

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 26/2023

Promossa da:

“ [REDACTED] ”

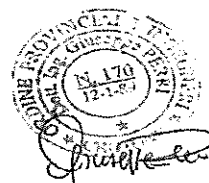
Giudice dell'Esecuzione Dr. Emmanuele Agostini

ELABORATO PERITALE

Custode Giudiziario Avv. Daniele Principe

LOTTO N. 1: in Crotona Fg. 38 part. 238 sub. 59....In conto tondo € 85.000,00

Crotone 24 Agosto 2023



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

LOTTO N. 1 Crotone N.C.E.U. al foglio n. 38 part. N. 238 sub. 59



IMMOBILI PIGNORATI:

Beni in Crotone: (centro storico) piena proprietà per la quota di 1/1

IMMOBILI:

LOTTO N. 1

Appartamento ubicato alla I[^] trav. Via San Leonardo n. 8, riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 38 particella n. 238 sub. 59, cat. A/3, cl. 1, scala B, piano 2°, interno 7, metri quadri 101, vani 5,0, r.c. € 232,41 (ex protocollo 2735 Anno 1971).

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di CROTONE Codice: D122

Foglio 38 Particella: 238 Subalterno 59

Immobili individuati: 1

Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

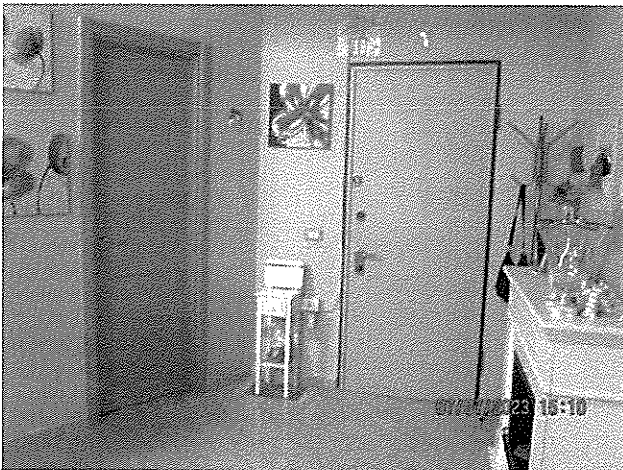
Elenco Immobili

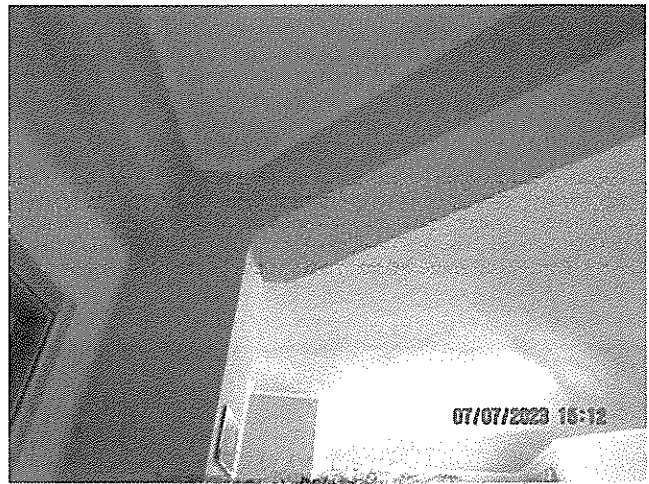
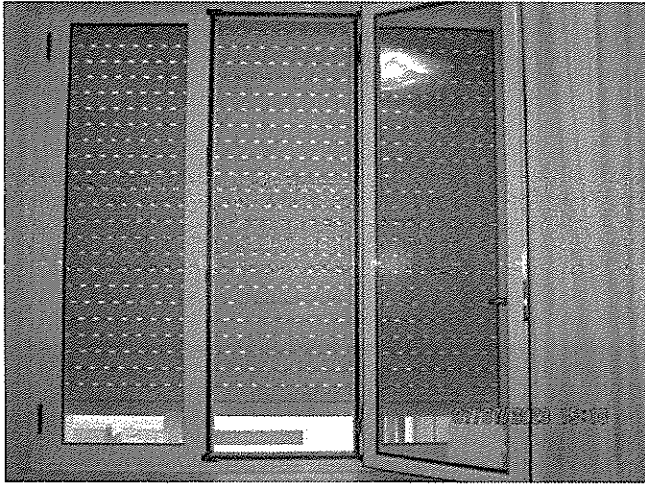
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
38	238	59	TRAVERSA PRIMA DI VIA SAN LEONARDO n. 8 Scala B Interno 7 Piano 2	001	A03	01	5 vari	R.Euro.232.41

