

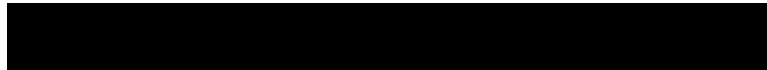
---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**BCC DEL CROTONESE**

**contro**



N. Gen. Rep. **00015/22**

**Giudice Dr. Davide Rizzuti**  
**Custode Dott. Giovanni Greco**

**ELABORATO PERITALE**

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

---

**Abitazione in San Mauro Marchesato (Crotone) via Nuova, n. 59  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Mauro Marchesato (Crotone) via Nuova, n. 59.

È di antica realizzazione ma ristrutturato in tempi più recenti ed oggi rappresentato da una abitazione indipendente che occupa l'intero piano terra di un fabbricato di complessivi 3 piani.

Identificato al catasto fabbricati di San Mauro M. così come indicato nel prospetto che segue:

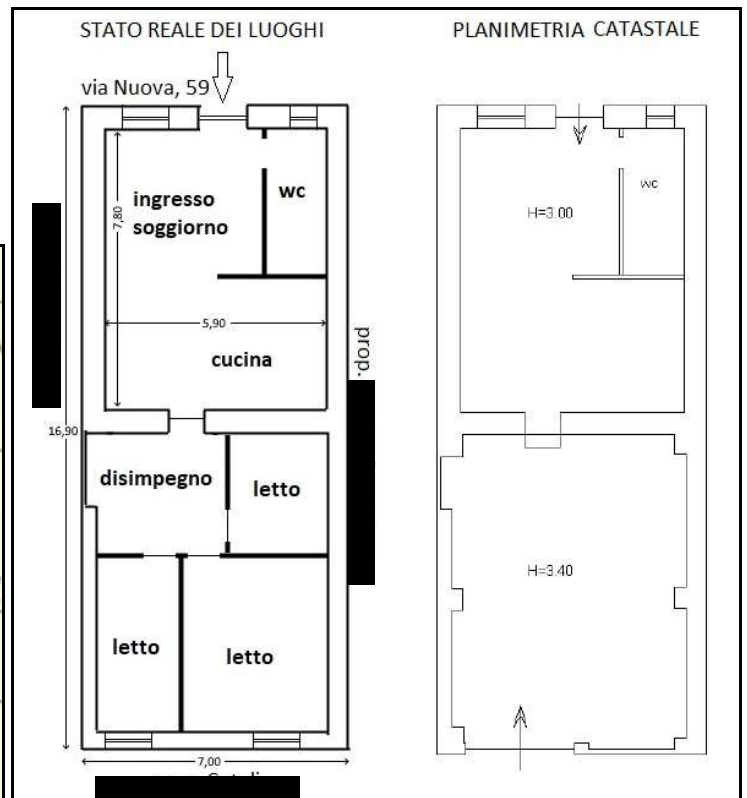
Nominativo o denominazione				Codice fiscale		Titolarità	Quota	
[REDACTED]				[REDACTED]		Proprietà	100/100	
[REDACTED]				[REDACTED]		Proprietà	100/100	
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	446	8	VIA NUOVA n. SNC Piano T		C02	02	86 m <sup>2</sup>	R.Euro:102,16

Come facilmente rilevabile, la qualificazione catastale (C2, ovvero magazzini e locali di deposito) contrasta con la destinazione reale, che è abitativa.

Conseguentemente, marcate differenze si evincono anche se si confronta la planimetria rappresentante il reale stato dei luoghi con quella catastale:



