

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro

N. Gen. Rep. 0039/2023

Giudice Dr. **Antonio ALBENZIO**

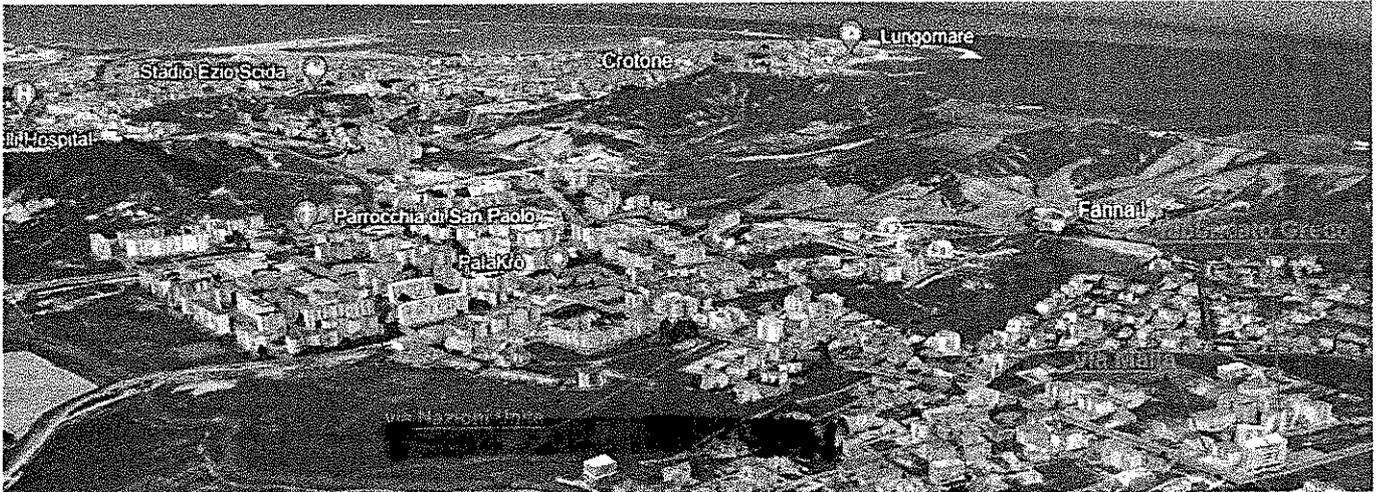
**ELABORATO PERITALE**

*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. RJNFNC62R181982V- P. Iva 00910790799  
con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11  
telefono: 096236368  
cellulare: 3382811722  
fax: 096236368 pec: [f.rajani@epap.conafpec.it](mailto:f.rajani@epap.conafpec.it)*

**PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO C./ [REDACTED] ISCRITTA AL N°39/2023 R.G. ES. IMM. DEL TRIBUNALE DI CROTONE**

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Il cespite pignorato è compreso in un fabbricato condominiale elevato a otto piani fuori terra, realizzato dalla società [REDACTED] denominato [REDACTED] sito in Crotona, località Farina, in via Malta, n. civ. 3, che trae origine dalla principale via Nazioni Unite.



**Fig. 1- individuazione della zona**



**Fig.2 individuazione del fabbricato Greco, prospetto principale sud**



**Fig.3 prospetti nord ed est del fabbricato ed individuazione dell'appartamento**

Caratteristiche del fabbricato realizzato tra il 14 aprile 2006 (data inizi lavori) ed il 21 luglio 2007 (data fine lavori), si caratterizza per l'accurata pulizia degli spazi condominiali ed il buon contesto sociale della zona -che comprende farmacie e svariate attività commerciali-; è completamente rifinito con gradevoli caratteristiche architettoniche, ha buona esposizione, ottima luminosità, sufficiente dotazione di spazi esterni per parcheggi e dotazione di box auto per ogni unità abitativa; è dotato di portone d'ingresso in vetro e pvc di buona fattura, di ascensore, di pavimentazioni in marmo nell'androne, in marmo nelle scale e pitturazione esterna in plastica al quarzo.



