

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



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

Promossa da:

“”

**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<sup>^</sup> 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

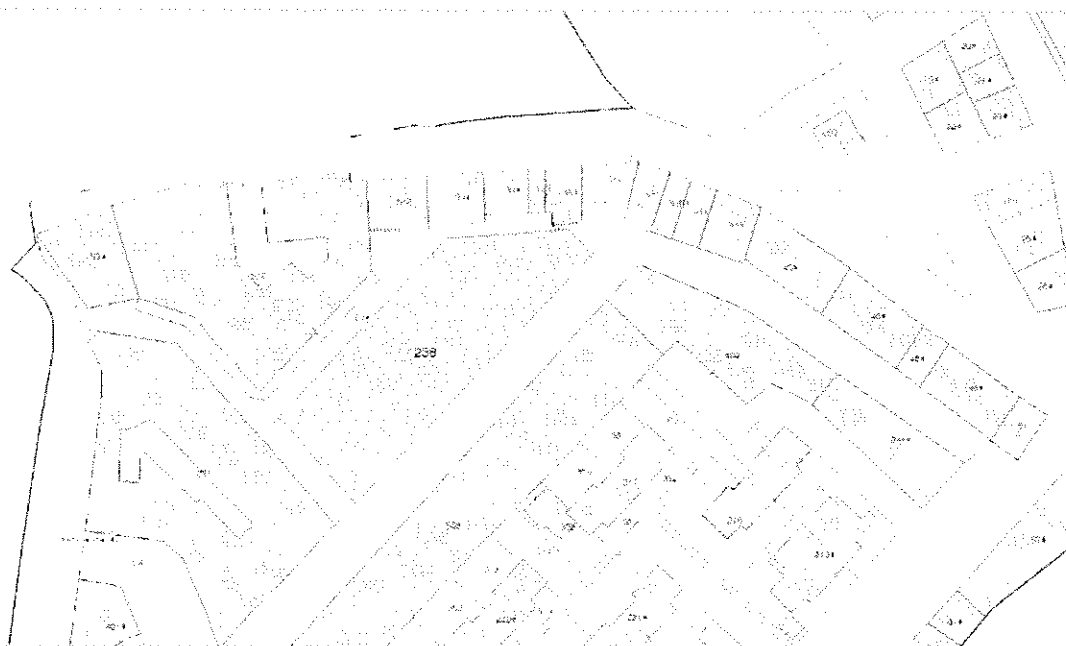
Immobili individuati: 1

Molvaizione: TRIBUNALE DI CROTONE

#### Elenco Immobili

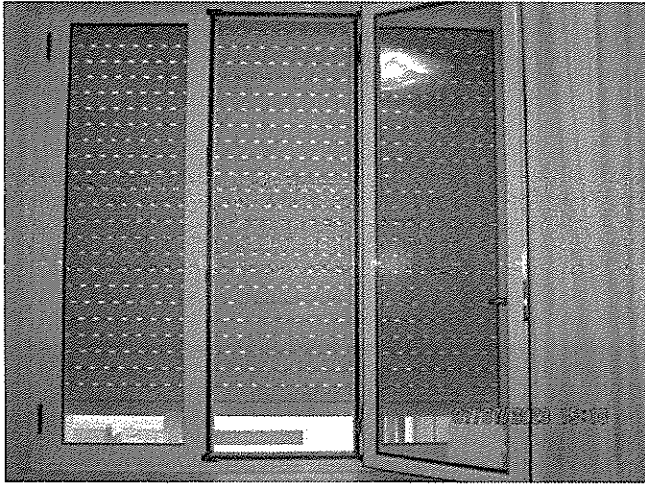
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
38	238	59	TRAVERSA PRIMA DI VIA SAN LEONARDO n. 8 Scala B Interno 7 Piano 2	001	A03	01	5 vari	R.Euro.232.41

