

Esecuzione FORZATA N° 047/2023 Promosso da **BNL SPA**

”

## TRIBUNALE di CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**N° Gen. Rep. 0047/2023**

**Giudice dell'Esecuzione – Dott. Antonio ALBENZIO**

## ELABORATO PERITALE

( N° 1 LOTTO )

### ALLEGATI N°:

#### Verbale di sopralluogo

1. Visure Catastali, Estratti di Mappa
2. Planimetria Catastale, Attuale, Difformità Catastali e Urbanistiche,
3. Note Trascrizioni, Iscrizioni e Nuove ricerche ipotecarie
4. Certificato Notarile Storico Ventennale
5. Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili
6. Copia Atto Notarile, sua Trascrizione e Estratto dell'Atto di Matrimonio
7. Valori O.M.I.
8. Copie Permessi a costruire, Certificati di Abitabilità ed Elaborati di Progetto

**(NB. Tutti gli allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare "Ctrl + tasto sinistro mouse" quindi acconsentire all'apertura)**



Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO  
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotona al n. 233  
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotona  
C.F. n. RMNNNT62L25G110G – P.Iva 01958580795

Con studio in Verzino ( Kr ) alla Via Pablo Neruda, 22  
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976

Email: [armntanoannaantonio@gmail.com](mailto:armntanoannaantonio@gmail.com)  
Pec: [annaantonio.armntano@ingpec.eu](mailto:annaantonio.armntano@ingpec.eu)



**Beni in CROTONE****LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Primo, con annesso Box Auto al piano Terra, sito in CROTONE alla Via Ecuador n. 11.**

**Appartamento composto da: Ingresso su soggiorno-pranzo, Cucina, n. 3 Camere da Letto, n. 1 Bagno, n. 2 ampi terrazzi coperti di cui uno chiuso con ampie vetrate.**

L'appartamento pignorato si trova in ottime condizioni di manutenzione, con buone finiture.

I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti di bagni e cucina in ceramica.

Gli infissi esterni sono doppi, in legno con giunto termico internamente e, quello esterno in alluminio con persiane inclinabili.

Le porte interne sono in legno ( con riquadri in vetro ).

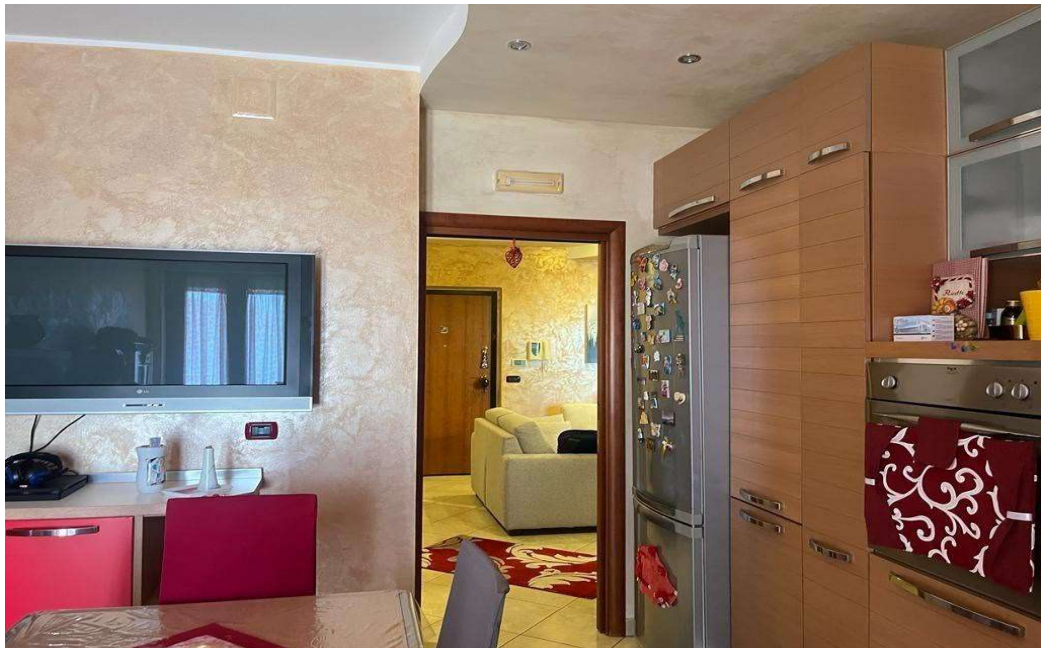
La pitturazione è con idropittura nella zona notte ed in antica terre fiorentine nella zona giorno, è provvisto di impianto elettrico e citofonico sottotraccia e funzionanti, da impianti idrico e fognario con allacci alle reti cittadine.