Fig. 4- prospetto principale a sud



Fig. 5- porzione dell'androne

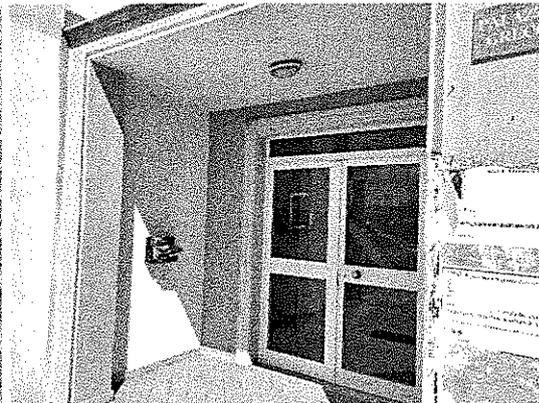


Fig. 6- portone d'accesso



Fig. 7- particolare delle scale



Fig. 8- ascensore

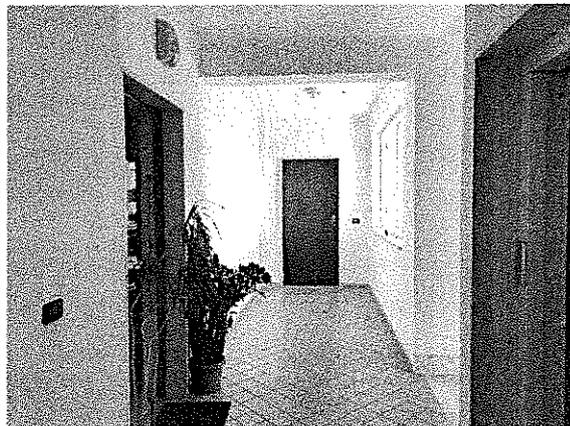


Fig. 9- pianerottolo

**Appartamento in Crotona via Malta, 3 [REDACTED] con annesso box/garage  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di *appartamento* al sesto piano (settimo f.t.) di un fabbricato sito in Crotona, via Malta, 3, facente parte del Condominio [REDACTED] con annesso *box-garage* al piano terra dello stesso fabbricato, entrambi censiti al Catasto Fabbricati di Crotona così come di seguito indicato:

Nominativo o denominazione						Codice fiscale		Titolarità		Quota
[REDACTED]						[REDACTED]		Proprietà		1/1
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
F	Proprietà per 1/1	CROTONE(KR) VIA MALTA n. 3 Piano T	51	3141	9	Zona 1 Cat.C/6	02	18 m <sup>2</sup>	Euro: 74,37	
F	Proprietà per 1/1	CROTONE(KR) VIA MALTA n. 3 Piano 6	51	3141	37	Zona 1 Cat.A/3	02	4 vani	Euro: 216,91	



Fig. 10- estratto del fg 51 della mappa catastale di Crotona

Coerenze (cfr. Tav. 11 posta di seguito):

- appartamento sub 37: da nord ed in senso orario, con area condominiale, vano scala e appartamento sub 43;
- box-garage sub 9: da nord ed in senso orario con area condominiale ed altri box identificati con sub 8 e sub 10.

