TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G.E. N. 47/2024

Promossa da:

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dr. Alfonso Scibona

ELABORATO PERITALE

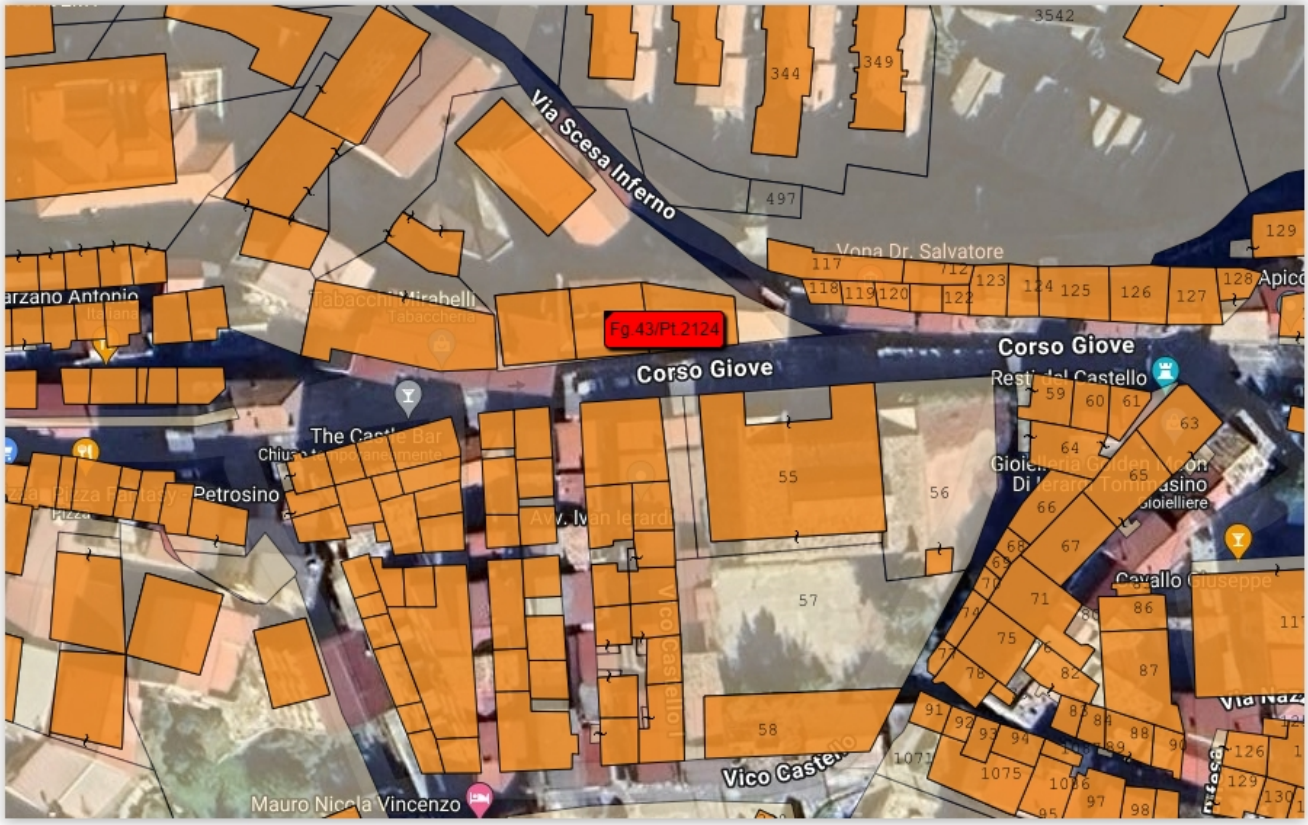
Custode Giudiziario Avv. Angela De Renzo

Valore del LOTTO 1 per la quota di 1/1: in conto tondo……€ 26.500,00

Valore del LOTTO 2 per la quota di 1/1: in conto tondo……€ 21.000,00

Crotone 01.08.2024 **L'esperto Ing. Giuseppe Perri**

Stralcio da Formaps del comune di Petilia Policastro dell'intera consistenza pignorata



