

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **24/2022**

**GIUDICE DOTT. EMMANUELE AGOSTINI**

CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. Luigi Sorrentino

**ELABORATO PERITALE - II INTEGRAZIONE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Marziano*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*  
*C.F. MRZGPP70E08H919V - P.iva 02652940798*  
*con studio in Crotona (Crotona) Via San Francesco n. 5*  
*cellulare: 3208956485*  
*p.e.c.: giuseppe.marziano@archiworldpec.it*

---



**Beni in Cutro (Crotone) Via Nazionale  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/18 di **appartamento** sito in Cutro (Crotone) Via Nazionale.  
Composto da: l'appartamento si compone di tre camere, una cucina abitabile e un bagno posto al piano 4° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **114**  
Identificato al catasto fabbricati:

**foglio 15 - mappale 1388 -**  
**subalterno 12**, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 114, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 4°, - rendita: € 148,74, - registrata all'UTE con la scheda Visura storica per immobile



**Inquadramento territoriale**



**Localizzazione del fabbricato**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile 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:

**Iscrizione legale** (Attiva) derivante da: Norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 a favore di \_\_\_\_\_ con atto iscritto di Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 08/06/2005 ai nn. 14954/133  
importo ipoteca: € 13.153,56  
importo capitale: € 6.576,78

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Reggio Emilia a favore di \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Reggio Emilia in data 01/02/2016 ai nn. rep. 300 in data 08/07/2016 ai nn. 3707/508  
importo ipoteca: € 54.876,00  
importo capitale: € 50.000,00

**Iscrizione convenzionale** (Attiva) derivante da: Ruolo e avviso di accertamento a favore di \_\_\_\_\_ a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma in data 30/08/2018 ai nn. 2124/9518 in data 30/08/2018 ai nn. 5106/514  
importo ipoteca: € 274.954,74  
importo capitale: € 137.477,37

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da: Verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Crotone in data 15/03/2022 ai nn. rep. 201 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Crotone in data 07/04/2022 ai nn. 2017/1962

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

#### 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:

per la quota di 1/18 proprietario dal 10/11/2015

##### 6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1/1 proprietario dal 09/02/2001 al 24/11/2004



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Concessione edilizia in sanatoria** intestata a Concessione  
Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 01/12/1986- n. prot. 14207  
rilasciata in data 23/03/1998- n. prot. 277

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/18 di appartamento sito in Cutro (Crotone) Via Nazionale.  
Composto da: l'appartamento si compone di tre camere, una cucina abitabile e un bagno posto al piano 4° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **114**  
Identificato al catasto fabbricati:

foglio 15 mappale 1388 subalterno 12, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 114, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 4°, - rendita: € 148,74, - registrata all'UTE con la scheda Visura storica per immobile  
L'edificio è stato costruito: anni 70 - 80  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico: PSC vigente: in forza di delibera DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 del 15-02-2022, l'immobile è identificato nella zona "Aree urbanizzate di recente formazione prevalentemente destinazione residenziale"  
Norme tecniche ed indici: art. 10 (vedere "Allegati Perizia")

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
balconi	Sup. reale lorda	13,34	0,30	4,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>123,34</b>		<b>114,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore commerciale degli immobili è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche dei beni da stimare. Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato. Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore dei beni in esame. Nel caso in questione è opportuno seguire il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione dei beni oggetto di stima con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato è la superficie, quindi si procederà ad una indagine di mercato nella zona, tenendo in considerazione quelle caratteristiche che possono influenzare il valore, quali la localizzazione rispetto al centro urbano, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e i fattori esterni ambientali.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Comune di Cutro, OMI.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*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	110,00	€ 500,00	€ 55.000,00
balconi	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
	<b>114,00</b>		<b>€ 57.000,00</b>





- Valore corpo:	€ 57.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 57.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.166,66

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	114	€ 57.000,00	€ 3.166,66

**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:

€ 475,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 2.691,66

Valore complessivo intero (con riduzione del valore del 15%)..... € 48.450

Valore complessivo quota di diritto.....cifra tonda € 2.690

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CUTRO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	700	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L
Ville e Villini	NORMALE	650	850	L



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

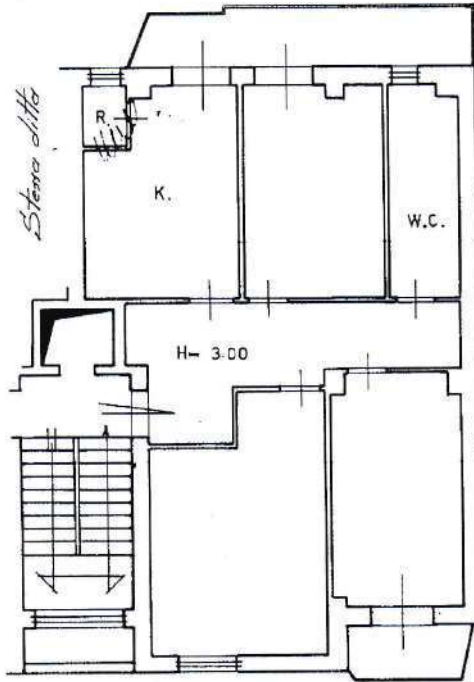
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1980, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CUTRO Via NAZIONALE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

piano , 4°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Comune di Cutro - Situazione al 13/05/2022 - Comune di Cutro (KR0024312) - Foglio 13 Particella 138 Subaliquo 12 - VIA NAZIONALE Piano 4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geom. Di Leo  
Raffaella

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro

DATA 25.3.80  
Firma: Jean Di Leo



Elaborato fotografico











