

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E.I. 68/2023

Promossa da: “ [REDACTED] ”

G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario Dr. DIMA Pierdamiano

LOTTO N. 1: 1/1 in Crotona Fg. 29 part. 1140 sub. 5.....In conto tondo € 49.000,00

LOTTO N. 2: 1/5 in Crotona Fg. 29 part. 1142 sub. 1.....In conto tondo € 4.000,00

LOTTO N. 3: 1/5 in Crotona Fg. 29 part. 1142 sub. 4.....In conto tondo € 3.700,00

LOTTO N. 4: 1/5 in Crotona Fg. 29 part. 1140 sub. 7.....In conto tondo € 6.000,00

Crotone li 06.02.2024

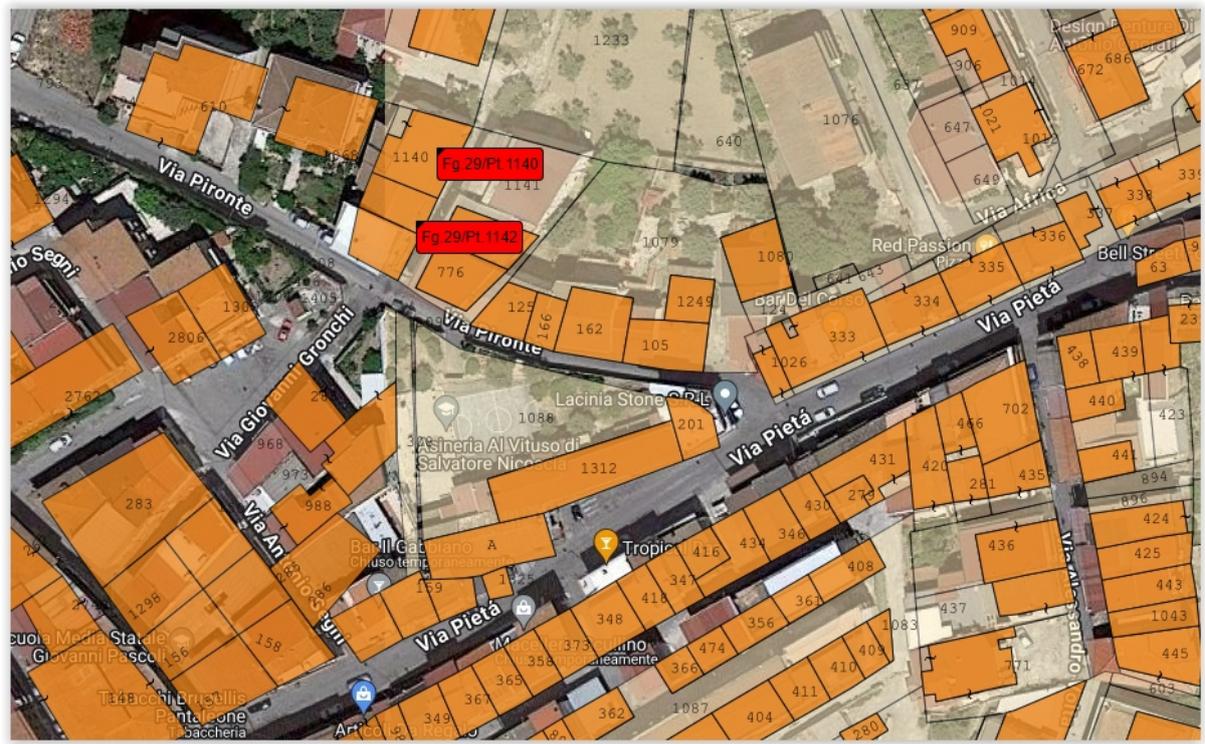
Udienza del 20.03.2023 ore 10,50

L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI



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