Vista Google Maps del comune di Petilia Policastro del fabbricato di maggiore consistenza

IMMOBILI PIGNORATI: in PETILIA POLICASTRO Via Scesa Inferno, 21

Unita' negoziale 1: pignoramento per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

- LOTTO N. 1:

Catasto Fabbricati:

Magazzino al Piano Terra alla Via Scesa Inferno, 21, identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 43 part. n. 2124 sub. 1 (ex part. n. 326 sub. 1) – adibito ad ex forno per panificazione per complessivi mq 90,00 circa, risulta attualmente un'attività chiusa, privo di utenze, sia elettrica che idrica. Si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Foto interne dell'immobile pignorato

Confina con:

Via Discesa Inferno, con [redacted] e con [redacted] salvo altri.

Situazione aggiornata al : 17/07/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **PETILIA POLICASTRO** Codice: **G508**
Foglio: **43** Particella: **2124** Subalterno: 1
Immobili individuati: 1
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
◉	43	2124	1	SCESA INFERNO Piano T	001	C03	03	90 m²	R.Euro:185,92

Intestato a:

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

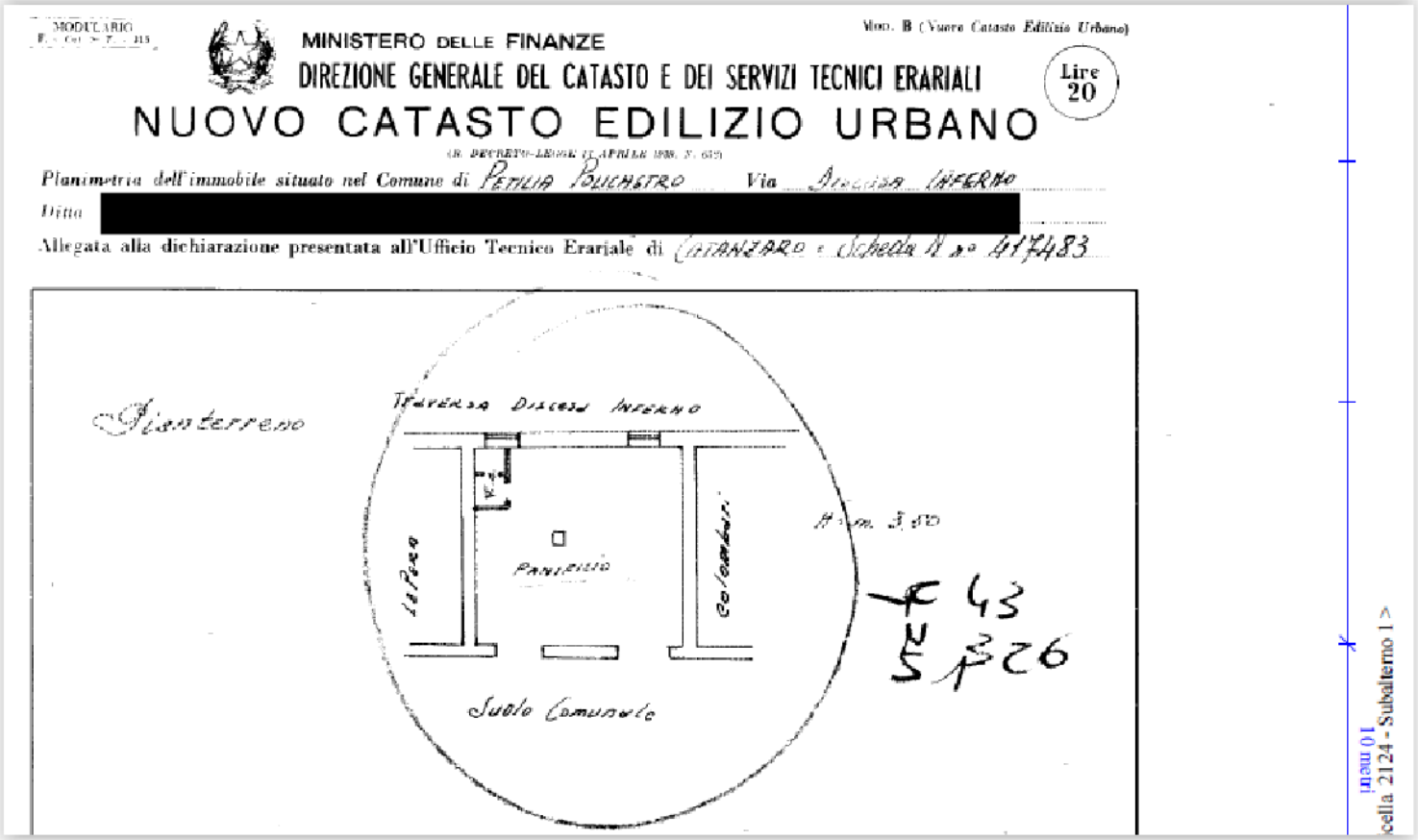
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PETILIA POLICASTRO** Codice: **G508**
Foglio:**43** Particella:**2124** Subalterno:**1**
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale
○	CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI	
○	[redacted]	[redacted]
○	[redacted]	[redacted]

Planimetria catastale del piano terra – fg n. 43 part. 2124 sub 1


MODULARIO

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PETRALIA SOTTANA *Via* STRADA INFERNO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA *Scheda N.* 417483

Pianterreno

TRAVERSA DISCESA INFERNO

LAVELLO

PANIERAIO

COLOMBARI

Suolo Comunale

Fg 43 Part 2126

mappa 01

Particella 2124 - Subalterno 1 >

2. STATO DI POSSESSO

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale del Custode Giudiziario Avv. Angela De Renzo del 30.07.2023

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:***

4. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: Immobile facente parte di un fabbricato della maggiore consistenza, costruito prima del 01 settembre 1967.

Conformità catastale: Conforme Catstalmente.

5. GRAVAMI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Trascrizioni:

Trascrizione nn. 5516/4211 del 16/09/2011 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 06/07/2011 Rep. n. 450 emesso dal Tribunale di Crotone,
a favore di: [redacted]
contro:
[redacted]
Grava su Petilia Policastro Fg. n. 43 part. n. 2124 sub. 2 e sub. 1

Trascrizione nn. 3894/3255 del 26/06/2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 03/06/2024 Rep. n. 472 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotone,
a favore di:
[redacted]
contro:
[redacted]
Grava su Petilia Policastro Fg. n. 43 part. n. 326 sub.1 e sub. 3 (oggi part. n. 2124 sub. 1 e sub. 2)

Iscrizioni:

Iscrizione nn. 7195/537 del 25/11/2022 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 09/07/2002 Rep. 77123 per Notaio Capocasale Mario in Crotone
a favore di: [redacted]
contro:
[redacted]
Capitale: € 52.000,00 Totale € 104.000,00 durata 10 anni.
Grava su Petilia Policastro Fg. n. 43 part. n. 326 sub.1 e sub. 3 (oggi part. n. 2124 sub. 1 e sub. 2)

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:

A [redacted], l'immobile come sopra identificato, per l'intera proprietà, è così pervenuto:

[redacted] per successione in morte di [redacted] e deceduto [redacted] den. n. 371 vol. 141, trascritta il 09.05.1986 ai nn: 7758/6747 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 26.06.1991 ai nn: 12956/10807 accettazione tacita dell' eredità in morte di [redacted], da parte degli eredi sigg. ri [redacted], nascente da atto per Notaio Proto Riccardo del 13.06.1991.

- In parte a [redacted] in regime di comunione legale con [redacted], per Atto di compravendita del 16.01.1986 rep. n. 51521 per Notaio Riccardo Proto, trascritto il 25.01.1986 ai nn. 1794 R.G. 1640 R.P. da potere di [redacted]

Ufficio di CATANZARO - Trascrizione N. RP 1640 del 1986
Ispezione T1 49655/ del 20240801

[redacted]

Pag. 2 - segue

Dott. RICCARDO PROTO
NOTAIO
Via S. Paternostro - Telefono 24932/25670
CROTONE

L. 3.000

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CATANZARO

REG. a CROTONE
il.....
al n.....
vo.....mod. 1
Il Notaio

NOTA DI TRASCRIZIONE

dell'atto a rogito dr.Riccardo Proto,notaio in Crotone,del 16 gennaio 1986 Repertorio N.51521, in corso di registrazione,

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:

Caratteristiche strutturali:

Locale al piano terra della superficie di circa mq 90,00 con all'interno un bagnetto di servizio, adibito a panificio ed attualmente chiuso, sito in Petilia Policastro alla Via

Discesa Inferno, 21, da cui ha l'accesso, facente parte di un fabbricato della maggiore consistenza a cinque piani fuori terra.

Il fabbricato, ha struttura in cemento armato, solai in laterizio e travetti prefabbricati, muratura di tamponamento a camera d'aria, muri divisori in laterizi forati e pavimentazione in mattonelle di graniglia. E' composto da due locali comunicanti tra loro.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Immobile al piano Terra di cui al Lotto n. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano Terra **Fg. 43 part. n. 2124 sub. 1**	**Sup. lorda**	**90,00**	**1**	**mq 90,00**

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.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il locale, meglio sopra descritto, come di seguito:

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 90,00

Valore di mercato utilizzato per il locale al piano terra € 420,00/mq

Valore dell'intera proprietà nella quota di 1/1, 420,00 €/mq * 90,00 mq = € 37.800,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE
Comune: PETILIA POLICASTRO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
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)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	420	550	L	1,2	1,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	455	L	1,1	1,4
Ville e Villini	NORMALE	520	620	L	1,4	2

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……..…**€ 5.670,00**

- spese da sostenere per la manutenzione straordinaria 15%.....**€ 5.670,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: ……..……..…**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:……. **€ 0,00**

Totale…….. € 26.460,00

Valore del LOTTO 1 ***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:……..……**€ 26.460,00**

Valore del LOTTO 1 ***per la quota di 1/1 a base d'asta in conto tondo:*** **€ 26.500,00**

L'esperto Ing. Giuseppe Perri

Crotone 10.08.2023

Unita' negoziale 2: pignoramento per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

- LOTTO N. 2:

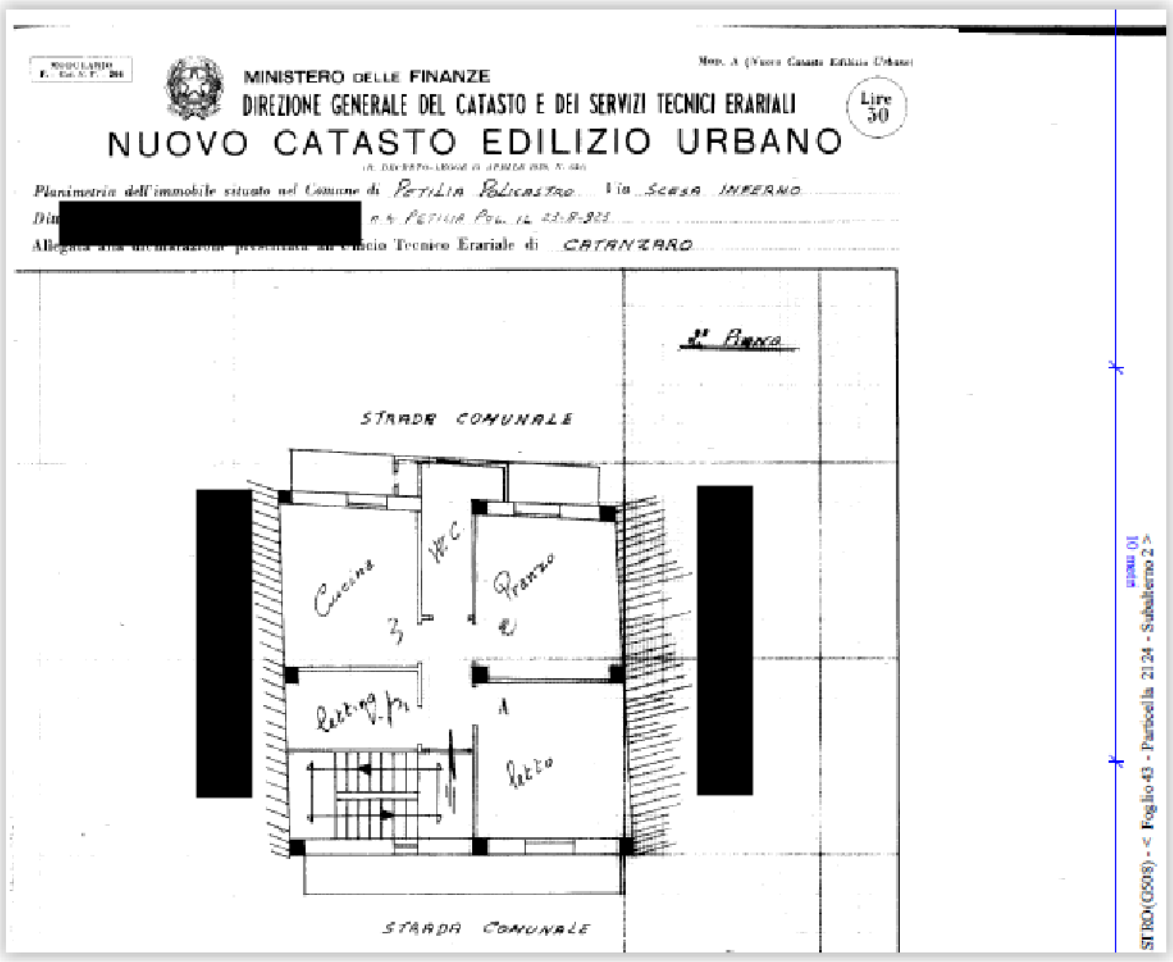
Catasto Fabbricati:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato della maggiore consistenza a cinque piani fuori terra, identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 43 part. n. 2124 sub. 2 (ex part. n. 326 sub. 3)

Confina con:

Via Discesa Inferno, con [redacted] e con [redacted] salvo altri.

Planimetria catastale del piano secondo – fg n. 43 part. 2124 sub. 2



Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

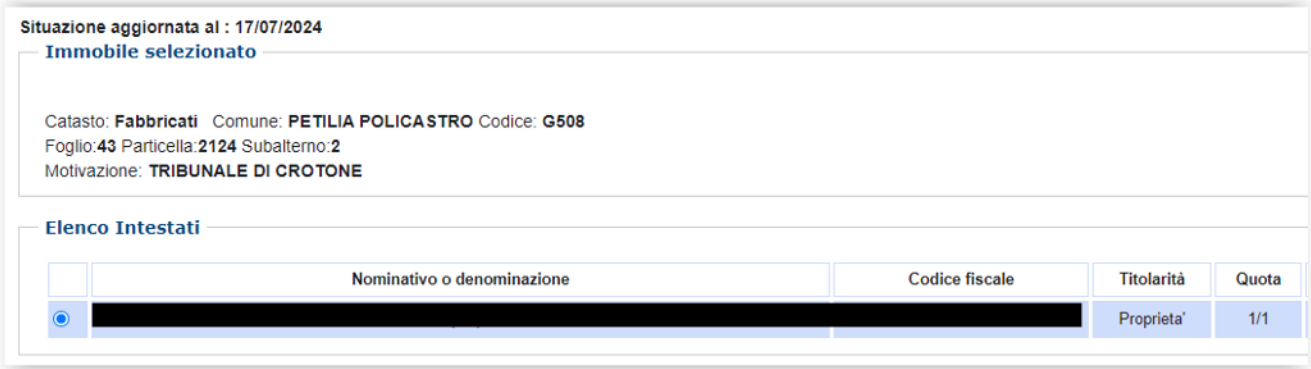
Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **PETILIA POLICASTRO** Codice: **G508**
Foglio: **43** Particella: **2124** Subalterno: **2**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
◉	43	2124	2	SCESA INFERNO Piano 2	001	A03	01	4 vani	R.Euro:150,81

Intestato a:



Situazione aggiornata al : 17/07/2024

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PETILIA POLICASTRO** Codice: **G508**
Foglio:**43** Particella:**2124** Subalterno:**2**
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
◉	[redacted]		Proprieta'	1/1

2. STATO DI POSSESSO

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale del Custode Giudiziario Avv. Angela De Renzo del 30.07.2023

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:***

4. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia: Immobile facente parte di un fabbricato della maggiore consistenza, costruito prima del 01 settembre 1967.

Conformità catastale: Conforme Catstalmente.

5. GRAVAMI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Trascrizioni:

Trascrizione nn. 5516/4211 del 16/09/2011 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 06/07/2011 Rep. n. 450 emesso dal Tribunale di Crotone,
a favore di: [redacted];
contro:

[redacted]

Trascrizione nn. 3894/3255 del 26/06/2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 03/06/2024 Rep. n. 472 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotone, a favore di:

[redacted]

contro:

[redacted]

Iscrizioni:

Iscrizione nn. 7195/537 del 25/11/2022 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 09/07/2002 Rep. 77123 per Notaio Capocasale Mario in Crotone a favore di: [redacted]

contro:

[redacted]

Capitale: € 52.000,00 Totale € 104.000,00 durata 10 anni.

Grava su Petilia Policastro Fg. n. 43 part. n. 326 sub.1 e sub. 3 (oggi part. n. 2124 sub. 1 e sub. 2)

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:

[redacted]

atto di compravendita del 03.10.2000, Rep. 52168 per Notaio Giulio Capocasale con sede in Crotone, trascritto il 16.10.2000 ai nn. 20984 R.G. e 16542 R.P. da potere di:

[redacted]ro;

REPERTORIO N.

Cav. Avv. Giulio Capocasale
NOTAIO
VIA VITTORIO VENETO, 50 - TEL. 0962/25728
88900 CROTONE

52

VENDITA

Trascritta presso la Conser... vatoria dei Registri Immobiliari di Crotone

REPUBBLICA ITALIANA

addì 16-10-2000
N. 20984 R.G.
16542 R.P.

Addì tre ottobre duemila, in Crotone e nel mio studio alla via Vittorio Veneto n. 50.

IL NOTAIO

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:

Caratteristiche strutturali:

Casetta di vecchia e rustica costruzione, facente parte di un fabbricato della maggiore consistenza a cinque piani fuori terra, in Petilia Policastro alla Via Scesa Inferno, 9, composta di due vani ed accessori, posta al piano secondo.

Il fabbricato, ha struttura in cemento armato, solai in laterizio e travetti prefabbricati, muratura di tamponamento a camera d'aria, muri divisori in laterizi forati e pavimentazione in mattonelle di graniglia.

Corpo scale

Cucina

Altri vani

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Immobile al piano Secondo di cui al Lotto n. 2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano secondo Fg. 43 part. n. 2124 sub. 2	**Sup. lorda**	**75,00**	**1**	**mq 75,00**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE
Comune: PETILIA POLICASTRO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
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)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	420	550	L	1,2	1,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	455	L	1,1	1,4
Ville e Villini	NORMALE	520	620	L	1,4	2

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.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il locale, meglio sopra descritto, come di seguito:

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 75,00

Valore di mercato utilizzato per il locale al piano secondo € 400,00/mq

Valore dell'intera proprietà nella quota di 1/1, 400,00 €/mq * 75,00 mq = € 30.000,00

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……..…**€ 4.500,00**

- spese da sostenere per la manutenzione straordinaria 15%.....**€ 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…….. € 21.000,00

Valore del LOTTO 1 ***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:……..……**€ 21.000,00**

Valore del LOTTO 1 ***per la quota di 1/1 a base d'asta in conto tondo:*** **€ 21.000,00**

L'esperto Ing. Giuseppe Perri

Crotone 01.08.2023