Ha una altezza di 2,80 m con controsoffittatura nella zona giorno in cartongesso.

Il tutto in ottime condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie residenziale commerciale di circa 90 mq, una terrazza coperta di mq 25,00 ed un locale di mq 16,00, catastalmente terrazza coperta mentre ora chiusa con vetrate ed utilizzata a superficie residenziale ed inoltre circa 4 mq di terrazzo coperto previsto in progetto, non sono stati realizzati.

Ha una altezza di 2,80 m.



”

**Identificati al catasto fabbricati dei beni pignorati:**

- **riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51, Particella 2702 sub. 6, Piano Primo; Cat. A/3; Classe: 3; Consistenza: 6 vani,,** intestato catastalmente ad ....OMISSIS....;

**riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51, Particella 2702 sub. 12, Piano Terra; Cat. C/6; Classe: 3; Consistenza: 20 mq;** intestato catastalmente ad ....OMISSIS...

**Nota:** Il Fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, sono stati edificati sul terreno riportato nel NCT del Comune di Crotone al Foglio 51, Particella 2702, ENTE URBANO di superficie pari ad Ha 00.11.71 la quale deriva, per variazioni catastali, dalla particella di terreno n. 498.

( [Vedere Allegato N° 2](#) )

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazioni primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

**3 . STATO DI POSSESSO:**

**Al momento del sopralluogo in data 17/10/2023 insieme al delegato Avv. Cinzia FILIPPONE, il bene è risultato occupato dalla sig.ra....OMISSIS....**

( [Vedere Allegato N° 1](#) )

**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:* **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** ( **Vedere Allegato N° 4 ed Allegato 5** )

- **ISCRIZIONE N. 3913/839 del 30/06/2006**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 132118/27524 per Notar Proto Riccardo di Crotone in data 20/06/2006:

**A favore:** Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. sede di Roma, Cod. Fisc. n. 00920451002;

**Contro:** ....OMISSIS...;

Mutuo di € 130.000,00, durata 20 anni, Ipoteca.

**Nota:** Il gravame si riferisce ai beni pignorati nella presente procedura.

4.2.2. **Pignoramenti:** ( **Vedere Allegato N° 6** )

- **TRASCRIZIONE Pignoramento Immobiliare N. 5755/4533 DEL 17/05/2021**, verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CROTONE in data 29/06/2023 rep. 621,

**A favore:** Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. sede di Roma, Cod. Fisc. n. 00920451002;

**Contro:** ....OMISSIS...;

**Nota:** Il gravame si riferisce, per la piena proprietà, sui beni pignorati nella presente procedura di esecuzione immobiliare.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **NESSUNA**

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

4.3

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**I beni pignorati sono stati edificati con: L'appartamento con Permesso a Costruire n. ....OMISSIS...rilasciato dal Comune di Crotone in data 2 novembre 2004 e, il garage con Permesso a Costruire n....OMISSIS... rilasciato dal Comune di Crotone in data 17 Febbraio 2006 ed è dotato di certificato di abitabilità. ( **Vedere Allegato N° 8** )**

**Nota:** Sostanzialmente è conforme urbanisticamente-catastalmente al progetto approvato tranne per un'area adibita a terrazzo allo stato attuale chiuso con vetrate ed utilizzata a civile abitazione ( mq 16,00 ) e, inoltre, per circa 4,00 mq previsto a terrazzo da progetto ma non realizzato né accatastato.