Estratto della mappa catastale



Foto interne appartamento

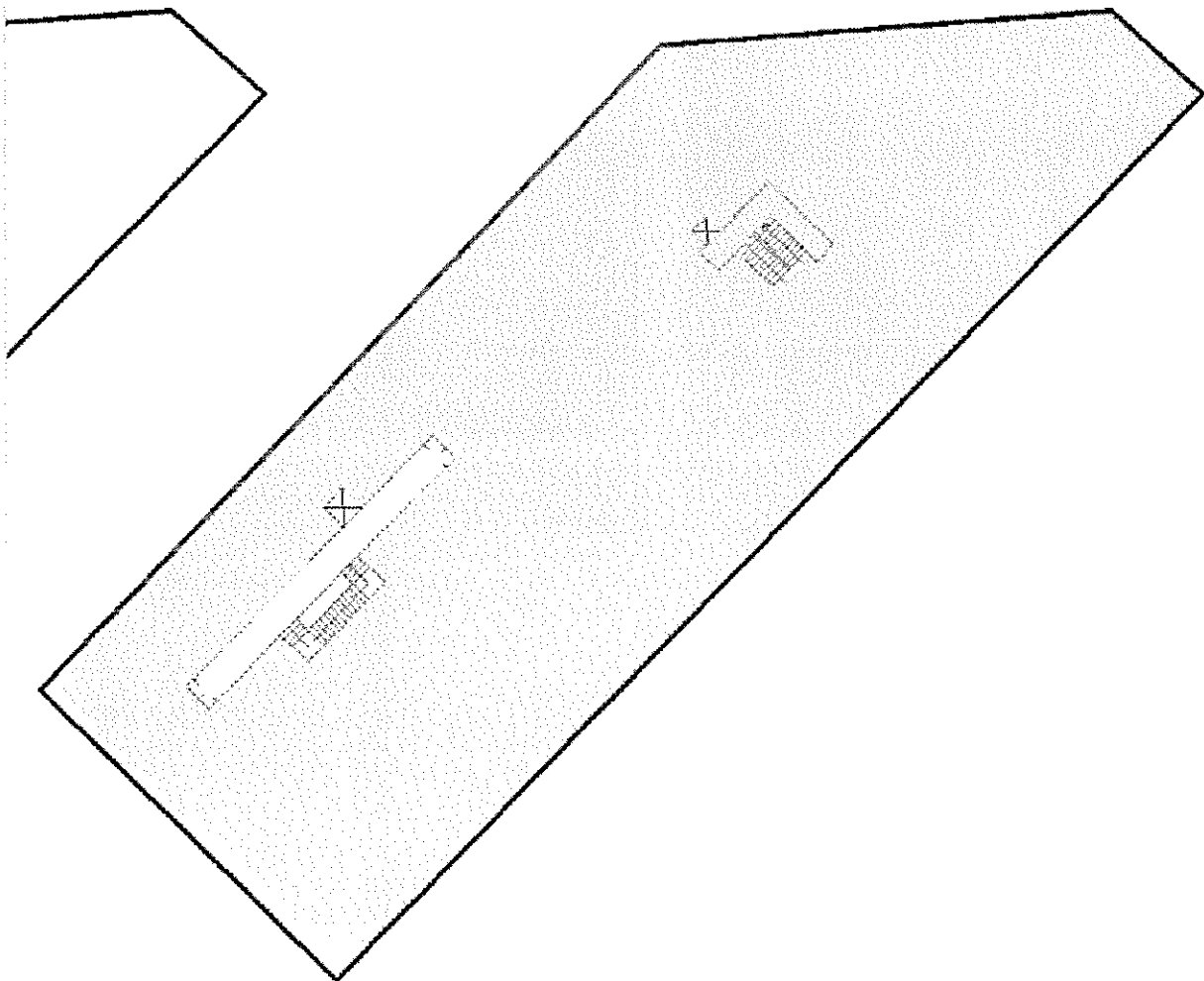




Elaborato Planimetrico

PRIMO

PIANO SECONDO



Intestazione catastale

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al: 17/11/2021
Immobile selezionato

