

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA

R.G.E. N. 95/2024

Promossa da:

“AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.”

Giudice dell'Esecuzione Dr. Alfonso Scibona

ELABORATO PERITALE

Custode Giudiziario Dr.ssa Concetta Piperis

LOTTO UNICO : in Caccuri nel N.C.E.U. al Fg. 32 part. 90 sub. 3 e sub. 4
nel N.C.T. al Fg. 32 part. 418

In c.t. € 65.000,00

L'esperto Ing. Giuseppe Perri



Crotone 24.01.2025

Giudice: Dr. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppe Perri C.F.: PRRGPP58R01D122N
Studio Tecnico in Crotone Via Trav. 1° Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – cell: 3286672200 email: pinoperri@libero.it
Pec: giuseppe.perri@ingpec.eu

IMMOBILI PIGNORATI: in CACCURI

Unità' negoziale 1: **pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà.**

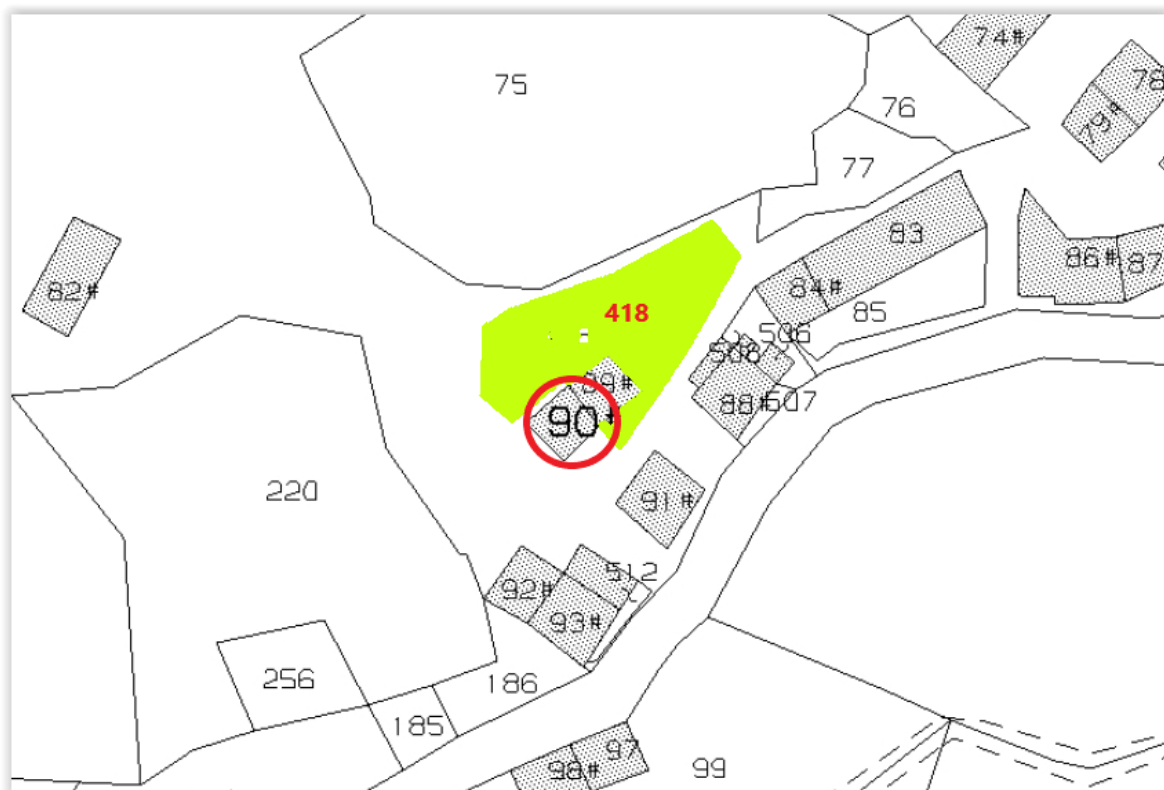
1) **Proprietà per la quota di 1/1** nel comune di Caccuri:

- LOTTO UNICO:

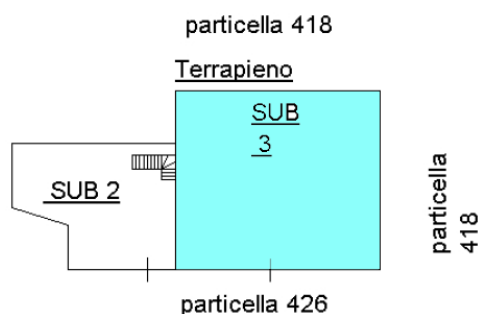
Fabbricati: immobile censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caccuri** KR al **Foglio 32 particella 90 sub. 3 p. S1 cat. A/3 cl 1** di vani 4 rendita di € 163,20; Via Parte, 49, di circa mq 106,00.