( **Vedere Allegato N° 2** )



Esecuzione FORZATA N° 047/2023 Promosso da **BNL SPA**

”

Giudice: Dott. Antonio ALBENZIO – Delegato: Avv. Cinzia FILIPPONE - Esperto: Ing. Anna Antonio ARMENTANO

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sostanzialmente è conforme urbanisticamente al progetto approvato tranne per un'area adibita a terrazzo allo stato attuale chiuso con vetrate ed utilizzata a civile abitazione e, inoltre, per circa 4,00 mq di terrazzo in progetto ma non realizzato.

( **Vedere [Allegato N° 2](#) ed [Allegato N° 8](#)** )

**4.3.2. Conformità catastale:** Sostanzialmente **CONFORME** tranne per locale di mq 16,00, catastalmente terrazza coperta mentre ora chiusa con vetrate ed utilizzata a superficie residenziale. ( **Vedere [Allegato N° 2](#) ed [Allegato 3](#)** )

**5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Giudice: Dott. Antonio ALBENZIO – Delegato: Avv. Cinzia FILIPPONE - Esperto: Ing. Anna Antonio ARMENTANO



**6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali e precedenti proprietari: ( Vedere [Allegato N° 5](#) ed [Allegato 7](#) )****ATTUALI PROPRIETARI:**

.....OMISSIS....., per acquisto fatto dalla .....OMISSIS....., con sede a Melissa ( KR ) c.f. n. 0.....OMISSIS....., titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Riccardo Proto del 20/06/2006, Rep. 132117/27523 e trascritto ai RR.II. di Crotona il 30/06/2006 al n. ....OMISSIS.....,

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il Terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili pignorati ( all'epoca riportato nel N.C.T. del Comune di Crotona al foglio 51 particella 498 ) era pervenuto alla .....OMISSIS....., per la piena proprietà, da .....OMISSIS....., nata a [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà per atto di compravendita per Notaio Guglielmina Ciliberto del 26/07/2004, Rep. 54650/16994 e trascritto ai RR.II. di Catanzaro il 11/08/2004 al n. 16702 di R.G. e n. 10924 di R.P..

Tale terreno era pervenuto a .....OMISSIS....., da [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione per notaio Aldo Cerrelli del 07/05/1993, Rep. 129487/2 trascritto ai RR.II. di Catanzaro il 27/05/1993 al n. 10030 di R.G. e n. 8266 di R.P..

**7 PRATICHE EDILIZIE: L'appartamento è stato edificato con Permesso a Costruire n. ....OMISSIS....., rilasciato dal Comune di Crotona in data 2 novembre 2004 e, il garage, con Permesso a Costruire n. 33/NC rilasciato dal Comune di Crotona in data 17 Febbraio 2006;**

( Vedere [Allegato N° 8](#) )





### Descrizione **IMMOBILE** di cui al punto **A**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Primo, con annesso Box Auto al piano Terra, sito in CROTONE alla Via Ecuador n. 11.**

**Appartamento composto da: Ingresso su soggiorno-pranzo, Cucina, n. 3 Camere da Letto, n. 1 Bagno, n. 2 ampi terrazzi coperti di cui uno chiuso con ampie vetrate.**

L'appartamento pignorato si trova in ottime condizioni di manutenzione, con buone finiture.

I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti di bagni e cucina in ceramica.

Gli infissi esterni sono doppi, in legno con giunto termico internamente e, quello esterno in alluminio con persiane inclinabili.

Le porte interne sono in legno ( con riquadri in vetro ).