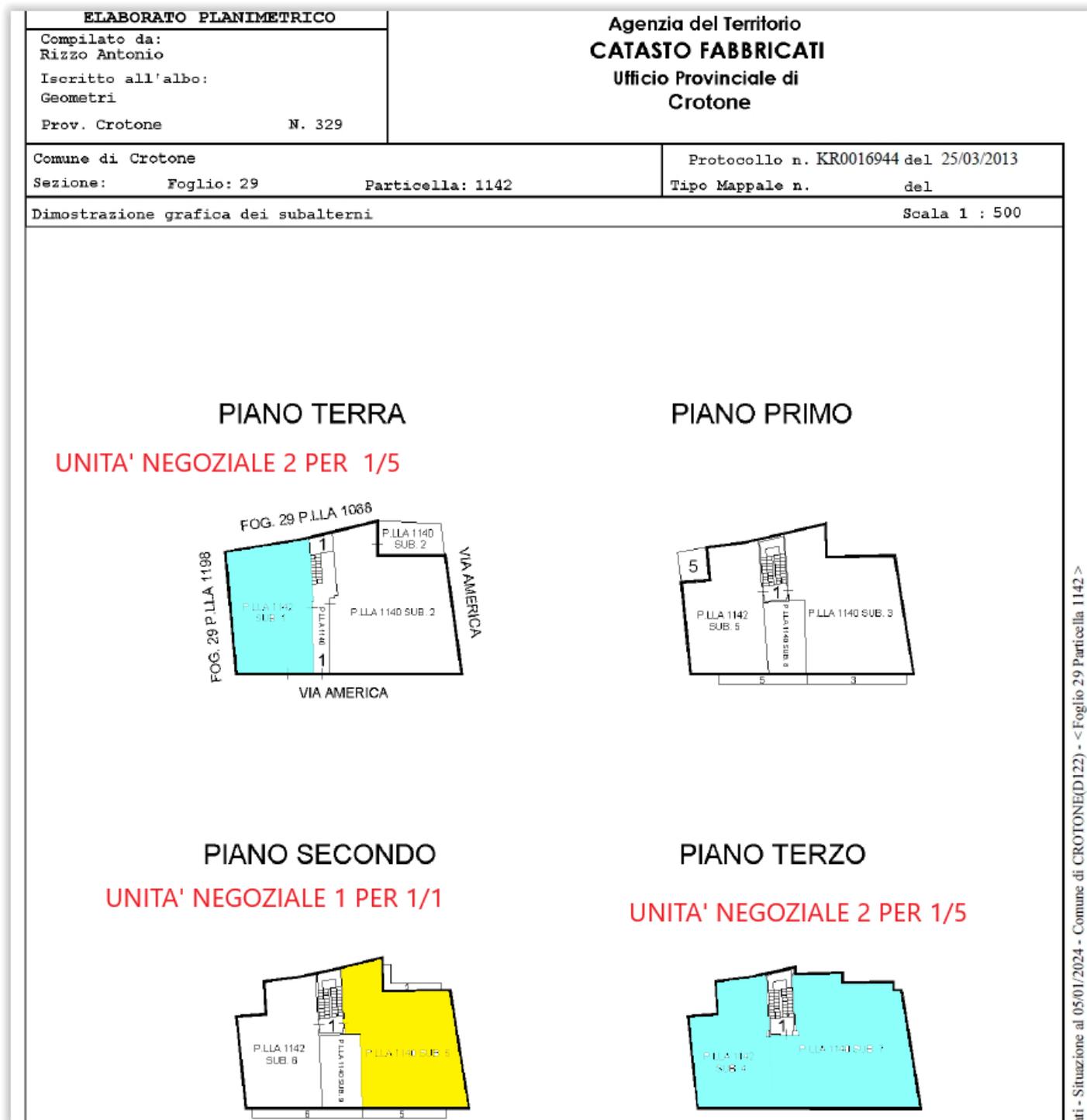
FABBRICATO IN LOCALITA' PAPANICE



IMMOBILI PIGNORATI:
Beni in Crotona: (frazione Papanice)

piena proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1;

per la quota di 1/5 per l'unità negoziale n. 2.



LOTTO N. 1: per la quota di 1/1

Immobile, sito nel comune di Crotona, Via America n. 3 , e precisamente:

Appartamento per civile abitazione, posto al piano Secondo, composto da:

ingresso/corridoio, salotto, soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto ed un bagno;

censito nel catasto fabbricati del comune di Crotona al foglio di mappa n. 29, part. n.

1140 sub. 5, cat, A/3, cl. 2, vani 5,0 , mq. 123,00 lordi , mq netti 119,00, r.c. Eu 211,75.

