

Espropriazione immobiliare N. 40/2024



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
CROTONE  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
40/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:  
**STEFANIA PALUCCIO**

Il Perito  
Ing. Stefania PALUCCIO



tecnico incaricato: STEFANIA PALUCCIO



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

**LOTTO 1**

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

**Appartamento sito nel Comune di Crotone (KR) in via Nazioni Unite n°39, della superficie commerciale di 85 mq, per la quota di piena proprietà al sig. ....**

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato sito a Crotone in via Nazioni Unite 39.

L'immobile presenta una superficie commerciale di 85,00 mq, è costituito da un appartamento con soggiorno e zona cucina pranzo, due camere da letto, un servizio igienico, dalla zona pranzo si accede ad un affaccio per una parte veranda chiusa con infissi, destinata a zona lavanderia, per la restante parte a balcone.

Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.

**(Allegato 1: Visure Storiche e Planimetrie Catastali del Lotto 1); (Allegato 2: Planimetria Lotto 1);**

**(Allegato 3: Documentazione Fotografica Lotto 1).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al terzo piano del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,76 metri.

Identificazione catastale:

- Foglio 51 Particella 3273 Sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazioni Unite n. 39, piano: terzo, Categoria A/3, consistenza 5 vani; intestato a  
....., nato il ..... a ..... C.F....., piena  
proprietà di 1/1.

Nel Pignoramento risulta anche il sub. 1 per la proprietà di 1/16. Come si evince dalla visura storica tale sub. è un bene comune non censibile, rappresenta infatti il piazzale circostante l'edificio, quindi una proprietà comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato che però non ha capacità reddituale autonoma, si considera una pertinenza.

Dalla visura storica inoltre si evince che il sub. 1 è stato soppresso e alla data del 10/11/2014 è sub. 23.

L'intero edificio sviluppa sei piani fuori terra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.459,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.459,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore sig. .... **(Allegato 4: Verbale di Sopralluogo).**



**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: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ISCRIZIONE NN. 798/166 del 02/02/2007**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 30/01/2007, ai nn. di repertorio 10721/3082, a firma del Notaio Carlo Perri di Crotone

A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 12931320159

contro

..... Sede CROTONE Codice fiscale 02799730797

Importo Capitale: € 1.428.831,00

Importo Ipoteca: € 2.857.662,00

Durata 15 anni

Gravante su Crotone Foglio 51 Particella 1941 Particella 2671

**N.B. A margine risultano:**

\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 226 DEL 09/06/2008 derivante da riduzione di somma

\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3356/228 DEL 09/06/2008 derivante da frazionamento in quota del 09/05/2008 Notaio PERRI CARLO Sede CROTONE Numero di repertorio 13126/4512

**Foglio 51 Particella 3273 Subalterno 13**

**Importo Capitale: € 132.000,00**

**Importo Ipoteca: € 264.000,00**

**(Allegato 5: Ispezione Ipotecaria)**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, stipulato il 02/04/2024 a firma di Tribunale di Crotone n° rep. 271, trascritto il 08/05/2024 presso la CC.RR.II. di Crotone ai nn. RG 2866/RP 2396, a favore di ..... sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05028250263 contro ..... Nato il ..... a CROTONE Codice fiscale ..... per la quota di proprietà pari a 1/1. **(Allegato 5: Ispezione Ipotecaria)**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

**€. 0,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**€. 3.989,35**



La sottoscritta CTU ha richiesto all'Amministratore di Condominio sig. .... se il debitore avesse spese insolute con il condominio.

Il sig. .... ha trasmesso copia del decreto ingiuntivo e di tutte le spese insolute a carico del sig.