La pitturazione è con idropittura nella zona notte ed in antica terre fiorentine nella zona giorno, è provvisto di impianto elettrico e citofonico sottotraccia e funzionanti, da impianti idrico e fognario con allacci alle reti cittadine.

Ha una altezza di 2,80 m con controsoffittatura nella zona giorno in cartongesso.

Il tutto in ottime condizioni di manutenzione. Ha una altezza di 2,80 m.

Sviluppa una superficie residenziale commerciale di circa 90 mq, una terrazza coperta di mq 25,00 ed un locale di mq 16,00, catastalmente terrazza coperta mentre, allo stato attuale chiusa con vetrate ed utilizzata a superficie residenziale ed inoltre circa 4 mq di terrazzo coperto previsto in progetto, non sono stati realizzati.

#### **TERRAZZA COPERTA CHIUSA ABUSIVAMENTE ( CON VETRATE )**



”

**Identificati al catasto fabbricati dei beni pignorati:**

- **riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 2702 sub. 6, Piano Primo; Cat. A/3; Classe: 3; Consistenza: 6 vani;**, intestato catastalmente ad .....OMISSIS.....,

**riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 2702 sub. 12, Piano Terra; Cat. C/6; Classe: 3; Consistenza: 20 mq;** intestato catastalmente ad .....OMISSIS.....,

**Nota:** Il Fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, sono stati edificati sul terreno riportato nel NCT del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 2702, ENTE URBANO di superficie pari ad Ha 00.11.71 la quale deriva, per variazioni catastali, dalla particella di terreno n. 498.

( **Vedere Allegato N° 2** )

Destinazione: Residenziale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>RESIDENZIALE PIANO PRIMO</b>	Sup. reale lorda	106,00	1	106,00
<b>TERRAZZO COPERTO</b>	Sup. reale lorda	25,00	1/2	12,50
<b>BOX ( AUTORIMESSA )</b>	Sup. reale lorda	24,00	1/2	12,00

**TOTALE Superficie COMMERCIALE Mq 130,50**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.

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

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: LEGNO, condizioni: OTTIME.

*Infissi interni:* tipologia: Legno con riquadri in vetro, a battente, condizioni: OTTIME.

*Pavim. Interna:* materiale: Gres, condizioni: buone

*Rivestimento:* ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: BLINDATO a battente, in legno , condizioni: buone.

Impianti:

*Riscaldamento:* Autonomo a gas

*Rete idrica e Fognatura:* recapito: Reti Cittadine





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 . Criterio di Stima**

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di Crotona, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle ottime finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Crotona ( **Allegato N° 7** ) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

**Pari ad € 1.000,00,** ( entro i valori forniti dall'OMI per abitazioni civili in ottimo stato )

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Terrazzi ad ½
- Box ad ½

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico del Comune di Crotona.

**8.3. Valutazione corpi****A. APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSO BOX**

*Stima Comparativa:*

Destinazione: Residenziale	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
<b>PIANO 1° con annesso BOX</b>	<b>Mq 130,50</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 130.500,00</b>
<b>- Valore corpo:</b>			<b>€ 130.500,00</b>
<b>- Valore accessori:</b>			<b>€ 0,00</b>
<b>- Valore complessivo intero:</b>			<b>€ 130.500,00</b>
<b>- Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€ 130.500,00</b>

**Riepilogo:**

" "

I Immobile Residenziale	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b><u>PIANO 1° con annesso BOX</u></b>	130,50	<b>€ 130.500,00</b>	<b>€ 130.500,00</b>

#### 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: **€ 19.575,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione URBANISTICA E CATASTALE ai sensi della Legge calabrese n. 25/2022 "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso", per la regolarizzazione di 16 mq edificati in assenza di permessi, a corpo: **€ 5.800,00**
- 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 **per il diritto di 1/1:** **€ 105.125,00**  
**In. C.T. € 105.000,00**

**Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è utilizzabile per l'intero e non risulta conveniente frazionare in più lotti.**