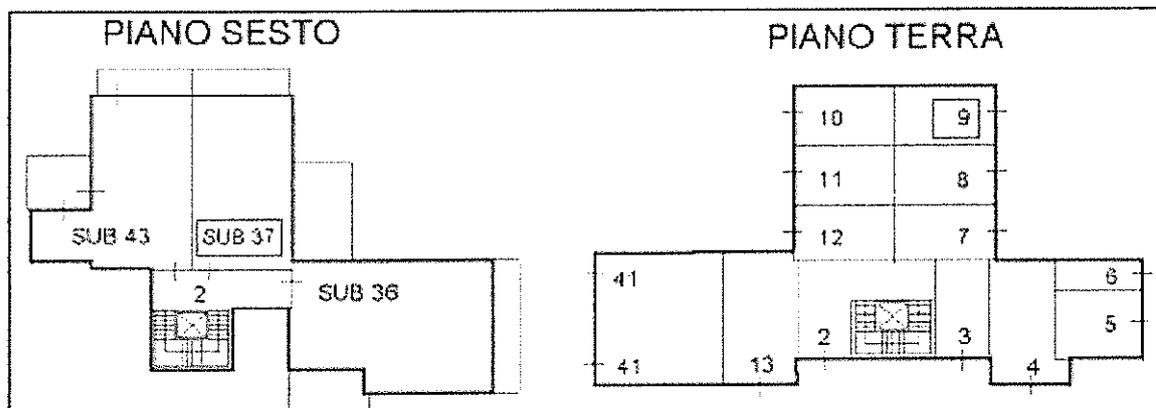


Fig. 11- elaborato planimetrico del 6° piano e del piano terra

**2. DESCRIZIONE:**

**L'appartamento-** È composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere da letto e da una cucina ricavata dalla veranda. La superficie calpestabile è pari a circa 66,50 mq oltre 16,50 mq di terrazzi e box di superficie 19 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 91.

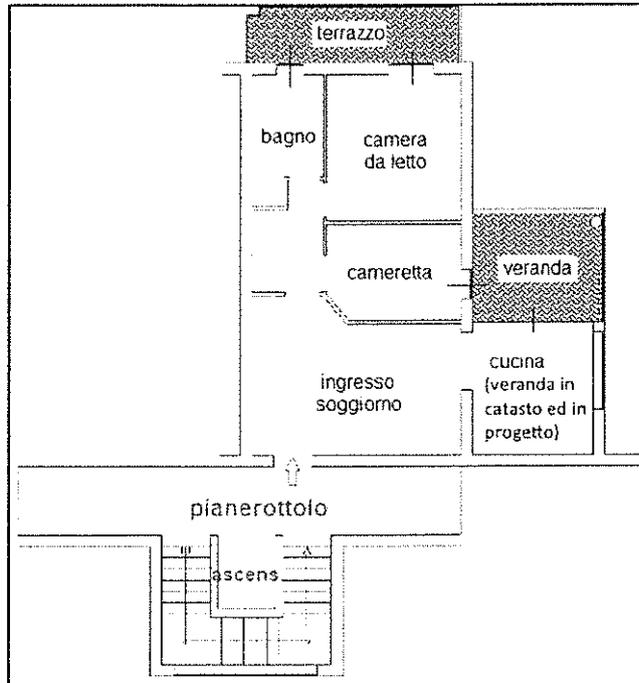


Fig. 12 planimetria appartamento

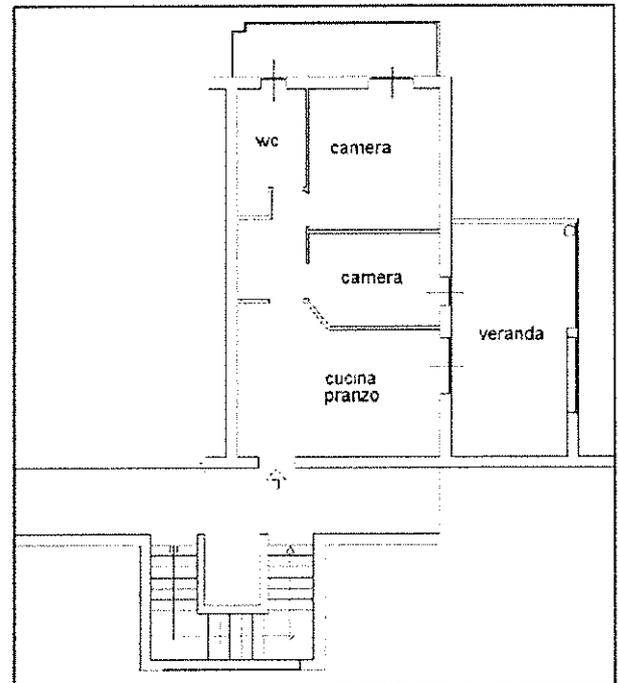


Fig. 13 planimetria catastale

Le condizioni generali di rifinitura, manutenzione e conservazione sono generalmente buone, fatta eccezione per le vistose macchie di umidità da condensa -e di muffa nera- rilevabili sui muri ed al soffitto di alcuni ambienti.

Le caratteristiche interne sono le seguenti: pareti tinteggiate, pavimentazione degli interni in grès porcellanato, quella dei terrazzi in klinker, cucina e bagno piastrellati, infissi interni in legno tamburato di buona fattura, infissi esterni dotati di zanzariere e tapparelle, tutto in pvc e di buona fattura, impianto di riscaldamento e di condizionamento a split in tutti gli ambienti, allarme, citofono, porta d'accesso blindata.



Fig. 14- porta d'ingresso



Fig. 15- ingresso/soggiorno



Fig. 16- soggiorno e, in fondo, la cucina



Fig. 17- cucina

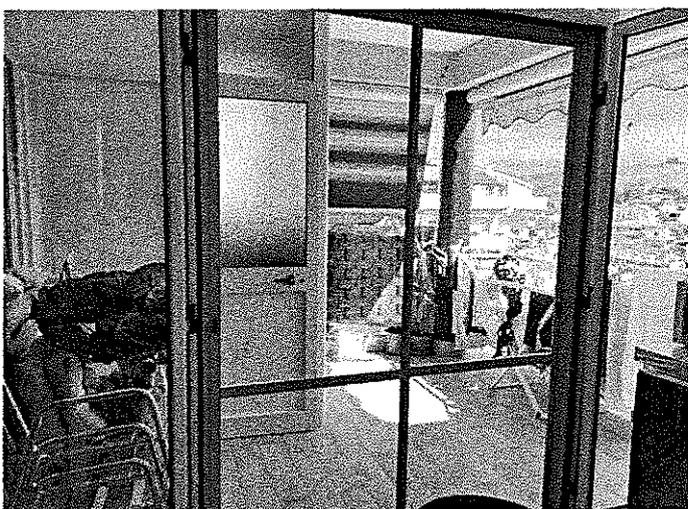


Fig. 18- veranda

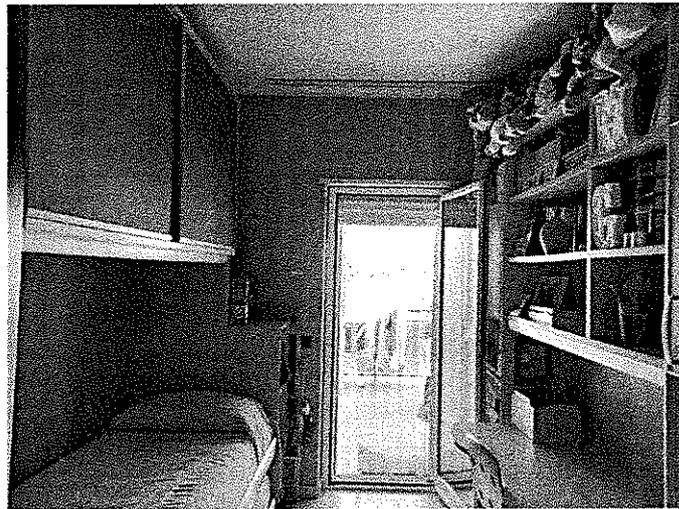


Fig. 19- cameretta

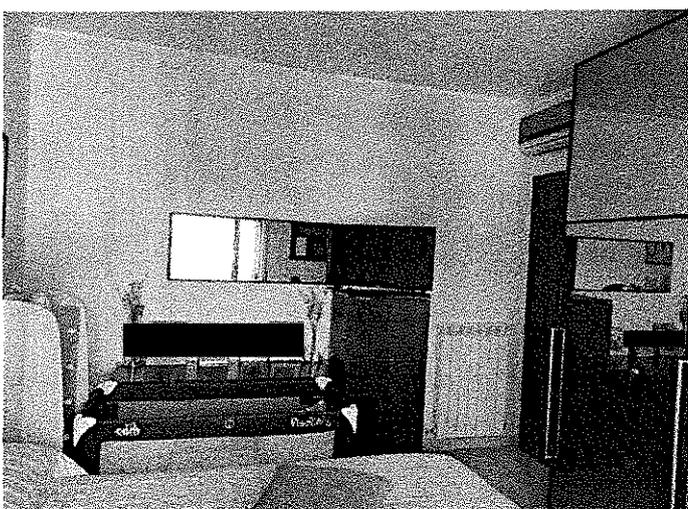


Fig. 20- camera da letto

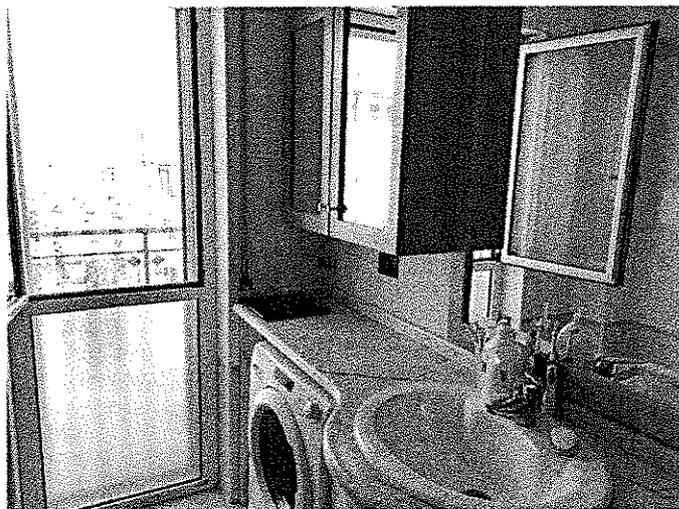


Fig. 21- bagno



Fig. 22- muffa da condensa nella camera da letto...



Fig. 23- ... ed in cucina

Il box/garage è accessibile dall'esterno tramite una saracinesca metallica comandata elettricamente: ha superficie mq 19 circa, pavimentazione in grès porcellanato e pareti tinteggiate

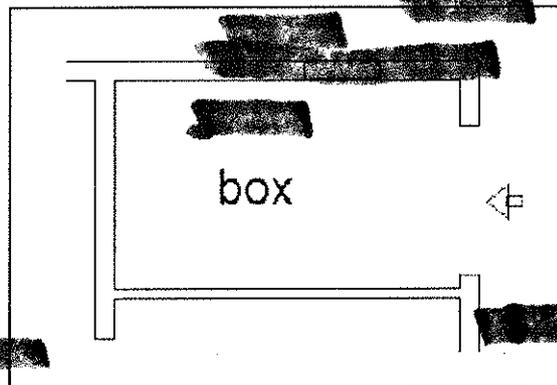


Fig. 24- planimetria box



Fig. 25- il box

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è utilizzato dall'esecutata e dalla sua famiglia in qualità di proprietaria.

**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 della procedura (ALLEGATO N°1-ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro [REDACTED] (società costruttrice del fabbricato), a firma notaio Carlo Perri in data 31/05/2007, [REDACTED] registrata a Crotona in data 4 giugno 2007 a [REDACTED] iscritta a Crotona il 5 giugno 2007 ai nn. [REDACTED] e successivo accollo di una quota del mutuo da parte dell'acquirente [REDACTED] avvenuto contestualmente all'atto notarile di acquisto dell'unità immobiliare, mediante frazionamento in quota del citato notaio Perri, avvenuto in data 12 ottobre 2007, [REDACTED] in conseguenza del quale ai subalterni oggetto del presente pignoramento sono state assegnate le seguenti quote:  
 importo ipoteca: € 240.000,00  
 importo capitale: € 120.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro [REDACTED] [REDACTED] firma del Tribunale di Crotona in data 30/05/2023, ref. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria RR. II. di Crotona in data 06/07/2023 ai nn. [REDACTED] (ALLEGATO N°2-NOTA DI TRASCRIZIONE).

