
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BCC NPL S.R.L.

contro

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **0053/2025**

Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI

RELAZIONE

Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 30 iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 30
C.F. RJNFNC62R18I982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: francescorajani.kr@libero.it

INDICE

LOTTO 1..... PAG. 3

LOTTO 2..... PAG. 11

ALLEGATO 1	VISURA SUB 13 P.LLA 350 FOGLIO 69
ALLEGATO 2	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ CATANZARO
ALLEGATO 3	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ CROTONE
ALLEGATO 4	NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
ALLEGATO 5A	ATTO ACQUISTO P.LLA 476 SUB 10 DEL 1996 E MAGAZZINO
ALLEGATO 5B	VISURA CATASTALE EX SUB 10 P. 476 FG 43A
ALLEGATO 6A	ATTO ACQUISTO P.LLA 476 SUB 11 DEL 1996
ALLEGATO 6B	VISURA CATASTALE EX SUB 11 P. 476 FG 43A
ALLEGATO 7A	ATTO ACQUISTO P.LLA 476 SUB 9 DEL 1999
ALLEGATO 7B	VISURA CATASTALE EX SUB 9 P. 476 FG 43A
ALLEGATO 8	PLANIMETRIA CATASTALE EX SUB 13 P. 476 FG 43A
ALLEGATO 9	AUTORIZZAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 10	VISURA SUB 1 P.LLA 331 FG 69_MAGAZZINO
ALLEGATO 11	QUANTIFICAZIONE COSTO LAVORI RIPRISTINO E VALORE DEL MAGAZZINO

**Fabbricato monofamiliare in Petilia Policastro (Crotona) via IV novembre, 3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

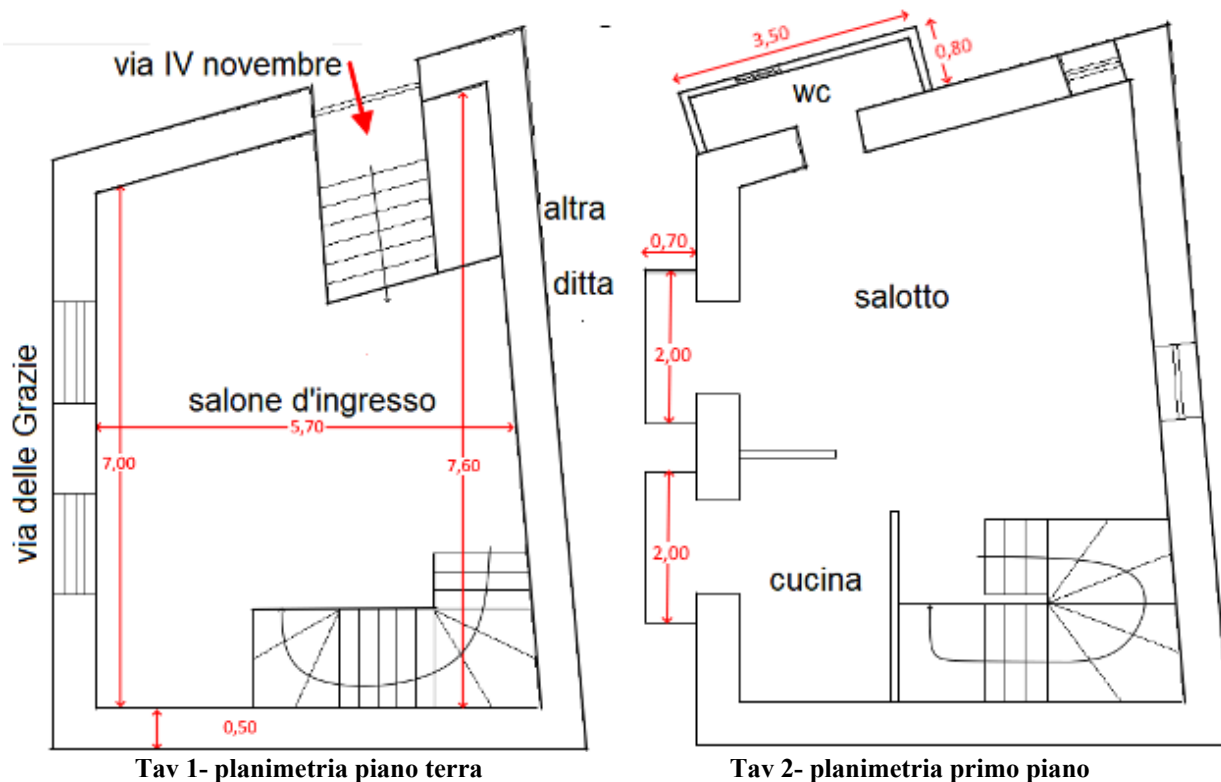
- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato monofamiliare allo stato rustico a 3 piani fuori terra sito in Petilia Policastro (Crotona) via IV novembre, 3.