Estratto della mappa catastale fg. n. 32 part. n. 90



Piano Primo Seminterrato



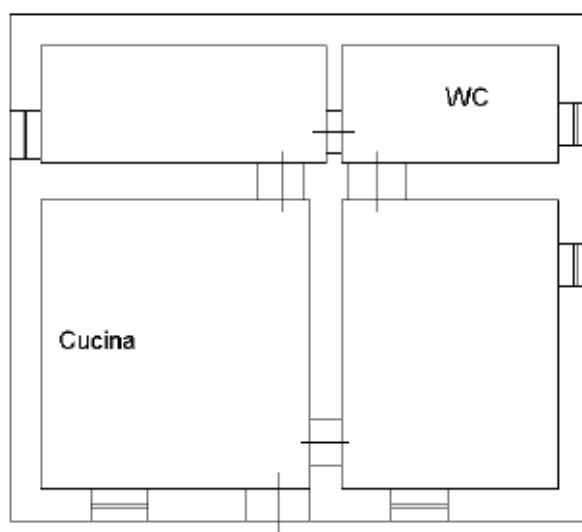
L'immobile censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caccuri** KR al **Foglio 32** **particella 90 sub. 3** p. S1 cat. A/3 cl 1 di vani 4 rendita di € 163,20 è parte della maggiore consistenza di un fabbricato a due piani fuori terra oltre ad un sottotetto a cui si accede da una scala a scomparsa.



Vi si accede, sia dall' esterno mediante una porta in legno, e sia dal piano superiore mediante una scala interna. Attualmente risulta essere allo stato rustico ed adibito a locale di sgombero.