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* non è stata riscontrata alcuna difformità, fatta eccezione per la trasformazione di parte della terrazza a cucina (circa 13 mq, cfr. figg. 12 e 13), attualmente irregolare per effetto della recente abrogazione del "Piano Casa"; di questa circostanza si terrà conto nella valutazione finale dell'unità immobiliare.

4.3.2. *Conformità catastale:* vale quanto espresso al precedente punto 4.3.1.; difformità regolarizzabile con un costo di circa € 1.500, comprensivo dei diritti di segreteria -poco più di € 500- da pagare al Comune per la presentazione di una SCIA in sanatoria.

**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 (ALLEGATO n°3, ATTESTAZIONE TRASMESSA ALLO SCRIVENTE DALL'AMMINISTRATORE DEL FABBRICATO TRAMITE PEC).

€ 2.635,48

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] piena proprietaria dal 18/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio Carlo Perri in data 18/10/2007 [redacted] trascritto a Crotona in data 20/10/2007 ai nn [redacted] ALLEGATO n°4- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO).

### 6.2 Precedenti proprietari

[redacted] piena proprietaria del suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato -dal 17/01/2006 al 18/10/2007- in forza di atto di compravendita a firma del notaio Carlo Perri in data 17/01/2006 [redacted] scritto a Crotona in data 24/01/2006 ai n [redacted]

[redacted] (titolari di diritti complessivi per metà) [redacted] titolare di diritti per l'altra metà) pieni proprietari del suolo dal 05/10/2005 al 17/01/2006- in forza di atto di compravendita a firma del notaio G. Ciliberto in data 05/10/2005 re [redacted] trascritto a Crotona in data 14/10/2005 ai n [redacted]

[redacted] pieni proprietari dell'intero suolo dal 21/02/1996 al 05/10/2005 in forza di atto di compravendita a firma del notaio G. Ciliberto in data 21/02/1996 [redacted] trascritto a Catanzaro in data 16/03/1996 ai n [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato è avvenuta mediante Permesso di Costruire [redacted] rilasciato dal Comune di Crotona in data 04/04/2006 (ALLEGATO n°5).

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	76,00	1,00	76,00
BALCONI	Sup. reale lorda	16,50	0,33	5,50
BOX/GARAGE	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>111,50</b>		<b>91,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime, rivestimento in marmo.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., ringhiere con struttura metalli e vetro, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: [redacted], protezione: tapparelle in pvc, condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, legno massiccio con blindatura metallica
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco e tinteggiatura; condizioni: in alcuni casi mediocri, in quanto necessitano di cappotto termico o di altro intervento per eliminare i problemi di condensa e muffa.
<i>Pavim. Interna:</i>	piastrelle di grès porcellanato.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica smaltata, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime.
<i>Riscaldamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas, diffusori: radiatori in alluminio.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Preso atto delle condizioni estrinseche ed 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 eseguita presso operatori del luogo, tenuto conto dell'ubicazione ma anche della qualità dei materiali impiegati nella costruzione e dello stato di manutenzione e conservazione, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 1.000 €/mq di superficie commerciale.

**8.2. Fonti di informazione**

Imprenditori locali e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2				
Comune: CROTONE Fascia/zona: Periferica/PARINA Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	830	1050	L
Abitazioni civili	NORMALE	770	890	L

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e box pertinenziale	91,00	€ 91.000,00	€ 91.000,00

### 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:	€ 13.650,00
Riduzione del valore del 30% per l'abuso edilizio, allo stato non sanabile, conseguente alla trasformazione in cucina di porzione della veranda (circa 13 mq):	€ 3.900,00
Spese catastali:	€ 1.500,00
Interventi finalizzati ad eliminare condensa e muffa:	€ 5.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 66.950,00
--	-------------