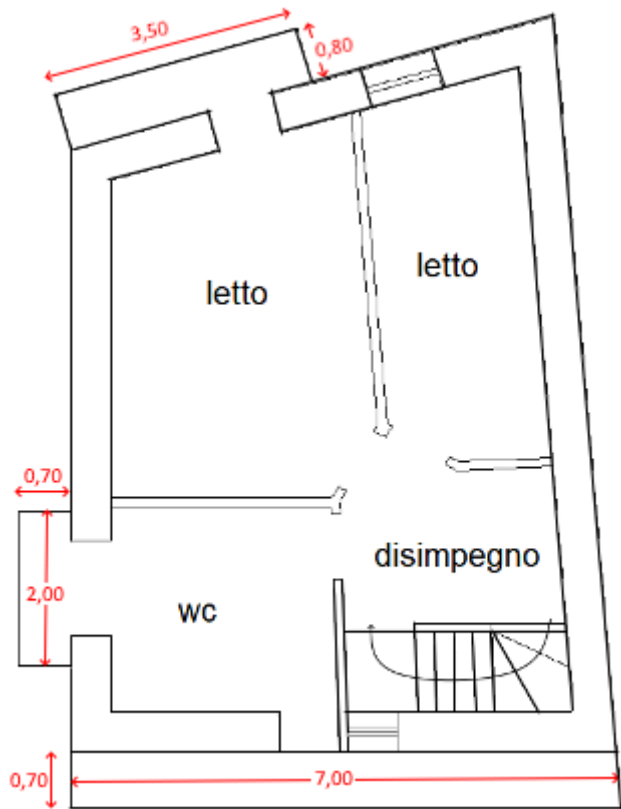
Composto da un vecchio fabbricato in fase di ristrutturazione al momento del sopralluogo, elevato a 3 piani fuori terra tra loro collegati a mezzo di una scala interna e con accesso dal suddetto civico 3 di via IV novembre, che è posto all'interno di un vicolo -senza uscita e comprendente ulteriori fabbricati interdetti agli estranei per la presenza di un cancello metallico,



Comprende un unico vano d'ingresso rialzato a piano terra, la zona giorno a primo piano (cucina, bagno, soggiorno e 2 balconcini) e disimpegno, 2 stanze da letto e bagno oltre n°3 balconi al secondo piano.
Come rilevabile dalle foto poste di seguito, al momento del sopralluogo, l'esterno del fabbricato era completamente da riattare mentre, internamente, risultavano ultimati, seppur da rifinire, i solai e le scale in c.a., così come le tramezzature interne e la copertura in legno col sovrastante manto di coppi.

Posto ai piani T-2 sviluppa una superficie lorda complessiva interna di circa mq 168, esterna di circa mq 12 ed una superficie commerciale di mq 172,30.





Tav 3- planimetria secondo piano



Foto 1- porta d'ingresso



Foto 2- vano d'ingresso



Foto 3- particolare dell'ingresso



Foto 4- scala di collegamento piano terra - 1° piano



Foto 5- il 1° piano



Foto 6- il bagno al 1° piano



Foto 7- scala di collegamento 1° - 2° piano



Foto 8- il 2° piano



Foto 9- particolare del 2° piano



Foto 10- particolare del tetto in legno

Identificato in catasto nel modo seguente (ALLEGATO N°1- visura catastale):

Catasto Fabbricati		Comune di PETILIA POLICASTRO (Codice:G508) Provincia di CROTONE										
INTESTATO												
(1) Proprieta' 1000/1000												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	350	13	1		A/5	2	5,5 vani	Totale: 176 m ² Totale: escluse aree scoperte: 173 m ²	Euro 176,11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 Pratica n. KR0031868 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13788.1/2019)
Indirizzo		VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 3 Piano T-1 - 2										