INTESTATO a:

[REDACTED]

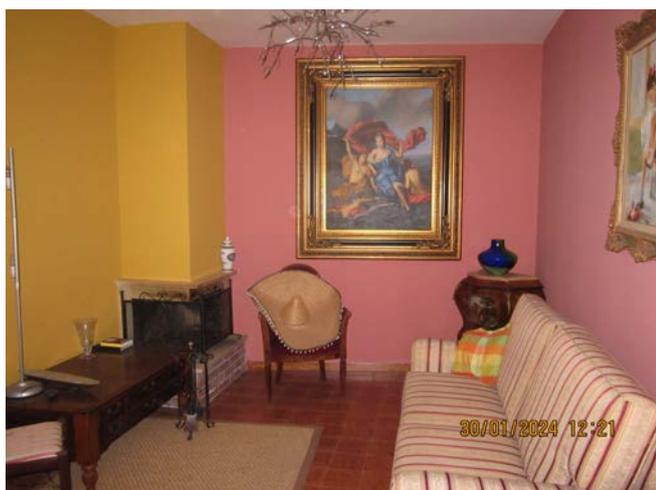
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà

2. STATO DI POSSESSO

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di accesso, redatto dal Custode Giudiziario Dr. Pierdamiano Dima del 29.01.2024.

