartamento (camera da letto)

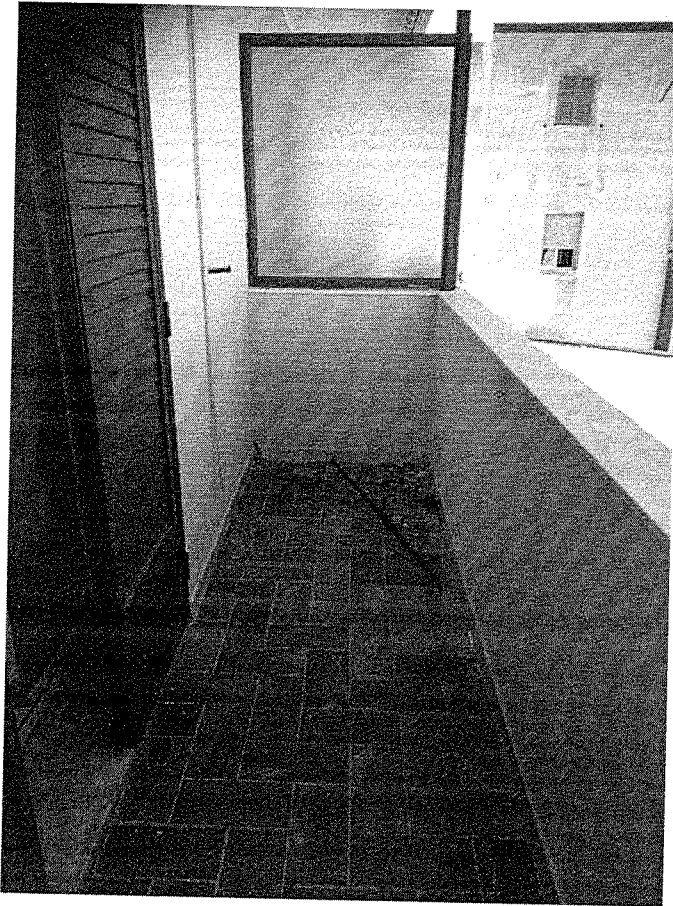


Foto 7: balcone

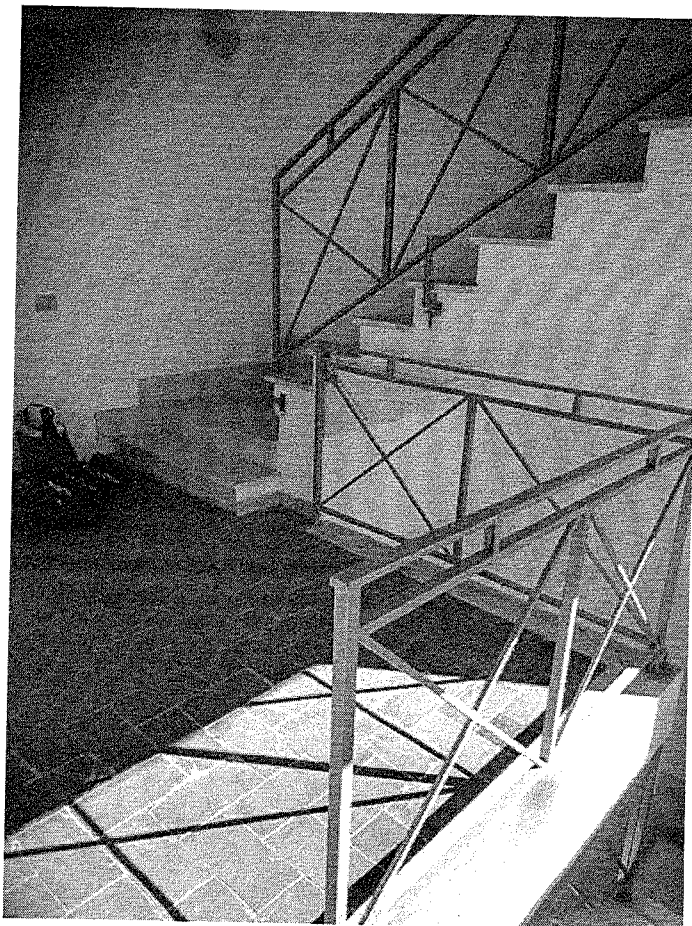


Foto 8: scala condominiale

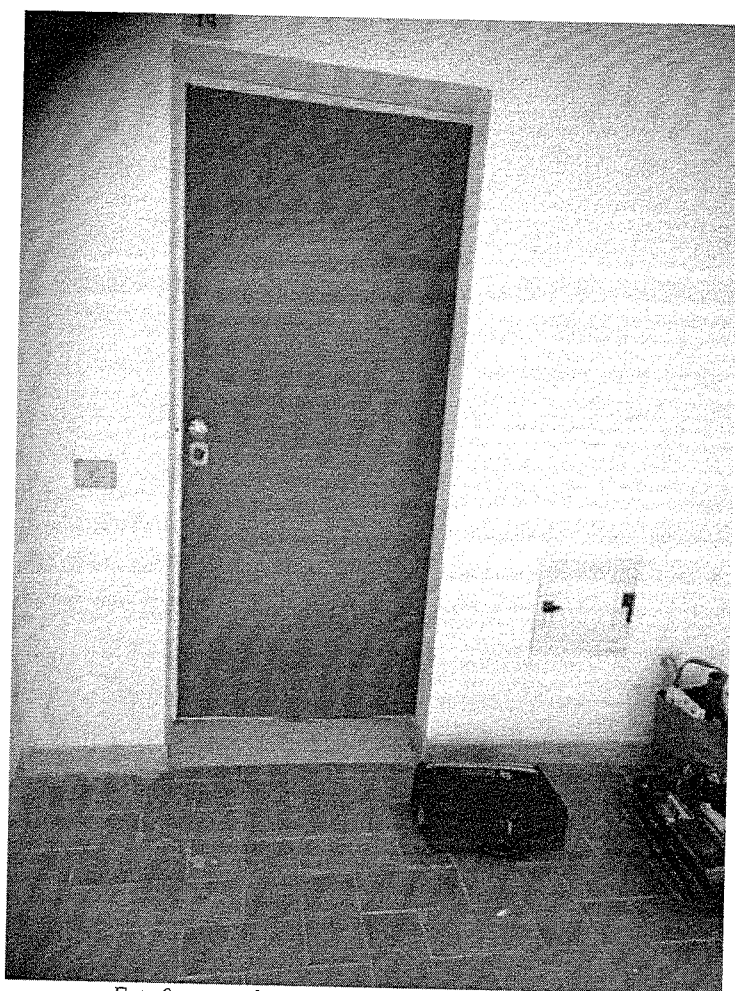


Foto 9: porta di ingresso all'appartamento