## Estratto della mappa catastale



## Foto interne appartamento

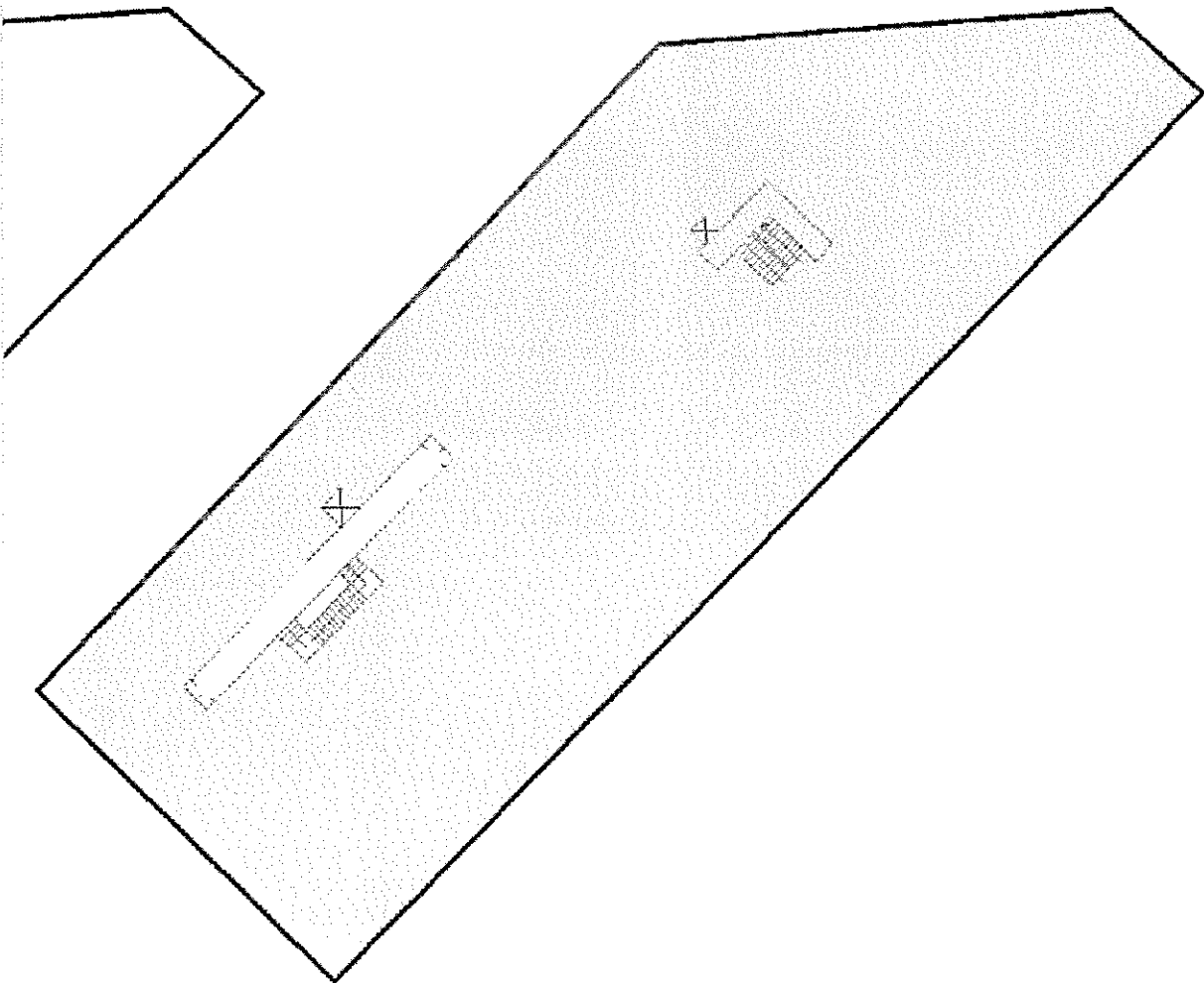




**Elaborato Planimetrico**

PRIMO

PIANO SECONDO



## Intestazione catastale

### Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al: 17/11/2021  
Immobile selezionato