Foto interne appartamento



Planimetria reale

PIANO SECONDO

PARTICELLA N. 1140 SUB. 5

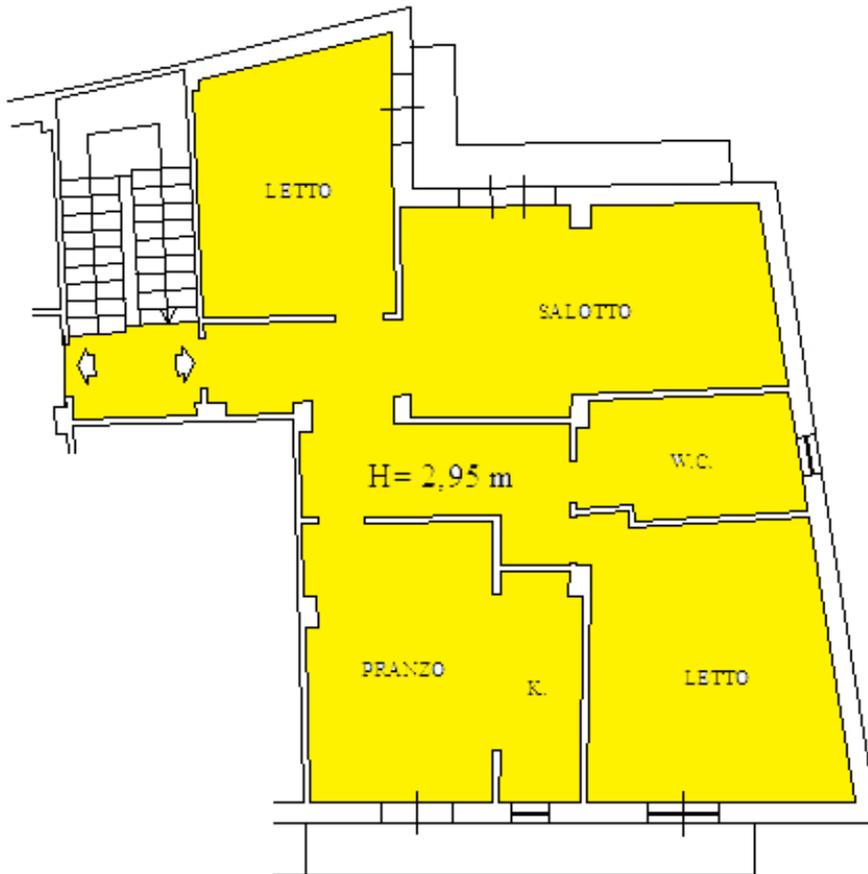
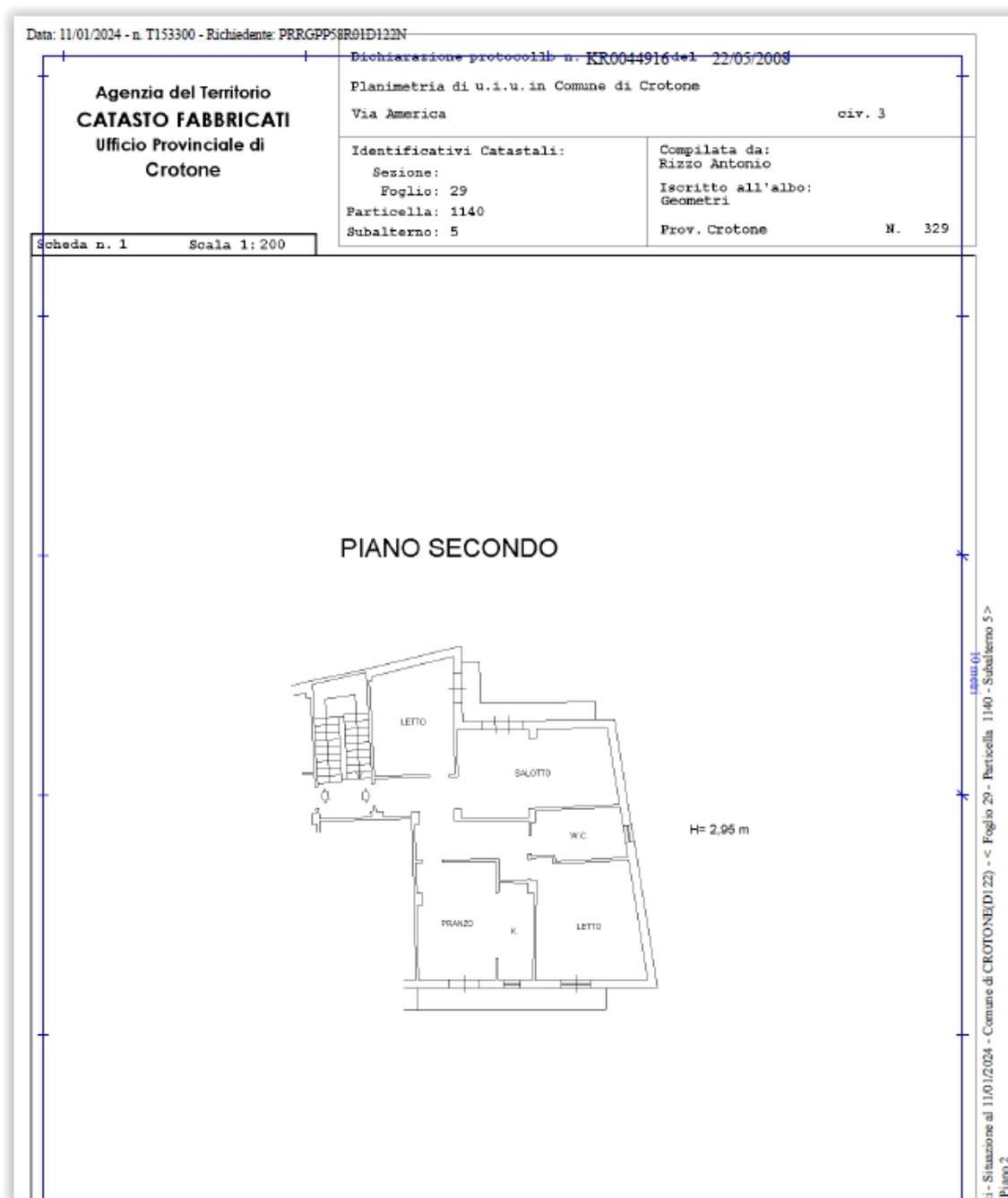


Foto interne appartamento



Planimetria catastale



Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: L'immobile in oggetto è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative; per lo stesso immobile è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 del 28 febbraio 1985, protocollata dal comune di Crotone al n. 11085 del 30.04.1986 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287/S del 24.10.1997.

Conformità catastale:

L'immobile risulta essere conforme, rispetto alla planimetria in atti.

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 ceramica anni 70/80
Porte interne	in legno tamburato
Intonaci:	del tipo civile
Infissi esterni:	in legno e vetro da mm 4,0
Impianto elettrico:	sottotraccia
Impianto idrico	allacciato alla rete idrica comunale
Impianto fognario	allacciato alla rete fognaria comunale
Impianto riscaldamento	assente

N.B.: Dal sopralluogo effettuato in data 30.01.2024, l'appartamento risulta disabitato e con le utenze elettrica ed idrica non attive; l'immobile si trova in discrete condizioni dal punto di vista statico, ma con gli infissi esterni in legno in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Foto infissi esterni appartamento



Foto esterne fabbricato



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 Crotona, primo semestre 2023.