**Estratto mappa catastale**



**Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi**

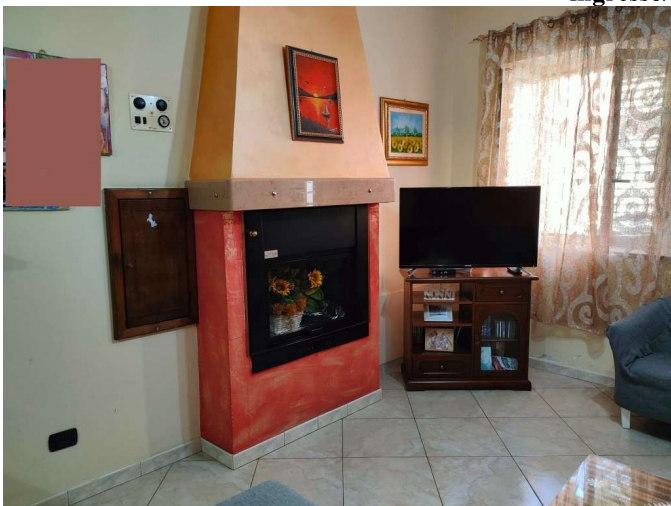
Confina ad ovest ed a nord con prop. [REDACTED] la via Nuova dalla quale si accede ed a sud con prop. [REDACTED].

È costituita da un vano che funge da ingresso/soggiorno/cucina, da un bagno, disimpegno e 3 stanze da letto. La superficie commerciale complessiva è 115 mq circa.

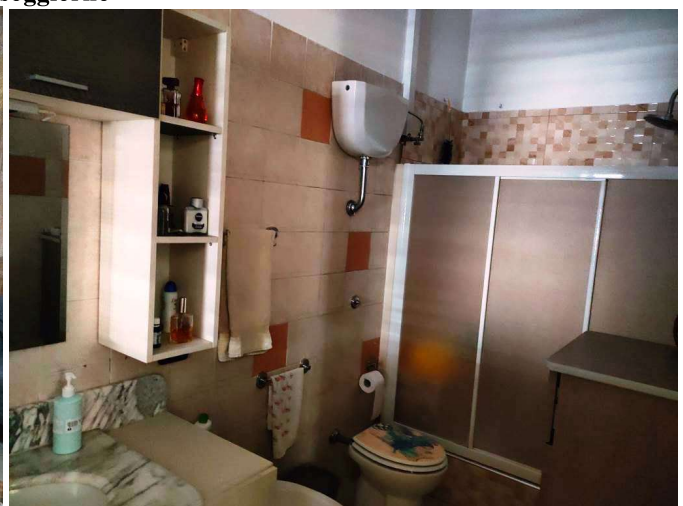
L'accesso, autonomo, avviene direttamente dall'esterno dal n. civico 59 tramite un portoncino metallico; ristrutturata di recente, internamente si presenta ben rifinita, in ottimo stato di manutenzione e di gradevole aspetto architettonico: nuovi infissi esterni in pvc con vetrocamera di buona fattura, infissi interni in legno tamburato, pavimentazione in grès porcellanato, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, diffusori autonomi di aria climatizzata, termocamino e radiatori in alluminio. L'altezza interna è di circa mt 3.



