

# TRIBUNALE di CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

**N° Gen. Rep. 0073/2023**

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

## ELABORATO PERITALE ( N° 1 LOTTO )

### ALLEGATI N°:

- A. [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 ed Elaborati di Progetto](#)



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

Con studio in Verzino ( Kr ) alla Via Pablo Neruda, 22  
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976  
Email: [armentanoannaantonio@gmail.com](mailto:armentanoannaantonio@gmail.com)  
Pec: [annaantonio.armentano@ingpec.eu](mailto:annaantonio.armentano@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 Secondo Primo, sito in CROTONE alla Via Nazioni Unite n. 9.**

**Appartamento composto da: Ingresso su soggiorno-pranzo, Cucina, n. 2 Camere da Letto, n. 1 Bagno, n. 1 locale di mq 16,00 ( da progetto terrazzo coperto ) chiuso con ampie vetrate e, n. 2 balconi.**

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

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

Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La pitturazione è con idropittura. 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.

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie residenziale commerciale di circa 61 mq, un locale di mq 16,00, catastalmente e, da progetto, terrazzo coperto mentre ora chiusa con vetrate ed utilizzata a superficie residenziale ed inoltre n. 2 balconi di 4,00 e 6,00 mq.

Ha una altezza di 2,80 m.





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

- **riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 3273 sub. 10, Piano Secondo; Cat. A/3; Classe: 2; Consistenza: 4,5 vani;**, intestato catastalmente a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**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 3273, ENTE URBANO di superficie pari a mq 934,00 la quale deriva, per variazioni catastali, dalle particelle di terreno n. 1941 e 2671.

( [Vedere Allegato N° 1](#) )

**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 20/10/2023 insieme al delegato Avv. Enrico PROTO, il bene è risultato occupato dalla [REDACTED]**

( [Vedere Allegato "A"](#) )

**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. **Inscrizioni:** ( [Vedere Allegato N° 3](#) e [Allegato N 4](#) )

- **ipoteca volontaria n. 166 del 02/02/2007 a favore:** [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Bologna, Via Zamboni n°20) e **contro:**

[REDACTED]  
1.428.831,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo: durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Perri Carlo, Notaio in Crotona, in data 30/01/2007 rep.10721/3082.

Risulta a margine della presente:

- **n. 228 del 09/06/2008 - Frazionamento in quota** (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, in data 09/05/2008 rep. 13126/4512) e sugli immobili della presente relazione afferisce la quota n.6:  
Ipoteca €. 200.000, 00 Capitale €. 100.000, 00 (Foglio 51 particella 3273 sub 10).

- **ipoteca volontaria n. 1017 del 26/09/2008 a favore:** [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona, N.33) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 150. 000, 00 di cui Euro 100.000, 00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Perri Carlo, Notaio in Crotona, in data 23/09/2008 rep. 13704/4878.

4.2.2. **Pignoramenti:** ( [Vedere Allegato N° 5](#) )

**TRASCRIZIONE Pignoramento Immobiliare** n. 6358 del 17/11/2023 favore: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Crotona, in data 13/10/2023 rep. 921/2023.

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

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



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

Il bene pignorato è stato edificato con Permesso a Costruire Permesso di Costruire N.87/NC rilasciato dal Comune di Crotona il 5 Aprile 2006, giusta domanda presentata in data 21 Novembre 2005, prot. 52694, volturata a nome della società venditrice con Permesso di Costruire n.279/NC del 26 Settembre 2006. ( Vedere [Allegato N° 8](#) )

**Nota:** Sostanzialmente è conforme urbanisticamente-catastalmente al progetto approvato tranne per un'area di 16,00 mq adibita a terrazzo allo stato attuale chiuso con vetrate ed utilizzata a civile abitazione. ( Vedere [Allegato N° 2](#) )

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

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

**6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI: ( Vedere Allegato N° 4 e Allegato N.6 )**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 23/09/2008 rep. 13703/4877, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 26/09/2008 al n. 4162 di formalità; favore: [REDACTED]  
1/1 di piena proprietà; [REDACTED]  
di 1/1 di piena proprietà. Il bene trasferito ( Pignorato ) nel suddetto atto di compravendita è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 3273, Sub. 10.