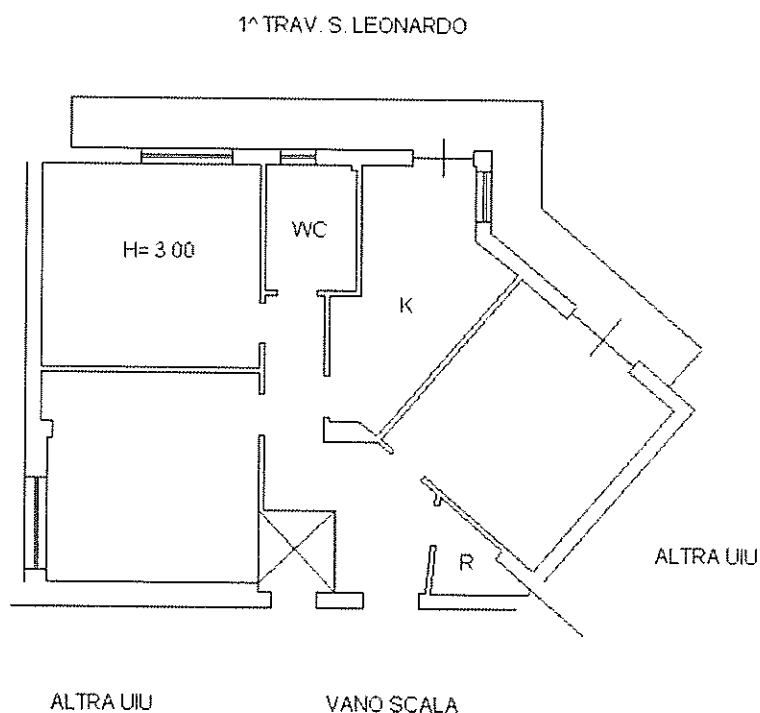
Catasto: Fabbricati Comune: CROTONE Codice: D122
Foglio: 38 Particella: 238 Subalterno: 59
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
○	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
○	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

Planimetria catastale

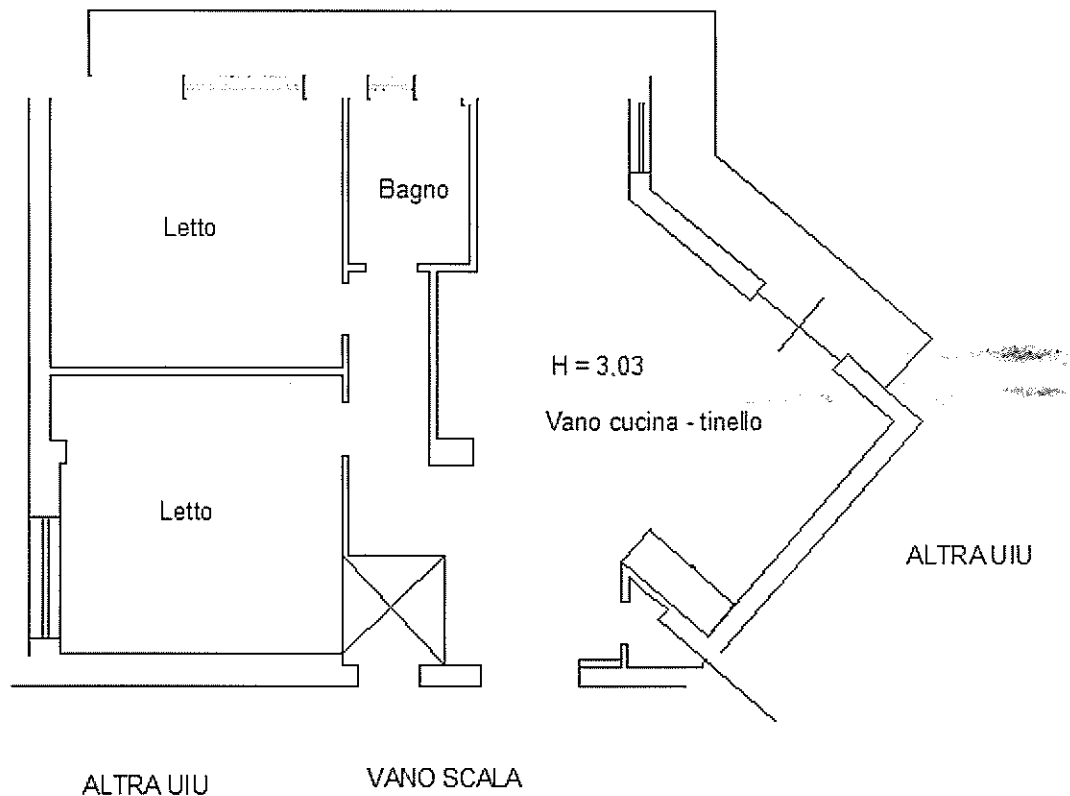
P.2



Così suddivisa:

Unico vano tinello/cucina, piccolo ripostiglio, corridoio reparto notte, bagno, n. 2 camere da letto ed un balcone.

Planimetria reale



3. STATO DI POSSESSO

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di accesso, redatto dal Custode Giudiziario Avv. Daniele Principe in data 07.07.2023

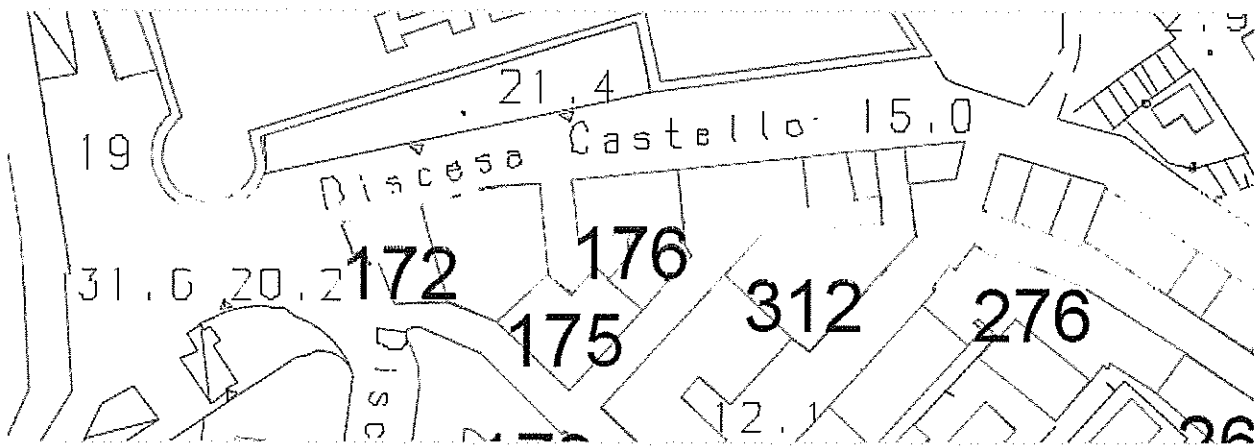
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
- *Atti di asservimento urbanistico:*
- *Altre limitazioni d'uso:*

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: L'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 01. Settembre 1967 con Concessione Edilizia n. 312 del 12.07.1963.



19 312 Sanguedolce Romolo

3° Trav. S. Leonardo 12-07-963

Fabbricato a sei piani più piano attico

Conformità catastale: L'immobile risulta essere leggermente difforme rispetto alla planimetria in atti, a seguito di spostamento di alcuni tramezzi interni e chiusura di una finestra esterna.

5. GRAVAMI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

GRAVAMI

- **Verbale** di pignoramento immobili Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 29.05.2023 ai nn. 3737/2801 emesso dal Tribunale di Crotone e notificato il 05/05/2023 contro [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]; per la quota di ½ di piena proprietà e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà, a favore di [REDACTED] con sede in Roma sull'immobile ubicato alla I^a trav. Via San Leonardo n. 8, riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 38 particella n. 238 sub. 59.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il 11.10.2007 ai nn. 6456/1552 atto notarile pubblico per Notar Guglielmina Ciliberto del 09/10/2007, rep. 59591/19696, per Euro 280.000,00 a garanzia di Euro 140.000,00 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]; per la quota di ½ di piena proprietà e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà, a favore di [REDACTED] con sede in Roma sull'immobile ubicato alla I^a trav. Via San Leonardo n. 8, riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 38 particella n. 238 sub. 59.

6. 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 insolute alla data della perizia	€ 0,00

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DESCRIZIONE DEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Il suddetto immobile risulta di proprietà di [redacted] a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato libero, e di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato libero, a loro pervenuto per acquisto da [redacted] in virtù di atto di compravendita per Notar Guglielmina Ciliberto del 09/10/2007, Rep. 59590/19695.

Repertorio n.59590

Raccolta n.19695

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno duemilasette, il giorno nove del mese di ottobre, in Crotone, Via Mario Nicoletta nei locali della [redacted] [redacted] [redacted].

(Crotone, 09/10/2007)

Avanti a me Guglielmina Ciliberto, Notaio in Crotone, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, assistita dai testimoni noti, idonei e richiesti Signori: [redacted] nato a [redacted] qui vi residente e [redacted] [redacted], nato [redacted] qui vi residente.

Sono presenti i Signori:



AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di CROTONE

Data richiesta, 11/10/2007 N. pros 24 Reg. gen. 6455 Reg. part. 4499

Nota presentata con modello unico

Ai suddetti ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, l'immobile riportato al catasto fabbricati prot. 2735 del 1971 è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar Cerrelli Aldo del 21.10.1971.

<p>Numero di Reg. 25-685 2869</p>		<p>Consentito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro Addi 9-11-1971 N. 18559 vol. 2463 R. 9. IL NOTAIO</p>
V E N D I T A		
Repubblica Italiana		
Addi ventuno ottobre millenovecentosettantuno,		
in Crotone e nel mio recapito in Via Roma n.51.		
Avanti di me, Dott. Aldo Cerrelli, Notaio in Strongoli,		
iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di		
Catanzaro e Crotone; e senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti infrascritte, d'accordo fra loro		
e col mio consenso, hanno rinunciato;		
<p>ISTRO GIRO 1971</p>	<p>Vol. 97</p>	<p>RECUPERO PER INTERESSI DEI TERZI RICOMUNIONE RECEPTE <i>[Signature]</i></p>

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :

Caratteristiche strutturali:

- Strutture fondazioni: non verificate
- Strutture verticali: Telai in Cemento armato
- Solai: struttura mista travetti e pignate
- Tramezzi divisori: muratura otto forini;
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato

Porte interne	in legno
Intonaci:	del tipo civile
Infissi esterni:	in alluminio chiaro con vetro camera
Impianto elettrico:	sottotacca
Impianto idrico	allacciato alla rete idrica comunale
Impianto fognario	allacciato alla rete fognaria comunale
Impianto riscaldamento	assente – solo acqua calda
Impianto climatizzazione	caldo/freddo



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Immobile al piano secondo di cui al Lotto n. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano secondo Fg. 38 part. n. 238 sub. 59	Sup. lorda commerciale	101,00	1	mq 101,00

Fonti di informazione:

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

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Crotone, secondo semestre 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTADINO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

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	850	1150	L	3,5	4,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	950	L	3,1	4,1
Abitazioni signorili	NORMALE	1600	1900	L	6,7	8,3
Box	NORMALE	610	870	L	3,9	4,9

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 101,00

Valore di mercato medio, utilizzato per abitazioni di tipo civile normale 1.000,00 €/mq

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 ... 1.000,00 €/mq * 101,00 mq = € 101.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della

vendita giudiziaria.....€ 15.150,00

- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 850,00

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

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:.....€ 85.000,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:.....€ 85.000,00

Crotone 24 Agosto 2023

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri