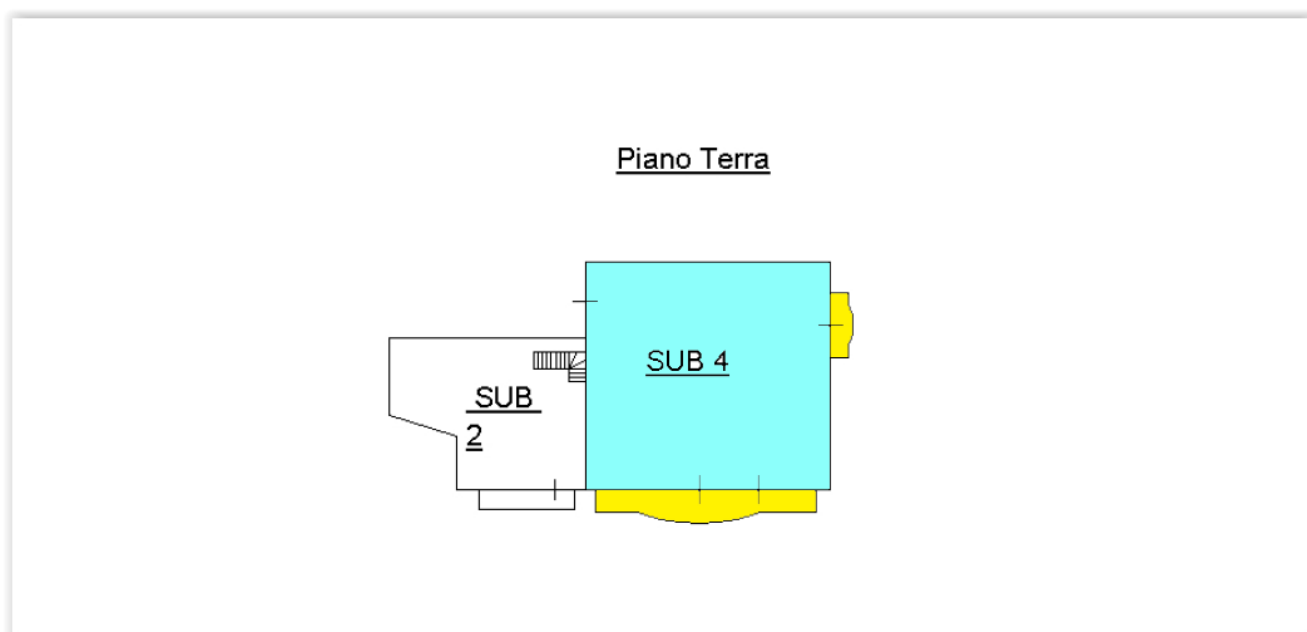
Planimetria catastale

Pianta Piano Primo
Seminterrato H= 3,00





Fabbricati: immobile censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caccuri** KR al **Foglio 32 particella 90 sub. 4** cat. A/3 cl 1 di vani 5 rendita di € 204,00; Via Parte, 49, di circa mq 117,00.



L'immobile censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caccuri** KR al **Foglio 32 particella 90 sub. 4** p. T cat. A/3 cl 1 di vani 5 rendita di € 204,00 è parte della maggiore consistenza di un fabbricato a due piani fuori terra oltre ad un sottotetto a cui si accede da una scala a scomparsa.



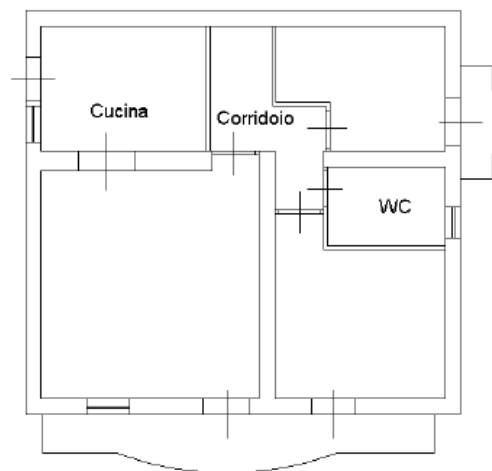
Vi si accede, sia dall' esterno mediante una rampa esterna a forte pendenza (circa il 30%) in battuto di cemento, che si diparte dala strada provinciale. Tale caratteristica, impedisce l'ingresso carraio alla maggiorparte delle autovetture.