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 09/08/2006 rep. 10018/2590, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 18/08/2006 al n. 3547 di formalità; [REDACTED]  
[REDACTED]  
diritti di 1/1 di piena proprietà.  
Il bene trasferito nel suddetto atto di compravendita è riportato nel N.C.T. del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 1941 sul quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte il bene pignorato.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Perri Carlo, Notaio in Crotona, del 28/07/2005 rep.6859/1543, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotona il 30/07/2005 al n. 824 di formalità; favore: [REDACTED]  
1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.  
Il bene trasferito nel suddetto atto di compravendita è riportato nel N.C.T. del Comune di Crotona al Foglio 51, Particella 1941 sul quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte il bene pignorato.
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cerrelli Aldo, Notaio in Crotona, del 08/06/1981 rep.64165, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 27/06/1981 al n. 9894 di formalità.  
( N.B.: La suddetta formalità è stata annotata di Cancellazione totale di Vincolo n. 667 del 29/03/2001 [REDACTED]  
[REDACTED]  
in Cosenza )



7. **PRATICHE EDILIZIE: Il bene pignorato è stato edificato con Permesso a Costruire Permesso di Costruire N.87/NC rilasciato dal Comune di Crotona il 5 Aprile 2006, giusta domanda presentata in data 21 Novembre 2005, prot. 52694, volturata a nome della società venditrice con Permesso di Costruire n.279/NC del 26 Settembre 2006.**

**( Vedere [Allegato N° 8](#) )**

**Nota 1:** Sostanzialmente è conforme urbanisticamente-catastalmente al progetto approvato tranne per un'area di 16,00 mq adibita a terrazzo allo stato attuale chiuso con vetrate ed utilizzata a civile abitazione. **( Vedere [Allegato N° 2](#) )**

**Nota 2:** Non risulta agli atti del Comune di Crotona essere stato rilasciato il certificato di abitabilità anche se lo stesso è ottenibile, su richiesta del proprietario dopo aver sanato l'abuso edilizio di cui alla nota n. 1.

### Descrizione IMMOBILE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Secondo Primo, sito in CROTONE alla Via Nazioni Unite n. 9.

Appartamento composto da: Ingresso su soggiorno-pranzo, Cucina, n. 2 Camere da Letto, n. 1 Bagno, n. 1 locale di mq 16,00 ( da progetto terrazzo coperto ) chiuso con ampie vetrate e, n. 2 balconi.

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

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

Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane avvolgibili di plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La pitturazione è con idropittura. 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.

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

Svilupa una superficie residenziale commerciale di circa 61 mq, un locale di mq 16,00, catastalmente e, da progetto, terrazzo coperto mentre ora chiusa con vetrate ed utilizzata a superficie residenziale ed inoltre n. 2 balconi di 4,00 e 6,00 mq.

Ha una altezza di 2,80 m.

### TERRAZZA COPERTA CHIUSA ABUSIVAMENTE ( CON VETRATE )





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

riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51, Particella 3273 sub. 10, Piano Secondo; Cat. A/3; Classe: 2; Consistenza: 4,5 vani;, intestato catastalmente [REDACTED]

**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 3273, ENTE URBANO di superficie pari a mq 934,00 la quale deriva, per variazioni catastali, dalle particelle di terreno n. 1941 e 2671. ( [Vedere Allegato N° 1](#) )

Destinazione: Residenziale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>RESIDENZIALE: PIANO SECONDO</b>	Sup. reale lorda	77,00	1	77,00
<b>BALCONI</b>	Sup. reale lorda	10,50	1/3	3,50

**TOTALE Superficie COMMERCIALE Mq 80,50**

**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: Alluminio, condizioni: Buone.

*Infissi interni:* tipologia: Legno tamburato, a battente, condizioni: Discrete.

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

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

*Portone di ingresso:* tipologia: BLINDATO a battente, 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 € 855,00** ( valore medio fornito dall'OMI per abitazioni civili in uno stato c.d. Normale )

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Balconi ad 1/3

### 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 2°</b>	<b>Mq 80,50</b>	<b>€ 855,00</b>	<b>€ 68.827,50</b>
<b>- Valore corpo:</b>			<b>€ 68.827,50</b>
<b>- Valore accessori:</b>			<b>€ 0,00</b>
<b>- Valore complessivo intero:</b>			<b>€ 68.827,50</b>
<b>- Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€ 68.827,50</b>



**Riepilogo:**

I Immobil E	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<u>PIANO 2°</u>	80,50	€ 68.827,50	€ 68.827,50

**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: **€ 10.324,13**
- 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: **€ 52.703,38**  
**In. C.T. € 52.500,00**

**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 MQ 16,00 )**