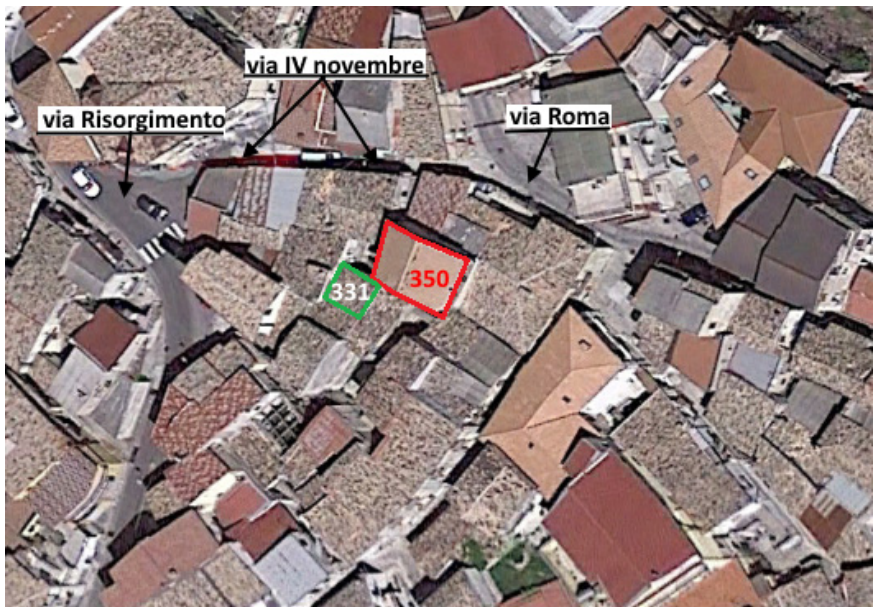


Tav 4- estratto del foglio di mappa 69 del comune di Petilia Policastro (la p.lla 331 è l'altro immobile pignorato, il magazzino)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL FABBRICATO:

L'immobile pignorato è posto nel centro storico di Petilia Policastro, zona dotata generalmente di antiche costruzioni con caratteristiche e finiture tipiche dell'epoca di realizzazione, generalmente a destinazione residenziale dove si rilevano però anche modeste attività commerciali.

Il fabbricato, il cui sedime ha superficie mq 55,50 circa, è elevato a 3 piani fuori terra ed ha muratura perimetrale portante di spessore 0,50 mt.



Tav. 5- individuazione del sub 13 della p.lla 350 (abitazione da ultimare) e del sub 1 della p.lla 331 (magazzino)



Foto 11, 12 e 13- prospetti del fabbricato

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non è allo stato fruibile in quanto è in fase di ristrutturazione; le chiavi d'accesso sono nella disponibilità dell'esecutato.

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 (ALLEGATI N°2 E 3- elenco sintetico formalità su Catanzaro e Crotone)

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BCC NPLS Srl contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Crotone in data 12/08/2025 ai nn. rep. 848, trascritto a Crotone in data 11/09/2025 ai nn. RG 5562 RP 4642 (ALLEGATO N°4- nota di trascrizione).

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; l'epoca di esecuzione del fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967.

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di 3 distinti atti di compravendita:

1° atto- a firma notaio Francesco Maria Liguori in data 13/07/1996, rep. 54182, trascritto a Catanzaro in data 05/08/1996 ai nn. Rg 13992 Rp 11469; acquisto del sub 10 della p.lla 476 del foglio 43/A di 2,5 vani in via 4 novembre n. 3 e 3c, dislocati tra piano terra e 1° piano, dai sigg. [REDACTED] schina usufruttuaria e [REDACTED] nudo proprietario (ALLEGATO N°5/A E 5/B- nota di trascrizione e visura catastale del sub 10 soppresso);

2° atto- a firma notaio Francesco Maria Liguori in data 13/07/1996, rep. 54183, trascritto a Catanzaro in data 05/08/1996 ai nn. Rg 13993 Rp 11470; acquisto del sub 11 della p.lla 476 del foglio 43/A di 2 vani in via 4 novembre n. 3, posto al 2° piano, dai sigg. [REDACTED] (ALLEGATI N°6/A E 6/B- copia dell'atto di compravendita e visura catastale del sub 11 soppresso);

3° atto- a firma notaio Giulio Capocasale in data 22/09/1999, rep. 48349, trascritto a Catanzaro in data 14/10/1999 ai nn. Rg 21041 Rp 16023; acquisto del sub 9 della p.lla 476 del foglio 43/A di 1,5 vani in via 4 novembre, posto al 1° piano, dalla [REDACTED] (ALLEGATO N°7/A E 7/B- copia dell'atto di compravendita e visura catastale del sub 9 soppresso).

Lo scrivente precisa che successivamente all'acquisto dei 3 sub l'esecutato ha realizzato nuovi solai, una nuova scala che li collega ed una diversa distribuzione degli ambienti, provvedendo quindi a volturare le variazioni apportate in catasto, il quale ha provvisoriamente censito l'unità immobiliare col sub 13 p.lla 476 del foglio 43A (ALLEGATO N°8- plan. catastale dell'identificativo provvisorio), successivamente variata in foglio 69 p.lla 350 sub 13.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Petilia Policastro il 19/09/2000 prot. 12436 per lavori di ristrutturazione dell'alloggio sito in via IV novembre (ALLEGATO N°9).

Descrizione **fabbricato monofamiliare a 4 piani fuori terra** di cui al punto **A**

Posto ai piani T-2 sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 172,30**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FABBRICATO MONOFAMILIARE AD USO ABITATIVO ELEVATO A 3 PIANI F.T.	Sup. reale lorda	168,00	1,00	168,30
BALCONI (n°5)	Sup. reale lorda	12,00	0,33	4,00
	Sup. reale lorda	180,00		172,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante di spessore 50 cm
<i>Solai:</i>	materiale: putrelle e tavelloni
<i>Scala:</i>	tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da ultimare.
<i>Balconi:</i>	materiale: travi di ferro, condizioni: da ultimare.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	assenti.
<i>Infissi interni:</i>	assenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: in parte muratura di pietre e malta intonacata; altra parte da ristrutturare.
<i>Pavim. interna:</i>	al rustico
<i>Rivestimento:</i>	al rustico
<i>Portone di ingresso:</i>	da sostituire a fine lavori
<i>Scale:</i>	al rustico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di stima, rustico ed in corso di ristrutturazione straordinaria, ha consigliato lo scrivente di procedere alla valutazione secondo l'aspetto economico del valore di ricostruzione, che nel caso specifico prevede la detrazione dei costi di ristrutturazione dal valore del cespite ristrutturato.

Si elencano quindi di seguito le principali voci di spesa inerenti ai necessari lavori per dare il giusto decoro e piena funzionalità all'immobile in questione:

lavori esterni

- demolizione e rifacimento di porzioni di intonaco ammalorate, finitura delle facciate mediante rasatura con rete e colla e successiva stesura di tonachino;
- ripristino balconi mediante spazzolatura e trattamento con antiruggine delle parti in ferro e con malta fibrata delle porzioni in muratura;
- sostituzione portone d'ingresso e degli infissi interni ed esterni (incluso mostre, telai, controtelai, ecc.);

lavori interni

- realizzazione intonaco civile per pareti e soffitti;
- realizzazione di massetto e acquisto/posa in opera pavimenti;
- acquisto/posa in opera rivestimenti per scale, bagni e cucina;
- realizzazione dell'impianto elettrico, idrico e termico;
- acquisto e posa in opera sanitari;
- tinteggiatura di pareti e solai;

- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, ulteriori interventi non computati, ecc.);
- fase di progettazione e pratiche edilizie.

Il costo medio unitario di manutenzione straordinaria è stato quantificato in circa 430,00 €/mq di superficie lorda (mq 180,00 circa), il costo totale sarà pertanto di circa € 72.000,00.

Preso atto delle condizioni estrinseche e soprattutto intrinseche, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa; ...a seguito di una accurata indagine di mercato, è risultato per il cespite in questione, a nuovo, un prezzo medio unitario pari a 700,00 €/mq di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Studi tecnici ed imprenditori edili del luogo.

8.3. Valutazione corpi

A. fabbricato monofamiliare a 4 piani fuori terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo a nuovo
FABBRICATO MONOFAMILIARE AD USO ABITATIVO ELEVATO A 3 PIANI F.T.	172,30	€ 700,00	€ 120.610,00
	172,30		€ 120.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	fabbricato			
A	monofamiliare a 3 piani fuori terra	172,30	€ 120.610,00	€ 120.610,00

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:

- Riduzione monetaria: per lavori di ultimazione ristrutturazione	€ 18.091,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 72.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 30.518,50

Per arrotondamento

€ 30.500,00