(Allegato 6: Spese Insolute Condominio)

In sintesi l'ammontare complessivo è pari a €. 3.989,35, così distribuite:

- €. 2.922,45 capitale e spese decreto ingiuntivo
- €. 128,71 spese di notifica del precetto e del successivo in rinnovazione
- €. 126,72 spese per ispezioni bancarie
- €. 811,47 oneri condominiali per gli anni 2020, 2021, 2022, 2023 fino al 31/12/2024.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... nato il ..... a Crotone, C.F. .... i diritti pari a 1/1 di piena proprietà la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Crotone Foglio 51 Particella 3273 Sub. 13 e Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 21/05/2008 Numero di repertorio 13183/4555 a firma del Notaio PERRI CARLO Sede Crotone trascritto il 23/05/2008 nn. 3149/2267 da potere di ..... Sede Crotone Codice fiscale 02799730797

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A ....., l'intera piena proprietà degli originari terreni Crotone Foglio 51 Particella 1941 Particella 2671, sui quali insiste il fabbricato, è pervenuta per atto di compravendita del 09/08/2006 Numero di repertorio 10018/2590 a firma del Notaio PERRI CARLO Sede Crotone trascritto il 18/08/2006 nn. 4875/3547 da potere di ..... Sede CROTONE Codice fiscale 02599500796

....., per l'intera piena proprietà dell'immobile Crotone Foglio 51 Particella 2671 è pervenuta per atto di compravendita del 22/11/2005 Numero di repertorio 7753/1780 a firma del Notaio PERRI CARLO Sede Crotone trascritto il 26/11/2005 nn. 4188/2577 da potere di Comune di Crotone Sede Crotone Codice fiscale 81000250795.

....., l'intera piena proprietà dell'immobile Crotone Foglio 51 Particella 1941 è pervenuta per atto di compravendita del 28/07/2005 Numero di repertorio 6859/1543 Notaio PERRI CARLO Sede CROTONE trascritto il 30/07/2005 nn. 1260/824 da potere di .....

....., nato il ..... a .....(Kr) C.F. .... per l'intera piena proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto, pervenuta per atto di compravendita del 08/06/1981 Notaio ALDO CERRELLI trascritto il 27/06/1981 nn. 11041/9894 da potere di Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Calabria con sede in Cosenza.

(Allegato 5: Ispezione Ipotecaria)



**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti inerenti la titolarità del bene, la sottoscritta ha constatato che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n° 87/NC del 05/04/2006, a seguito di Domanda di Concessione del 21/11/2005 prot. 52694, presentata dal sig. , Amministratore Unico della ..... S.r.l.

Risulta Voltura della Concessione 279/NC del 2006, per cambio Impresa in .....

L'unità immobiliare è conforme al progetto tranne per la veranda chiusa.

Allo stato del sopralluogo la veranda chiusa risulta prolungata rispetto al progetto originale, visionato presso l'ufficio comunale, per tutte le unità immobiliari che si affacciano lateralmente, tranne l'appartamento del primo piano. Tale difformità si evince anche dalla planimetria catastale.

**(Allegato 7: Concessione Edilizia Fabbricato)**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:****8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'ampliamento della veranda chiusa è sanabile con una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

**Costo di Regolarizzazione: 516,00 euro**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CROTONE (KR) VIA NAZIONI UNITE 39

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento sito nel Comune di Crotona (KR) in via Nazioni Unite n°39, della superficie commerciale di 85 mq, per la quota di piena proprietà al sig. ....**

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato sito a Crotona in via Nazioni Unite 39.

L'immobile presenta una superficie commerciale di 85,00 mq, è costituito da un appartamento con soggiorno e zona cucina pranzo, due camere da letto e un servizio igienico.

L'affaccio laterale da cui si accede dalla zona pranzo è per una parte chiuso con infissi e destinato a zona lavanderia, per la restante a balcone.

Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.

**(Allegato 1: Visure Storiche e Planimetria Catastali del Lotto 1); (Allegato 2: Planimetria Lotto 1);**

**(Allegato 3: Documentazione Fotografica Lotto 1).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al terzo piano del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,76 metri.

Identificazione catastale:

- Foglio 51 Particella 3273 Sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazioni Unite n. 39, piano: terzo, Categoria A/3, consistenza 5 vani; intestato a ..... , piena proprietà di 1/1.
- Foglio 51 Particella 3273 Sub. 1, intestato a ..... , piena proprietà di 1/16.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in un'area residenziale e popolata, il traffico nella zona è intenso ma comunque scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un appartamento sito al terzo piano del fabbricato sito a Crotona in via Nazioni Unite 39.

L'immobile presenta una superficie commerciale complessiva di 85.00 mq, l'ingresso serve una zona giorno open space di circa trenta metri quadri con soggiorno e zona cucina pranzo, da qui si accede all'unico affaccio che per una superficie di circa undici mq è chiuso ad infissi, la veranda è destinata a zona lavanderia, la superficie restante di circa sette mq è un balcone.

La zona notte da cui si accede da un piccolo disimpegno presenta due camere da letto, di circa tredici mq ciascuna ed un servizio igienico di cinque metri quadri.

L'immobile all'interno si presenta in un ottimo stato conservativo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, buono lo stato dei serramenti interni ed esterni, delle pitture e delle rifiniture. Anche all'esterno il fabbricato presenta un buono stato conservativo.

Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.

**(Allegato 1: Visure Storiche e Planimetria Catastali del Lotto 1 e 2); (Allegato 2: Planimetria Lotto 1);**

**(Allegato 3: Documentazione Fotografica Lotto 1).**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie Appartamento	76,00	x	100%	=	76,00
Veranda Chiusa	11,50	x	60%	=	6,90
Balcone	8,00	x	25%	=	2,00
<b>Totale</b>	<b>95,50</b>				<b>85,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata una stima comparativa, che valuta il bene per confronto con altri beni simili, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione d'uso, la superficie.

Inoltre, si è tenuto conto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, esaminando il secondo semestre dell'anno 2023, che per il Comune di Crotona, nella zona periferica denominata Farina da un valore al mq. per la destinazione residenziale compreso fra € 920,00/mq e € 1100,00/mq.

**Confrontando tali valori con quelli delle compravendite simili in condizioni normali si è tenuto conto dell'immobile in oggetto, della posizione, posto sulla strada principale di collegamento con il centro città, dell'ottimo stato conservativo dell'appartamento che non necessita eventuali lavori di ripristino e/o manutenzione interna ordinaria o straordinaria.**





**Tenendo conto di tali fattori il Valore di Mercato si considera pari a 1.100 €/mq**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1:** 85,00 x 1100,00 = €. **93.500,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **93.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il Criterio di stima tende ad individuare il valore ordinario o normale del bene, il più probabile valore di mercato, supposto in condizioni ordinarie, quindi la quantità di denaro già pagata o che il mercato suggerisce di pagare in cambio dello stesso.

In un secondo tempo, dopo tale stima, si eseguono le relative aggiunte o detrazioni che si ritengono necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui viene a trovarsi il bene al momento della stima.

Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata una stima comparativa, che valuta il bene per confronto con altri beni simili, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione d'uso, la superficie.

Si è tenuto conto inoltre della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, esaminando il secondo semestre dell'anno 2023 che per il Comune di Crotone, nella zona periferica denominata Farina da un valore al mq. per la destinazione residenziale compreso fra €. 920,00/mq e €. 1100,00/mq.

Confrontando tali valori con quelli delle compravendite simili in condizioni normali si è tenuto conto dell'immobile in oggetto, dello stato conservativo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui si trova, della posizione.

Come detto sopra, **si considera un valore di stima per il Lotto 1 pari a 1.100,00 €/mq**, tenendo conto dei seguenti fattori:

- della posizione del fabbricato, posto sulla strada principale di collegamento con il centro città,
- della zona perfettamente servita da servizi commerciali e pubblici,
- dello stato interno dell'unità immobiliare, ben distribuito negli spazi, con ottime rifiniture, che non necessita, secondo la scrivente, di oggettivi interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Crotone, Ufficio del Registro di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Ufficio Tecnico di Crotone, Osservatori del Mercato Immobiliare OMI Provincia di Crotone secondo Semestre 2023, ed inoltre: Compravendite beni simili.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;





## Espropriazione immobiliare N. 40/2024

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o
- collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento	85,00		93.500,00	93.500,00
				<b>93.500,00 €</b>	<b>93.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota: /*

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 14.025,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.475,00**

**Riduzione del valore del 1.6%** 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: €. 1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: €. 77.459,00**