Rampa di accesso al fabbricato



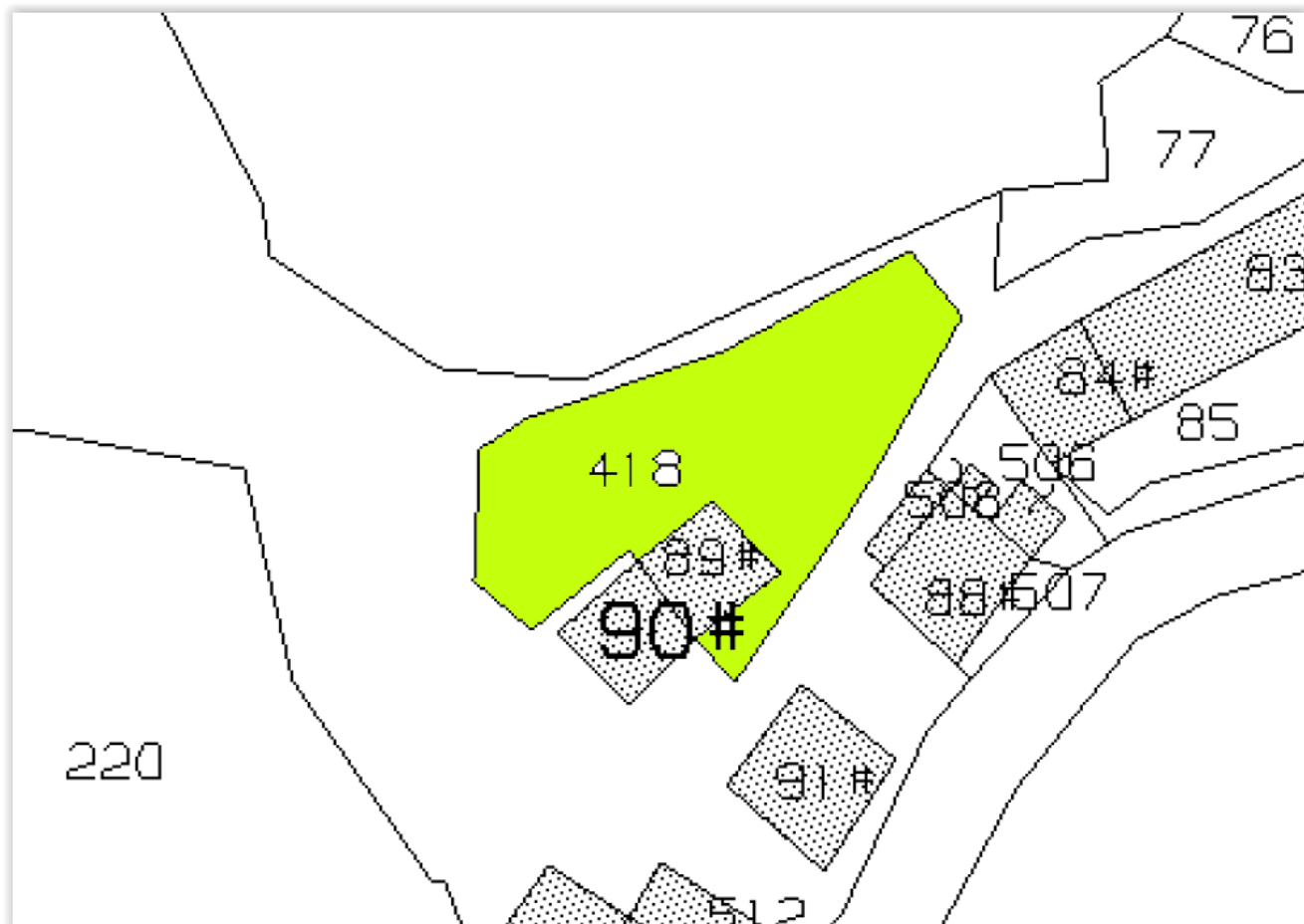
Planimetria catastale

Pianta Piano Terra
h=3,00



Terreni: immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Caccuri KR al **Foglio 32 particella 418** incolt. ster. Mq 328,00, adibita, parte a giardino nella parte retrostante la casa e parte a corte pavimentata in battuto di cemento nella parte frontale e laterale Nord/Est.

Estratto della mappa catastale fg. n. 32 part. n. 418



2. STATO DI POSSESSO

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale del Custode Giudiziario Dr.ssa Ketty Piperis del 30.12.2024

3. 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:*

Il Fabbricato ed il terreno limitrofo ricadono in zona “B2 residenziale di completamento”, ma l’aspetto più determinante è che l’intera zona abitativa del comune di Caccuri (KR) denominata “Parte” **ricade in area a rischio frana R4 secondo il Piano Regolatore di Assetto Idrogeologico vigente, con conseguente inedificabilità assoluta**, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 21/2010, rilasciato dallo stesso comune in data 32.03.2010 ed allegato all’atto notarile di compravendita.

Adiacente al fabbricato di più vecchia costruzione e comunicante con lo stesso, è stato realizzato un corpo di fabbrica senza nessuna autorizzazione o permesso edilizio, in quanto la zona è ad “**inedificabilità assoluta**”. Questo corpo di fabbrica misura una superficie utile di circa 38,00 mq al piano terra e di circa 36,00 al piano seminterrato.

Tali superfici, per come sopra meglio specificate, non saranno oggetto di stima per le problematiche di inedificabilità assoluta.

4. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

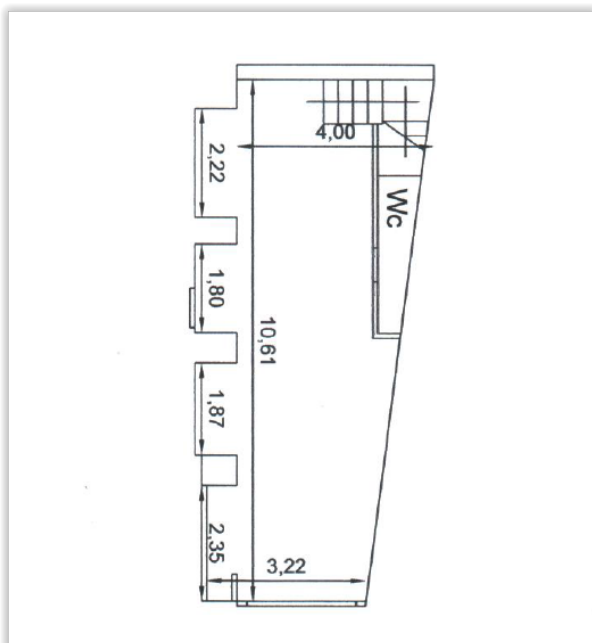
Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: Fabbricato costruito prima del 01 settembre 1967 in parte, e per la restante parte ha n. 2 Concessioni:

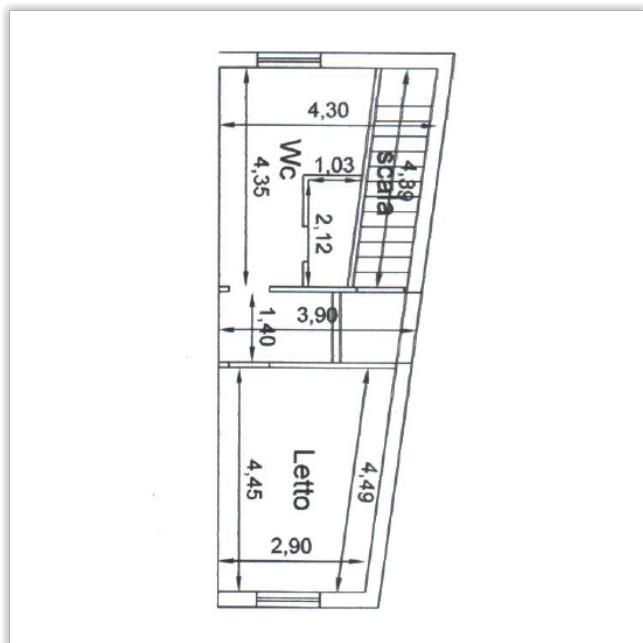
- N. 2 del 02.04.1985 pratica edilizia n. 12 del 1985;
- N. 328 del 30.06.1998 Concessione Edilizia in Sanatoria.

Ulteriore porzione di fabbricato costruito in ampliamento, di più recente costruzione, risulta essere non accatastato ed oggetto di ingiunzione di demolizione giusta Ordinanza n. 3 del 25.02.2013.

Porzione abusiva al piano Seminterrato



Porzione abusiva al piano Terra



Conformità catastale: La rappresentazione in mappa del cassone esterno del fabbricato risulta errata in quanto non corrisponde alla situazione attuale. Risulta inoltre difforme Catastalmente, anche per le divisioni interne.

5. GRAVAMI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: a concessione a garanzia di mutuo condizionato Atto Notaio Scornajenghi Riccardo del 03.08.2021 Rep. n. 95966/34626 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Crotone in data 09.08.2011 al n. R.G. 4966 R.P. 853 a favore di banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. con sede in Crotone C.F.: 0288480790, domicilio ipotecario eletto in Crotone alla Via Napoli n. 60.

Capitale: 123.000,00 Euro;

Ipoteca: 221.400,00; durata 24 anni e 4 mesi

Contro: -----

immobili: siti nel comune di Caccuri, individuati nel NCEU al fg. 32 part. n. 90 (ex sub 1) oggi sub. 3 e 4; NCT al fg. 32 part. n. 418;

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 03.10.2012 al n. 457 di erogazione a saldo.

Verbale di Pignoramento Immobili:

Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Crotone del 24.10.2024 Rep. 1884 e Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone in data 22.11.2024 al n. R.G. 6920 e R.P. 5800 a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.: 05828330638, a carico di:

immobili: siti nel comune di Caccuri, individuati nel NCEU al fg. 32 part. n. 90 sub. 3 e 4; NCT al fg. 32 part. n. 418;

Risultanze delle Visure Catastali- Precisazioni:

Gli immobili riportati nel N.C.E.U. al fg. 32 part. 90 sub. 3 e 4, di cui alla procedura, in base alla Nota di variazione del 20.07.2012 pratica n. Kr0064059 in atti dal 20.07.2012 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5872.1/2012), risultano generati dalla soppressione e variazione dell'immobile riportato nel N.C.E.U. al fg. n. 32 part. 90 sub. 1.

