

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E.I. 10/2025

Promossa da: **“SAPHIRA SPV S.r.l.”**

G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario Dr.ssa Maria Simbari

LOTTO N. 1: proprietà 1/1

in Cutro foglio di mappa n. 12 particella n. 838 sub. 2...In conto tondo € 37.000,00

Crotone lì 18.03.2025

Udienza del 07.05.2025 ore 11,10

L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI

Giudice: Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe Perri C.F.: PRRGPP58R01D122N
Studio Tecnico in Crotone Via Trav. 1° Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – cell: 3286672200 email: pinoperri@libero.it



FABBRICATO IN ISOLA DI CAPO RIZZUTO



Estratto da Formaps



IMMOBILI PIGNORATI: Beni in Isola di Capo Rizzuto: (Centro Urbano)

piena proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1

Unità immobiliare sita nel comune di isola di Capo Rizzuto alla Via Potenza, 7, (ex 9), censita nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio di mappa n. 12 particella n. 838 sub. 2.**



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/02/2025

Dati identificativi: Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)

Foglio 12 Particella 838 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 194,19

Categoria A/3⁹, Classe 1, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA POTENZA n. 7 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 92 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 17/03/2003 Destinazione PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE ([REDACTED]) VARIAZIONE

> **Dati identificativi**

Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)

Foglio 12 Particella 838 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)

Foglio 12 Particella 838

COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

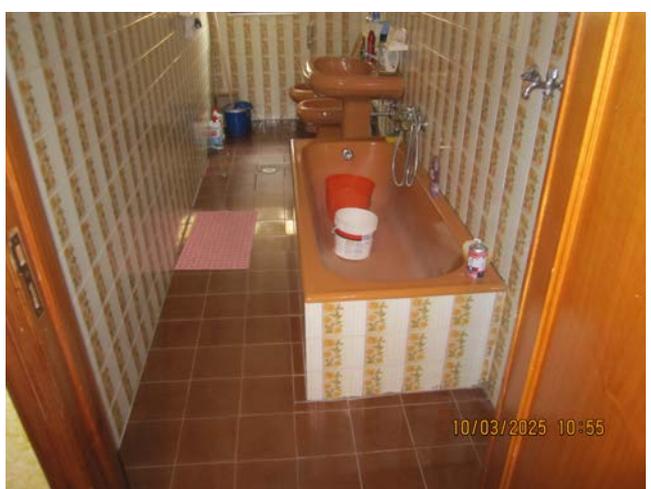
Annotazione di immobile: PER MANCATA ACQUISIZIONE IN RELAZIONE ALLA SCHEDA 614/77

> **Indirizzo**

VIA POTENZA n. 7 Piano 1

COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal 23/01/2003 COSTITUZIONE (n. 614.1/1977)





Conformità Catastale:

L'immobile risulta essere difforme catastalmente, ma presenta la stessa superficie originaria. La difformità consiste nella semplice diversa distribuzione degli spazi interni.



Comune di Isola di Capo Rizzuto
Provincia di Crotona

Settore n. 4 – Ufficio Tecnico Comunale

Spett.le **Ing. Giuseppe Perri**
PEC: giuseppe.perri@ingpec.eu

OGGETTO:	Istanza per l'accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90.
	PROT.N. 4418 DEL 13/02/2025

Vista la richiesta, acquisita al protocollo dell'ente n. 4418 in data 13/02/2025, si comunica che:

- L'immobile oggetto di richiesta non risulta presente nell'impianto urbano ante '42 per come evidenziato nello stralcio della foto aerea del 1943 (ALLEGATO A). Da ulteriori ricerche effettuate presso gli archivi di questo Ente e sul portale CalabriaSUE non è stato possibile rinvenire titoli abilitativi e/o domande di condono relative all'immobile individuato al NCEU di Isola di Capo Rizzuto al fg. 12 p.lla. 838 sub.2:
- Inoltre, in ordine allo stesso fabbricato e sempre da ricerche effettuate presso gli archivi Comunali non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori adottati e/o pendenti:
- Il fabbricato in oggetto non è stato costruito in aree sottoposte a vincoli previsti dal 3° comma dell'art. 32 della Legge 47/85. Risulta però interessato parzialmente dal seguente vincolo idrogeologico:
 - ✓ *Rischio alluvioni P1, (Piano stralcio di bacino del distretto idrografico dell'Appennino meridionale per l'assetto, la mitigazione e la gestione del rischio da alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM – RisAI – Cal/L), adottato con delibera n. 2 del 24 ottobre 2024 da parte della conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale, ai sensi degli articoli 66, 67, 68 del decreto legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni);*

Cordialmente.
Isola di Capo Rizzuto, 25/02/2025.

Il responsabile del SUE
Arch. Luigi Cristofalo



U
COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
Protocollo N.0005494/2025 del 25/02/2025

GRAVAMI



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CROTONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2025 Ora 08:47:47
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T48939 del 18/03/2025

per immobile

Motivazione TRIBUNALE DI CROTONE

Richiedente PRRGPP per conto di PRRGPP58R01D122N

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 838 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/2005 al 17/03/2025

Elenco immobili

Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00838 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 531 Registro Generale 7069
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio ██████████
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 424 Registro Generale 515
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1005 del 31/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

N.B.:

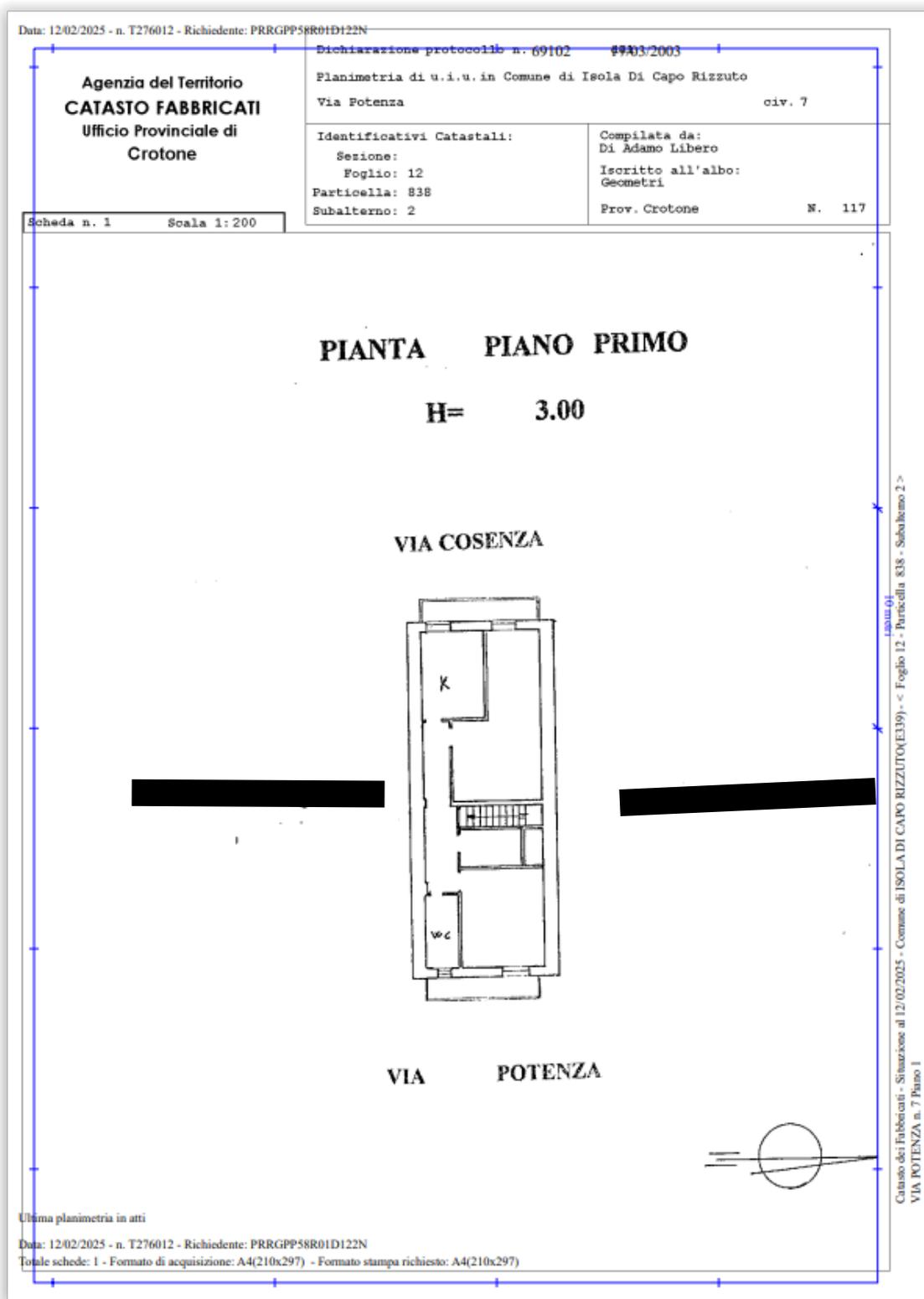
Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del 31-05-2021.

LOTTO N. 1: per la quota di 1/1

Unità immobiliare sita nel comune di isola di Capo Rizzuto (KR) alla Via Potenza, 7, Piano Primo, censita nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio di mappa n. 12** **particella n. 838 sub. 2**, di circa mq 92,00 escluse aree scoperte, così suddivisa:

- corridoio disimpegno, cucina e camera da letto con balcone sulla Via Cosenza,
- ripostiglio interno, camera e bagno con balcone sulla Via Potenza.

Planimetria catastale



DESCRIZIONE DEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Con Atto di Donazione per Notar Mario Capocasale di Crotona n data 11/03/2003
[REDACTED] trascritto a Catanzaro in data [REDACTED],
[REDACTED] donava a
[REDACTED] la
piena proprietà del cespite in oggetto.

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI CROTONE

n. T1 229244 del 11/02/2025

Inizio ispezione 11/02/2025 11:10:43

Richiedente PRRGPP per conto di
PRRGPP58R01D122N

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5439

Registro particolare n. 3463

Presentazione n. 9 del 18/03/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 11/03/2003
Notaio CAPOCASALE MARIO
Sede CROTONE (KR)

Numero di repertorio 81787
Codice fiscale CPC MRA 45B18 G518 O

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
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 12 Particella 838 Subalterno 2
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani
Indirizzo VIA POTENZA N. civico 7
Piano 1

Fonti di informazione:

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

Immobile al piano Terra
di cui al Lotto n. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano primo Fg. 12 particella n. 838 sub. 2	Sup. lorda commerciale	95,00	1	mq 95,00

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 95,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Provincia: CROTONE
Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	510	730	L	2,1	3,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	520	L	1,7	2,5
Ville e Villini	NORMALE	710	950	L	2,2	3

**Valore di mercato medio, utilizzato per abitazioni di tipo Economico = 470,00 €/mq
in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica:**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1- 470,00 €/mq * 95,00 mq = € 44.650,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€ 6.697,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 1.000,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 36.953,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 37.000,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia **€0,00**

Crotone 18 Marzo 2025

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri

