



**TRIBUNALE ORDINARIO -
CROTONE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
04/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
STEFANIA PALUCCIO
CF:

PLCSFN77C70D122G

con studio in CROTONE (KR) Via Francesco Le Rose, 22

telefono: 3475590825

email: stefaniapaluccio77@gmail.com

Il Perito
Ing. Stefania PALUCCIO



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefania Paluccio'.

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 04/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Crotona (KR) in via Grecia n°17, della superficie commerciale di 135 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà al sig. e la quota di 1/2 di piena proprietà alla sig.ra

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un appartamento e box/garage adiacente siti al piano terra del fabbricato sito a Crotona in via Grecia 17.

L'immobile presenta una superficie commerciale di 135.00 mq, è costituito da un appartamento con cucina soggiorno, tre camere da letto, due servizi, un balcone ed un box/garage, pertinenza non comunicante ma con accesso indipendente.

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

(Allegato 1: Visura e Planimetria Catastale del Lotto 1); (Allegato 2: Planimetria Lotto 1); (Allegato 3: Documentazione Fotografica Lotto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri. Identificazione catastale:

- Foglio 51 particella 178 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GRECIA n. 17, piano: terra, Categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, totale 126 mq, escluse aree scoperte 117 mq, rendita Euro 325,37; intestato a

piena proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

piena proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare riporta accatastato nello stesso sub sia l'appartamento che il garage, la Planimetria Catastale presenta difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 102,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 33,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 100.225,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 100.225,00 |
| Data della valutazione: | 04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore sig. _____, che ha dichiarato di essere separato dall'altra comproprietaria, la sig.ra _____.

(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 N.N. 9318/2431 del 15/04/2005

Ipoteca Volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/05/2005, ai nn. 5833/1236, a firma del Notaio Carlo Perri di Crotone, a favore di UNICREDIT BANCA SPA Sede Bologna C.F. 12931320159 contro

Importo Capitale: 100.000 Euro

Importo Ipoteca: 200.000 Euro

Durata: 25 Anni.

Iscrizione N.N. 771/81 del 13/02/2017

Ipoteca della Riscossione, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo del 09/02/2017, ai nn. 947/13317, emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede di Roma, C.F. 13756881002 contro

_____, Importo Capitale: 28.400,82 Euro, Importo Ipoteca: 56.801,64 Euro.

(Allegato 5: Ispezione Ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 11/12/2023 a firma di Tribunale di Crotone n° rep. 1137, trascritto il 1501/2024 a CC.RR.II. di Crotone ai nn. RG 265/RP 238, a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede Lungotevere Flaminio,18 Roma contro]

SDR71L28Z103O, per la quota di proprietà pari a ½;

_____, per la quota di proprietà pari a ½.

(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: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 14/05/2005 a firma di Notaio Carlo PERRI ai nn. rep. 5832/1235, trascritto il 15/04/2005 presso CC.RR.II di Crotone ai nn. 9317 RG/5533 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato 5: Ispezione Ipotecaria)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'immobile risulta accatastato in un unico sub ma in realtà comprende un appartamento ed box/garage pertinenza non una pertinenza non comunicante ma con accesso indipendente.

La Planimetria catastale presenta delle incongruenze nella distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica visura catastale e Planimetria Catastale

Costi di regolarizzazione: Euro 500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROTONE (KR) VIA GRECIA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito nel Comune di Crotona (KR) in via Grecia n°17, della superficie commerciale di 135 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà al sig. _____ e la quota di 1/2 di piena proprietà alla sig.ra _____.

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un appartamento e box/garage adiacente siti al piano terra del fabbricato sito a Crotona in via Grecia 17.

L'immobile presenta una superficie complessiva commerciale di 135.00 mq, è costituito da un appartamento di circa 100 mq con cucina soggiorno, tre camere da letto, due servizi, un balcone ed un box/garage, pertinenza non comunicante ma con accesso indipendente.

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

(Allegato 1: Visura e Planimetria Catastale del Lotto 1); (Allegato 2: Planimetria Lotto 1); (Allegato 3: Documentazione Fotografica Lotto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri. Identificazione catastale:

- Foglio 51 particella 178 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GRECIA n. 17, piano: terra, Categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, totale 126 mq, escluse aree scoperte 117 mq, rendita Euro 325,37; intestato a _____

L'unità immobiliare riporta accatastato nello stesso sub sia l'appartamento che il garage, la Planimetria Catastale presenta difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Crotona). Il traffico nella zona è limitato, 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 e box/garage adiacente siti al piano terra del fabbricato sito a Crotone in via Grecia 17.

L'immobile presenta una superficie commerciale complessiva di 135.00 mq, l'appartamento presenta una superficie commerciale di 102 mq, si accede dal vano scala del fabbricato ed è costituito da un soggiorno di 23.50 mq collegato alla cucina di 12.40 mq, dal disimpegno si accede alla zona notte, costituita da tre camere da letto, rispettivamente di 9.65, 13.30, 15.20 mq e due servizi igienici.

Un lato dell'appartamento si affaccia su un balcone di 22 mq.

Dall'esterno del fabbricato sempre al piano terra si accede al box/garage di circa 33 mq.

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo sia all'interno che all'esterno; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, buono lo stato dei serramenti interni ed esterni.

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

(Allegato 1: Visura e Planimetria Catastale 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 | 95,40 | x | 100% | = | 95,40 |
| Veranda | 22,00 | x | 30% | = | 6,60 |
| Garage | 33,00 | x | 100% | = | 33,00 |
| Totale | 135,00 | | | | 135,00 |

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.

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, e per i locali box un valore compreso fra €. 395,00/mq e €. 550,00/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.

Per la stima del Lotto 1 si è considerato un valore per l'appartamento ed uno per il garage, considerato, come detto più volte, un vano accessorio.

L'immobile oggetto di pignoramento non è stato diviso in due lotti solo perché è accatastato in un unico sub.

Per tutti tali fattori, si considera un valore di stima per l'appartamento pari a 1.000,00 €/mq e per il box a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Appartamento: $102,00 \times 1000,00 = 102.000,00$

Valore Box: $33,00 \times 500,00 = 16.500,00$

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1: 118.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.500,00

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 Crotona, nella zona periferica denominata Farina da un valore al mq. per la destinazione residenziale compreso fra €. 920,00/mq e €. 1100,00/mq, e per i locali box un valore compreso fra €. 395,00/mq e €. 550,00/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.

Per la stima del Lotto 1 si è considerato un valore per l'appartamento ed uno per il garage, considerato, come detto più volte, un vano accessorio.

L'immobile oggetto di pignoramento non è stato diviso in due lotti solo perché è accatastato in un unico sub.

Per tutti tali fattori, si considera un valore di stima per l'appartamento pari a 1.000,00 €/mq e per il box a 450,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Crotona, Ufficio del Registro di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, Ufficio Tecnico di Crotona, Osservatori del Mercato Immobiliare OMI Provincia di Crotona 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;
- 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 | 102,00 | | 102.000,00 | 102.000,00 |
| | Box/garage | | 33,00 | 16.500,00 | 16.500,00 |
| | | | | 118.500,00 € | 118.500,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente non ha diviso l'immobile in due lotti, appartamento e box/garage, perché catastalmente sono identificate come unico sub. Comunque il fatto che l'appartamento sia munito di una pertinenza esterna accessoria destinata a uso box o eventualmente garage può solo favorire l'eventuale vendita.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 17.775,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.225,00**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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 nello **€. 100.225,00**