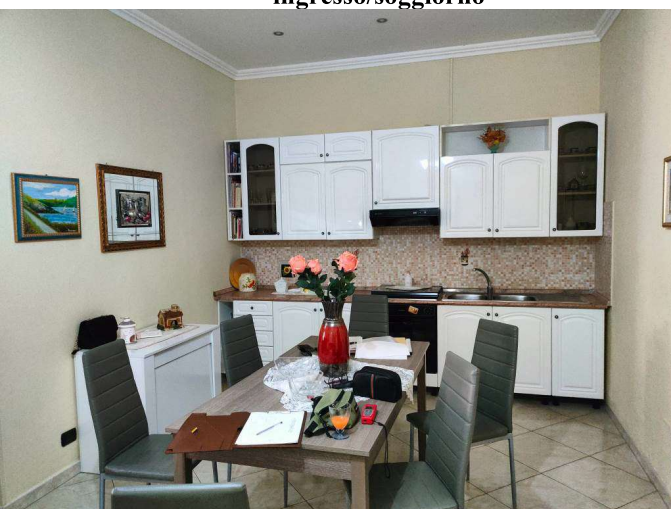
**ingresso/soggiorno**



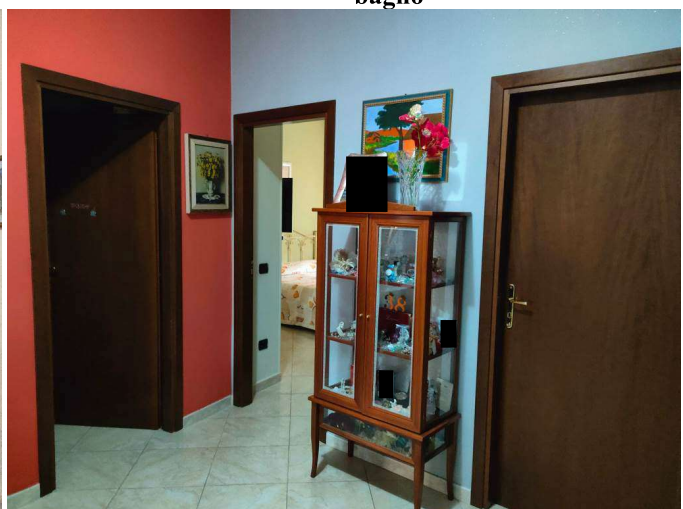
**ingresso/soggiorno**



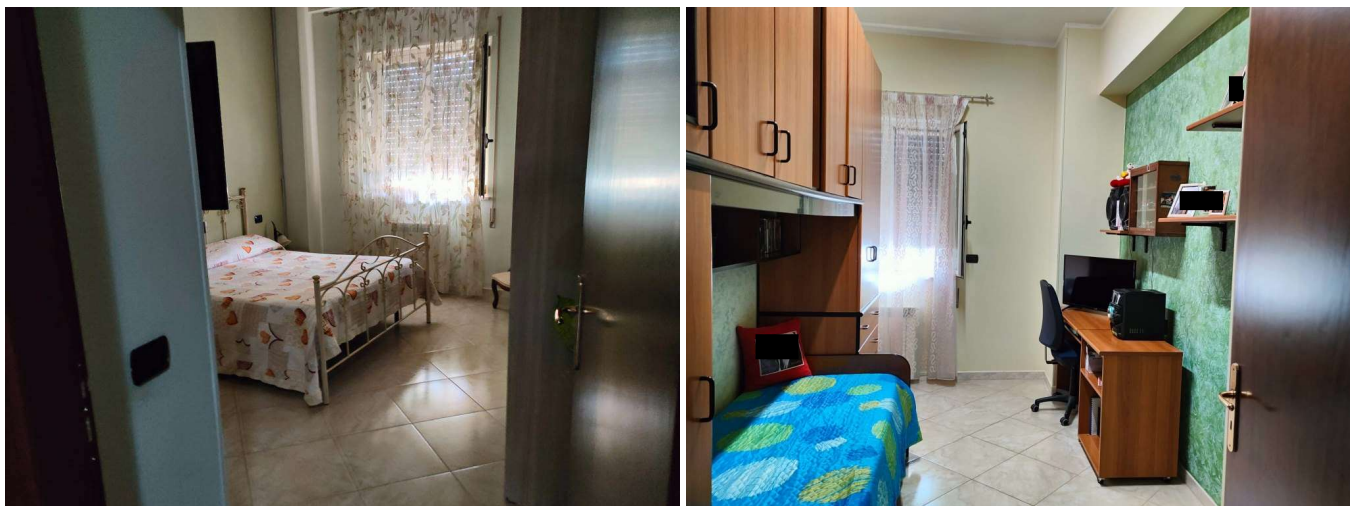
**bagno**



**angolo cucina**



**disimpegno**



letto

letto

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato a 3 piani f.t. contiguo lungo i lati nord e sud con altri fabbricati, posto lungo la strada provinciale 39, denominata via Nuova, in una zona anticamente ai margini dell'area abitata, destinata generalmente a magazzini e locali di deposito.