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:

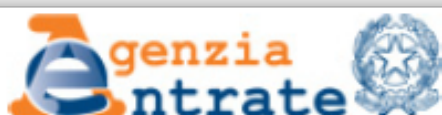
Provenienza:

Attuali Proprietari:

----- giusto atto di compravendita del 24.03.2010 Rep. 3308 per Notar Italo Alessio Scornajenghi.

N. 3308	del Repertorio N. 2169	della Raccolta
Compravendita		
REPUBBLICA ITALIANA		
L'anno duemiladieci il giorno ventiquattro del mese di marzo		
in San Giovanni in Fiore alla Via Roma n.193.		
Dinanzi a me Dott. Italo Alessio Scornajenghi, Notaio in Luz-		
zi, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuni-		
ti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola.		

Precedenti Proprietari:



Ufficio Provinciale di CROTONE - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 31/12/2024 Ora 07:50:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI CROTONE

n. T1 4784 del 31/12/2024

Inizio ispezione 31/12/2024 07:47:33

Richiedente PRGPP per conto di
PRGPP58R01D122N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1856

Registro particolare n. 1332

Presentazione n. 20 del 29/03/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 24/03/2010
Notaio SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO
Sede LUZZI (CS)

Numero di repertorio 3308/2169
Codice fiscale SCR TLS 76R10 D086 T

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

A ----- per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ----- per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune

di Caccuri di cui alla procedura, sono pervenuti per Atto del Notaio Mario Frisenda dell' 11.08.1966 e registrato a Crotone al n. 1485 per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Caccuri di cui alla procedura.

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:

Caratteristiche strutturali:

Fabbricato destinato a civile abitazione, della maggiore consistenza a due piani fuori terra oltre un sottotetto a cui si accede da una scala interna a scomparsa.

Il fabbricato, sito in Caccuri trav. Via Parte, 49, che si diparte dalla strada provinciale, ha struttura mista, parte in muratura di pietrame parte in cemento armato, solai in laterizio e travetti prefabbricati. Pavimentazione in parte in gres porcellanato al piano primo; il piano terra/S1 risulta ancora allo stato rustico ed adibito a locale di sgombero. La consistenza dell'immobile risulta essere: di circa mq 106,00 al piani terra /S1 e di circa mq 117,00 al piano Terra/Primo.

La pavimentazione interna risulta essere in gres porcellanato e le pareti interne rifinite con pitturazione del tipo civile.

Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare Ufficio Esecuzioni e Procedura Concorsuali del 31.05.2021.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Immobile al piano Terzo di cui al Lotto n. 1				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano T/S1 Fg. 32 part. n. 90 sub. 3	Sup. lorda	106,00	0,5	mq 53,00
Immobile al piano primo/terra Fg. 32 part. n. 90 sub. 4	Sup. lorda	117,00	1	mq 117,00
Corte del fabbricato part. n. 418	Sup. lorda	328	0,1	mq 33,00
		Sup. commerciale	Tot.	mq 203,00



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, primo semestre 2024.

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 203,00

Valore di mercato utilizzato per abitazioni civili, tenendo conto delle particolari condizioni intrinseche ed estrinseche, come di seguito meglio dettagliate nell'adeguamento e correzione alla stima di partenza:

Valore dell'intera proprietà nella quota di 1/1, 445,00 €/mq * 203,00 mq = € 90.335,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Provincia: CROTONE

Comune: CACCURI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	370	520	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	570	740	L	1,6	2,4	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 l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€	13.550,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale (tipo mappale e variazioni interne)€	2.500,00
- devalutazione del 5% del valore per l'accesso difficoltoso all'immobile.....€	4.500,00
- devalutazione del 5% del valore per l'ubicazione del fabbricato in zona R4.....€	4.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:...	0,00
Totale.....	€ 65.285,00

Valore del LOTTO UNICO per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 65.285,00

Valore del LOTTO UNICO per la quota di 1/1 a base d'asta in conto tondo: € 65.000,00

L'esperto Ing. Giuseppe Perri



Crotone 24.01.2025