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'Esperto

Ing. Anna Antonio Armentano



**APPENDICE: FOTO**

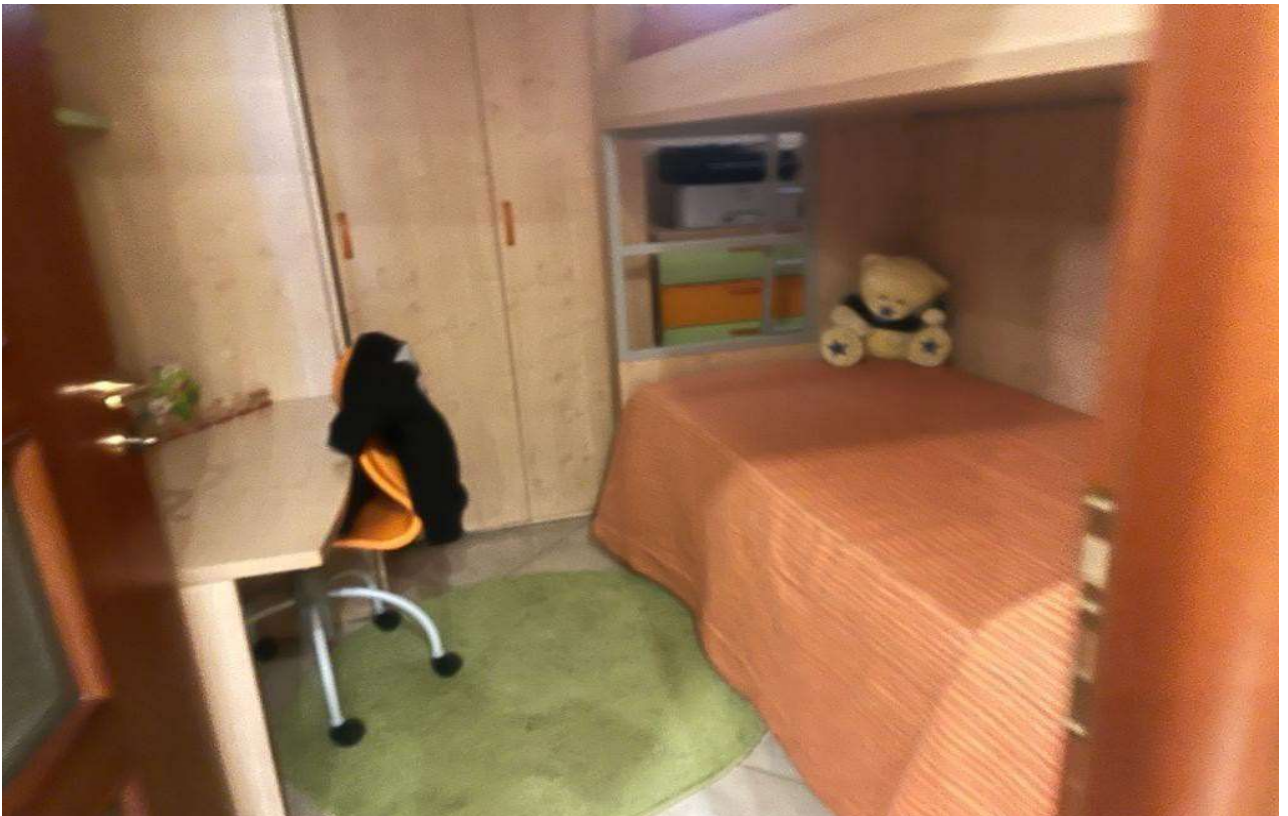




”







”  
”









**TERRAZZA COPERTA CHIUSA ABUSIVAMENTE ( CON VETRATE )**





Esecuzione FORZATA N° 047/2023 Promosso da BNL SPA

”

**GARAGE** ( riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51, Particella 2702 sub. 12, Piano Terra;  
Cat. C/6; Classe: 3; Consistenza: 20 mq )

