
TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro



N. Gen. Rep. **19/2017**

GIUDICE DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosa Patrizia Vincelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Marziano
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. MRZGPP70E08H919V – P.Iva 02652940798
con studio in Crotona (Crotona) Via San Francesco n. 5
cellulare: 3208956485
p.e.c.: giuseppe.marziano@archiworldpec.it
Professionista esperto valutatore di PRAXI Loan Valuations

**Beni in Crotona (Crotona) Via Buenos Aires, 8
Lotto 001**

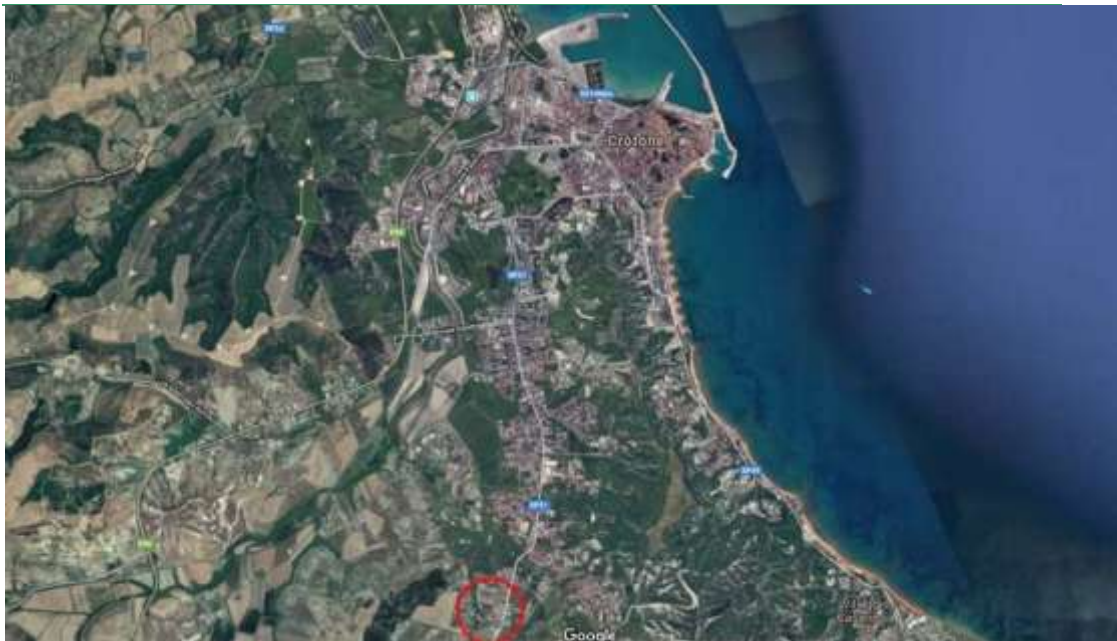
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Crotona (Crotona) frazione Farina IV Via Buenos Aires, 8 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da un soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, una cucina, un balcone e una loggia; posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105,04**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nata a Crotona il 12/12/1976 e [REDACTED] nato a Milano il 09/12/1973; foglio 50, mappale 975, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 91 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 271,14, - registrata all'UTE con la scheda Visura storica per immobile



Inquadramento territoriale



Localizzazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi ottimi.
Servizi della zona: spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,400 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene. Durante il sopralluogo l'esecutata ha dichiarato "di essere separata e di abitare l'immobile con la figlia minorenni".