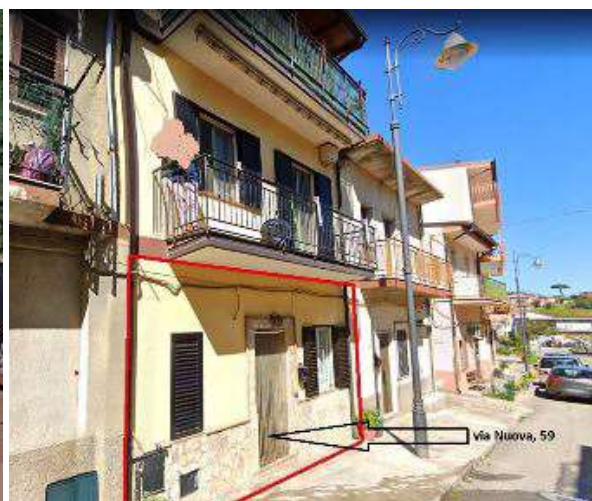
Nel corso degli anni, tenuto conto dell'esigenza di nuove abitazioni, l'intera area ha rappresentato una delle principali direttrici di espansione urbanistica del centro abitato ed il tessuto urbano in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da piccoli fabbricati a destinazione residenziale a 2, max 3 piani f.t.



Panoramica dell'area



Individuazione del fabbricato



Prospetto principale ed ingresso

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato dai legittimi proprietari.

### 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 della procedura (ALLEGATO N°1- ELENCO FORMALITÀ).

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Scandale** contro [REDACTED], ciascuno titolare della quota di ½, a firma del notaio Riccardo Proto in data 20 luglio 2010, rep. 137992/31202, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotona in data 26/07/2010 ai nn. RG 4583 RP 1040 (ALLEGATO N°2- NOTA DI ISCRIZIONE).

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Scandale** contro [REDACTED], ciascuno titolare della quota di ½, a firma del notaio Andrea Proto in data 9 ottobre 2013, rep. 5112/3887, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Crotona in data 15/10/2013 ai nn. RG 5673 RP 550 (ALLEGATO N°3- NOTA DI ISCRIZIONE).

importo ipoteca: € 33.000,00

importo capitale: € 22.000,00

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **BCC del Crotonese Credito Cooperativo** contro [REDACTED], ciascuno titolare della quota di ½, a firma del Tribunale di Crotona in data 10/02/2022, rep. 125, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Crotona in data 03/03/2022 ai nn. RG 1179 RP 1000 (ALLEGATO N°4- NOTA DI TRASCRIZIONE).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Non è stata riscontrata alcuna difformità.

4.3.2. *Conformità catastale:* l'u.i. necessita di un accatastamento per cambio della destinazione d'uso.

## 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>
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <b>non risulta nulla di quanto richiesto</b>	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per l'intero. Proprietari **dal 28/09/1999 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma del notaio Giulio Capocasale in data 28/09/1999 ai nn. rep. 48445/15026 trascritto a Catanzaro in data 01/10/1999 ai nn. 20275 RG e 15466 RP. (ALLEGATO N°5- ATTO DI COMPRAVENDITA)  
 Vende il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] al quale l'immobile è pervenuto per successione legittima al proprio padre [REDACTED] deceduto il 18 gennaio 1974.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Considerata l'età del fabbricato non si sono svolte indagini in tal senso.

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

È di antica realizzazione ma ristrutturato da pochi anni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>115,00</b>		<b>115,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture portanti:* muratura

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente con scuretto; in pvc con vetrocamera di buona fattura, condizioni: ottime

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Pareti esterne* intonacate e tinteggiate, condizioni: ottime

*Pareti interne* intonacate e tinteggiate, condizioni: ottime

*Pavim. Interna:* piastrelle di gres porcellanato, condizioni: ottime

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: in metallo, condizioni: ottime
<i>Rivestimento:</i>	piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: convettori, condizioni: ottime.
<i>Riscaldamento:</i>	termocamino e radiatori di alluminio in ottime condizioni.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il probabile valore di mercato attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili simili a quello da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato posti in questa specifica zona del comune di San Mauro Marchesato.

### 8.2. Fonti di informazione

Imprenditori locali e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per la tipologia oggetto di indagine è risultato un prezzo medio unitario pari a 550,00 €/mq.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano terra	115,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00

### 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:

€ 9.487,50

Costo di accatastamento per cambio della destinazione d'uso

€ 600,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 53.162,50