Fonti di informazione:

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

Immobile al piano Secondo (terzo fuori terra)
di cui al Lotto n. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano secondo Fg. 29 part. n. 1140 sub. 5	Sup. lorda commerciale	123,00	1	mq 123,00

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 123,00

Valore di mercato minimo, utilizzato per abitazioni di tipo economico normale = 550,00 €/mq

in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica:

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 550,00 €/mq * 123,00 mq = € 67.650,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE PAPANICE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	2,1	2,8	L
Ville e Villini	OTTIMO	900	1050	L	2,9	3,7	L

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.....€ 10.147,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 0,00
- abbattimento del valore per vetustà e per ristrutturazione infissi esterni 12%.....€ 8.118,00

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:.....€ 49.385,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 49.000,00

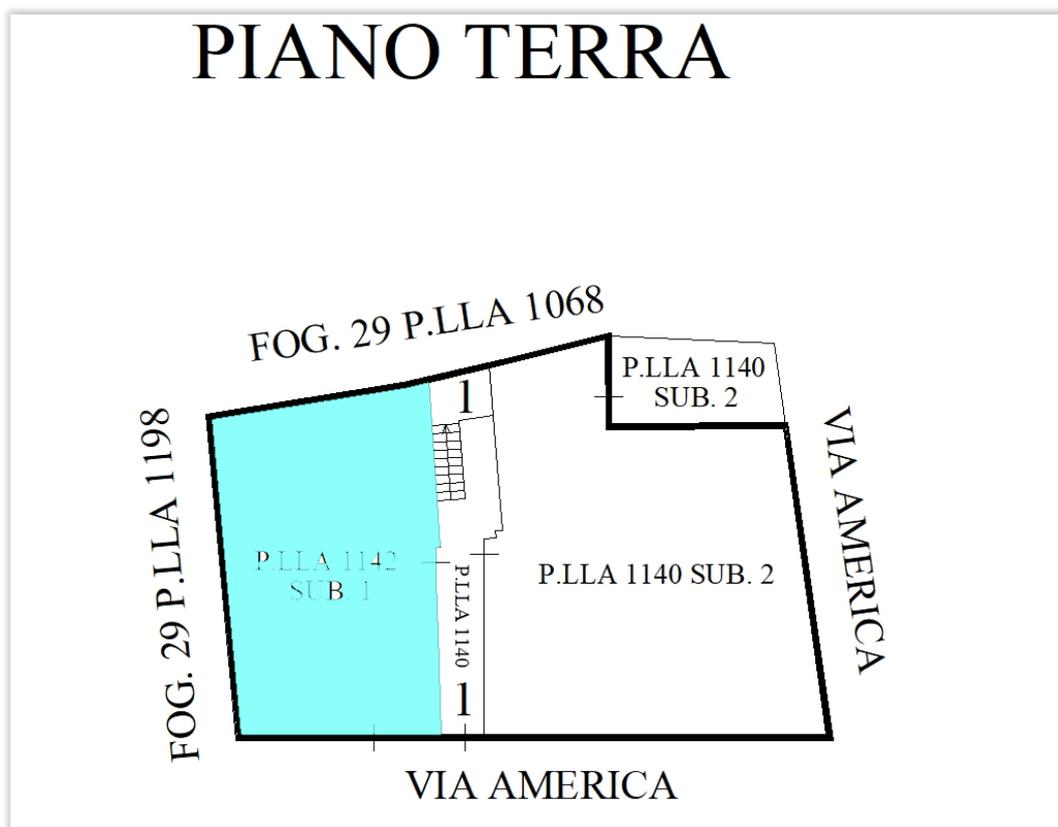
LOTTO N. 2: per la quota di 1/5

Immobile, sito nel comune di Crotona, Via America n. 3 , e precisamente:

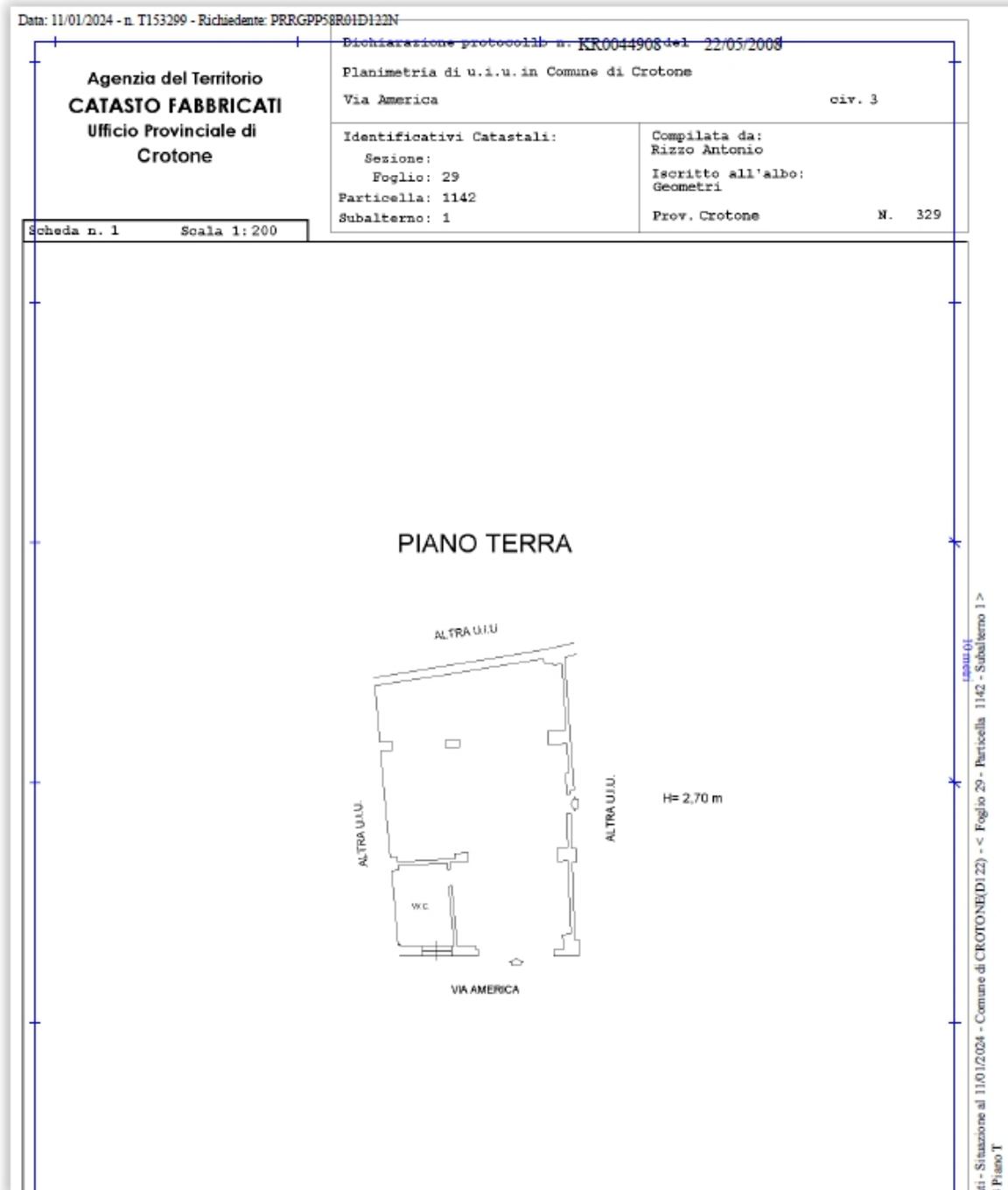
Locale deposito, posto al piano Terra, di circa mq 93,00 lordi, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotona al foglio di mappa n. 29, part. n. 1142 sub. 1, cat, C/2, cl. 2, consistenza 84,00 mq, r.c. Eu 195,22.

All'interno del locale, a cui si accede sia dal vicolo esterno che dall'androne delle scale, è presente un W.C.

Elaborato planimetrico



Planimetria catastale



Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: L'immobile in oggetto è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative; per lo stesso immobile è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 del 28 febbraio 1985, protocollata dal comune di Crotone al n. 11085 del 30.04.1986 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287/S del 24.10.1997.

Conformità catastale:

L'immobile risulta essere conforme, rispetto alla planimetria in atti.