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di Notaio Mario Capocasale in data 26/03/2010 ai nn. rep. 108508/25798, iscritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotona in data 01/04/2010 ai nn. 1980 r.g. e 397 r.p.
importo ipoteca: € 283.842,78
importo capitale: € 141.921,39
L'accessorio dell'appartamento, posto al piano terra e censito in catasto al sub. 11, non è stato oggetto di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Avvocato FRANCO Roberto in data 16/01/2017 registrato a Tribunale di Crotona in data 02/02/2017 ai nn. rep.94 in data 13/03/2017 ai nn. 1313 r.g. e 1008 r.p. -

L'accessorio dell'appartamento, posto al piano terra e censito in catasto al sub. 11, non è stato oggetto di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a Milano il 09/12/1973 e per la quota di 1/2 di piena proprietà e ██████████ nata a Crotone il 12/12/1976 per la quota di 1/2 di piena proprietà proprietario dal 07/11/2018 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario Capocasale in data 26/03/2010 ai nn. rep. 108507/25797 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 01/04/2010 ai nn. 1979 r.g. e 1433 r.p.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ con sede in Crotone per la piena proprietà del terreno proprietario dal 05/12/2007 al 26/03/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario Capocasale in data 05/12/2007 ai nn. rep. 104609/23161 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 27/12/2007 ai nn. 8291 r.g. e 5836 r.p.

██████████ nata a Crotone il 14/08/1979 per la piena proprietà del terreno proprietario dal 17/03/2000 al 05/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario Capocasale in data 17/03/2000 ai nn. rep. 60526 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 10/04/2000 ai nn. 8108 r.g. e 6564 r.p.

██████████ nata a Palermo il 19/09/1951 per la piena proprietà del terreno proprietario dal 14/11/1989 al 17/03/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario Capocasale in data 14/11/1989 ai nn. rep. 17372 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 11/12/1989 ai nn. 20546 r.g. e 16939 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Testo Unico n°380/6 giugno 2001 per lavori di realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra intestata a D.G.R. Immobiliare srl. Permesso di costruire presentata in data 24/12/2007- n. prot. 69680 rilasciata in data 02/07/2208- n. prot. 184; l'agibilità è stata rilasciata in data 02/09/2008- n. prot. 32/2008

Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in Crotone (Crotone) frazione Farina IV Via Buenos Aires, 8 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da un soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, una cucina, un balcone e una loggia posto al piano 1°; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105,04**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ nata a Crotone il 12/12/1976 e ██████████ nato a Milano il 09/12/1973 foglio 50 mappale 975 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 91 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 271,14, - registrata all'UTE con la scheda Visura storica per immobile

L'edificio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera del Consiglio Comunale n°37 del 30/07/1998 l'immobile è identificato nella zona Tessuto di completamento.

Norme tecniche ed indici: Tessuto di completamento - art. 54 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
balcone	Sup. reale lorda	8,90	0,25	2,22
loggia	Sup. reale lorda	11,14	0,35	3,90
	Sup. reale lorda	105,04		91,12

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore commerciale degli immobili è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche dei beni da stimare. Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato. Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore dei beni in esame. Nel caso in questione è opportuno seguire il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione dei beni oggetto di stima con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato è la superficie, quindi si procederà ad una indagine di mercato nella zona, tenendo in considerazione quelle caratteristiche che possono influenzare il valore, quali la localizzazione rispetto al centro urbano, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e i fattori esterni ambientali.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, ufficio tecnico di Comune di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: indagini presso agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	85,00	€ 1.000,00	€ 85.000,00
balcone	2,22	€ 1.000,00	€ 2.225,00
loggia	3,90	€ 1.000,00	€ 3.899,00
	91,12		€ 91.124,00

- Valore corpo:	€ 91.124,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 91.124,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 91.124,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	105,04	€ 91.124,00	€ 91.124,00

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:

€ 13.668,60

- Riduzione monetaria: Tinteggiatura soffitto e pareti camera da letto matrimoniale

€ 350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 77.105,40

Valore in cifra tonda € 77.000,00

LOTTO 1
PIANTA PIANO PRIMO
Foglio 50 - part. 975 - sub. 5 - cat. A/3 - classe 2
Superficie commerciale appartamento: mq 85
Superficie commerciale non residenziale: mq 20,04



scala 1 : 100

Elaborato fotografico