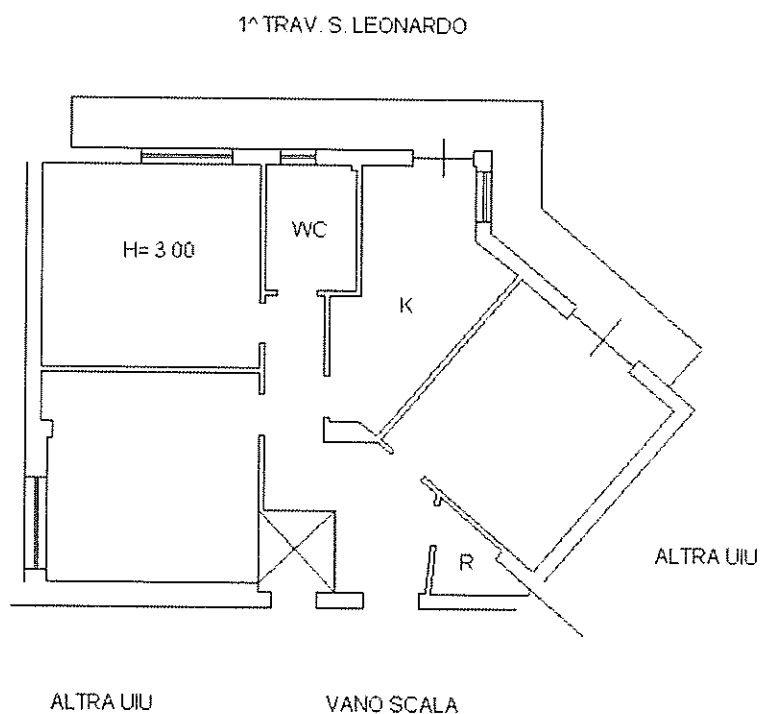
Catasto: Fabbricati Comune: CROTONE Codice: D122  
Foglio: 38 Particella: 238 Subalterno: 59  
Motivazione: TRIBUNALE DI CROTONE

#### Elenco Intestati

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

#### Planimetria catastale

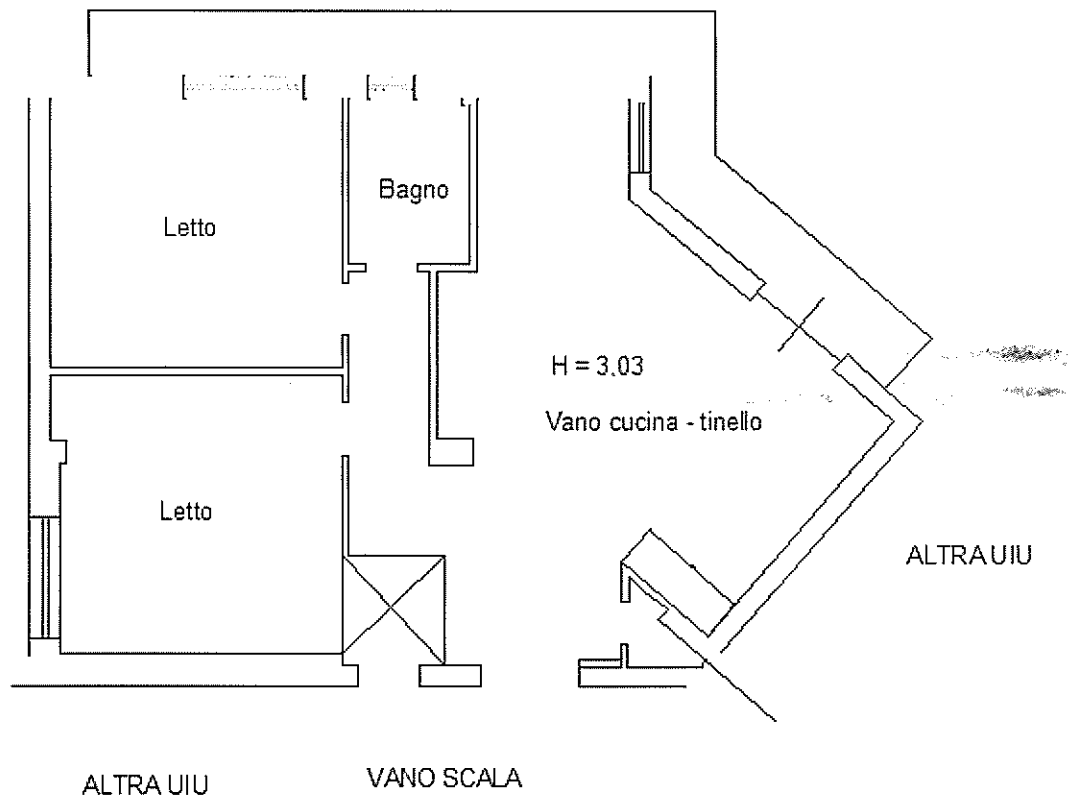
P.2



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

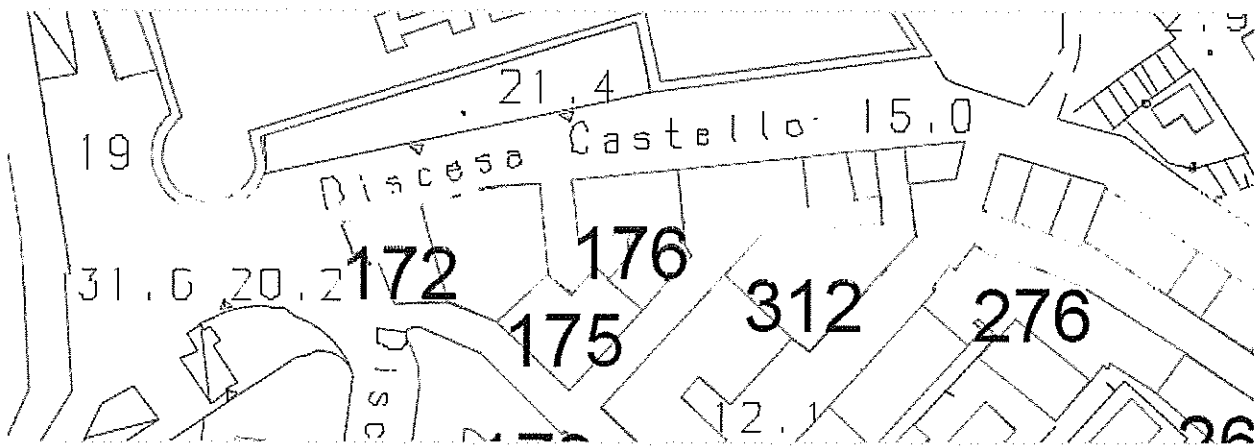
#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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 Crotona il 29.05.2023 ai nn. 3737/2801 emesso dal Tribunale di Crotona 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<sup>a</sup> 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 Crotona 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<sup>a</sup> 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 Esposito Luigi e Pignadnelli Dora, 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] [redacted] [redacted].

(Crotone, 09/10/2007)

Avanti a me Guglielmina Ciliberto, Notaio in Crotone, iscritto  
presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanza-  
ro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, assistita dai te-  
stimoni noti, idonei e richiesti Signori: [redacted] [redacted] nato a  
Crotone il 20 dicembre 1962, quivi residente e [redacted] [redacted]  
[redacted], nato a Crotone il 26 dicembre 1961, quivi 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>2735 Consentito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro Addi 9-11-1971 N. 18559 vol. 2463 R. G. IL NOTAIO</p>
<p>V E N D I T A</p>		
<p>Repubblica Italiana</p>		
<p>Addi ventuno ottobre millenovecentosettantuno,</p>		
<p>in Crotone e nel mio recapito in Via Roma n.51.</p>		
<p>Avanti di me, Dott. Aldo Cerrelli, Notaio in Strongoli,</p>		
<p>iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di</p>		
<p>Catanzaro e Crotone; e senza l'assistenza dei testi-</p>		
<p>moni, cui le parti infrascritte, d'accordo fra loro</p>		
<p>e col mio consenso, hanno rinunciato;</p>		
<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