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	Telai in Cemento armato
Solai:	struttura mista travetti e pignate
Tramezzi divisorii:	muratura otto forini;
Pavimentazione interna:	piastrelle in ceramica anni 70/80
Intonaci:	del tipo civile
Infissi esterni:	Porta esterna in ferro e porta interna in legno
Impianto elettrico:	sottotraccia
Impianto idrico	allacciato alla rete idrica comunale
Impianto fognario	allacciato alla rete fognaria comunale
Impianto riscaldamento	assente

Immobile al piano terra (primo fuori terra)
di cui al Lotto n. 2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano secondo Fg. 29 part. n. 1142 sub. 1	Sup. lorda commerciale	84,00	1	mq 84,00

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 84,00

**Valore di mercato minimo, utilizzato per locali deposito di tipo economico = $550,00 \times \frac{1}{2}$ €/mq
in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica:**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - $275,00 \text{ €/mq} * 84,00 \text{ mq} = \text{€ } 23.100,00$

Valore della proprietà nella quota di 1/5= € 4.620,00

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.....€ 693,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 0,00
- abbattimento del valore per€

Valore del LOTTO 2 a base d'asta:

- **Valore di 1/5** della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 3.927,00

Valore del LOTTO 2 (nella quota di 1/5) a base d'asta in conto tondo: € 4.000,00

LOTTO N. 3: per la quota di 1/5

Immobile, sito nel comune di Crotona, Via America n. 3 , e precisamente:

Immobile in corso di costruzione, posto al piano Terzo, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotona al foglio di mappa n. 29, part. n. 1142 sub. 4, cat, F/3.



INTESTATO a:

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: L'immobile in oggetto è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative; per lo stesso immobile è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 del 28 febbraio 1985, protocollata dal comune di Crotona al n. 11085 del 30.04.1986 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287/S del 24.10.1997.

Conformità catastale:

L'immobile risulta essere ancora in corso di costruzione e di definizione.

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	Telai in Cemento armato
Solai:	struttura mista travetti e pignate

**Immobile al piano terzo (quarto fuori terra)
di cui al Lotto n. 3**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano secondo Fg. 29 part. n. 1142 sub. 4	Sup. lorda commerciale	80,00	1	mq 80,00

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 80,00

**Valore di mercato minimo, utilizzato per locali mansardati di tipo economico = 550,00 x 1/2 €/mq
in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica:**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 275,00 €/mq * 80,00 mq = € 22.000,00

Valore della proprietà nella quota di 1/5= € 4.400,00

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.....€ 660,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 0,00
- abbattimento del valore per€

Valore del LOTTO 3 a base d'asta:

- **Valore di 1/5** della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 3.740,00

Valore del LOTTO 3 (nella quota di 1/5) a base d'asta in conto tondo: € 3.700,00

LOTTO N. 4: per la quota di 1/5

Immobile, sito nel comune di Crotone, Via America n. 3 , e precisamente:

Immobile in corso di costruzione, posto al piano Terzo, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al foglio di mappa n. 29, part. n. 1140 sub. 7, cat, F/3.

INTESTATO a:

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: L'immobile in oggetto è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative; per lo stesso immobile è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 del 28 febbraio 1985, protocollata dal comune di Crotone al n. 11085 del 30.04.1986 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287/S del 24.10.1997.

Conformità catastale:

L'immobile risulta essere ancora in corso di costruzione e di definizione.

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni: non verificate
Strutture verticali: Telai in Cemento armato
Solai: struttura mista travetti e pignate

Immobile al piano terzo (quarto fuori terra)
di cui al Lotto n. 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano secondo Fg. 29 part. n. 1140 sub. 7	Sup. lorda commerciale	130,00	1	mq 130,00

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 130,00

**Valore di mercato minimo, utilizzato per locali mansardati di tipo economico = 550,00 x 1/2 €/mq
in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica:**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 275,00 €/mq * 130,00 mq = € 35.750,00

Valore della proprietà nella quota di 1/5= € 7.150,00



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.....€ 1.072,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 0,00
- abbattimento del valore per€

Valore del LOTTO 4 a base d'asta:

- **Valore di 1/5** della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 6.077,00

Valore del LOTTO 4 (per la quota di 1/5) a base d'asta in conto tondo: € 6.000,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI

1) Iscrizione nn. 523/5030 del 15 ottobre 2015 – Ipoteca giudiziale.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia in data 26 giugno 2015, n. 1723/2015 di Rep., per complessivi Euro 79.000,00 di cui Euro 60.191,47 per capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] – domicilio ipotecario eletto in Bologna in Via Ugo Bassi, 3 [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

Grava il diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

nel comune di Crotona NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 5 cat. A/3 vani 5,0 piano 2 – Via America, 3.

2) **Iscrizione nn. 46/777 del 17 febbraio 2021 – Ipoteca giudiziale.**

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 27 febbraio 2020, n. 3689 di Rep., per complessivi Euro 86.000,00 di cui Euro 71.000,00 per capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] - Crotone.

Contro: [REDACTED]

Grava il diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 5** cat. A/3 vani 5,0 piano 2 – Via America, 3.

Grava il diritto di proprietà per la quota di 1/5 sui seguenti immobili:

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 7** cat. F/3 – Via America.

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 1** cat. C/2, mq 84,00 – Via America.

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 4** cat. F/3 – Via America.

3) **Trascrizione nn. 6563/8149 del 30 novembre 2023 – Verbale di pignoramento immobili.**

Verbale di Pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Crotone in data 09.10.2023, n. 957 di Rep.,

A favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED].

Grava il diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 5** cat. A/3 vani 5,0 piano 2 – Via America, 3.

Grava il diritto di proprietà per la quota di 1/5 sui seguenti immobili:

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 7** cat. F/3 – Via America.

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 1** cat. C/2, mq 84,00 – Via America.

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 4** cat. F/3 – Via America.

A carico dei comproprietari NON eseguiti, si segnalano i seguenti gravami ventennali relativi agli immobili identificati nel NCEU al fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 7 e part. n. 1142 subb. n. 1 e 4;

Iscrizione nn. 400/2862 del 25 maggio 2016 – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo della Equitalia Centro Spa di Firenze in data 20 maggio 2013, numero 1161/9516 di Rep., per complessivi Euro 822.197,18 di cui Euro 411.098,59 per capitale;

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Grava il diritto di proprietà per la quota di 1/5 sui seguenti immobili:

nel comune di Crotone **NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 7** cat. F/3 – Via America.

nel comune di Crotona NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 1 cat. C/2, mq 84,00 – Via America.

nel comune di Crotona NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 4 cat. F/3 – Via America.

Iscrizione nn. 125/1559 del 09 marzo 2018 – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma in data 01 marzo 2018, numero 1114/13318 di Rep., per complessivi Euro 1.383.091,66 di cui Euro 691.545,83 per capitale;

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Grava il diritto di proprietà per la quota di 1/5 sui seguenti immobili:

nel comune di Crotona NCEU fg. n. 29 part. n. 1140 sub. 7 cat. F/3 – Via America.

nel comune di Crotona NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 1 cat. C/2, mq 84,00 – Via America.

nel comune di Crotona NCEU fg. n. 29 part. n. 1142 sub. 4 cat. F/3 – Via America.

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DESCRIZIONE DEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili di cui trattasi pervennero al signor ARACRI Angelo nato a Crotona il 28 gennaio 1959, C.F.: RCR NGL 59A28 D122H, in forza di sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Crotona in data 21 gennaio 2013 numero 382/201, trascritta a Crotona il 15 marzo 2013 ai n. 1350/1766, con la quale, con riferimento agli immobili in oggetto. Si dichiara che:

- I signori [REDACTED]

[REDACTED], sono proprietari a titolo originario per intervenuto usucapione dei terreni siti in Crotona, censiti al foglio di mappa n. 29 part. 796 di mq. 90,00 e part. 585 di mq 170, del magazzino posto al piano terra censito al foglio di mappa n. 29 part. 1142 sub. 1 e degli appartamenti in corso di costruzione censiti al foglio di mappa n. 29 part. n. 1140 sub. 7 e 1142 sub. 4 (con precisazione che le superfici delle particelle 796 e 585

come sopra indicate, per mero errore materiale, sono state invertite, essendo che la part. 1140 che deriva dalla part. 796 ha una catastale di mq 170,00 e la part. 1142 che deriva dalla part. 585 ha una superficie catastale di mq 90,00, come da visure storiche catastali).

- Il signor [REDACTED]
[REDACTED] è proprietario a titolo originario per intervenuto usucapione del sovrastante appartamento posto al secondo piano censito al foglio di mappa n. 29 part. n. 1140 sub. 5.

Crotone 06 Febbraio 2024

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri

