

---

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

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. **000049/2023**

**Giudice Dr. Antonio Albenzio**  
**Custode Giudiziario Avv. Francesca Ornella Ferraro**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Perito Mimmo Colacino*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 73*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 5*  
*C.F. CLCMMM52M0SD236L - P.Iva 02407040795*

*con studio in Crotona (Crotona) Via U. Foscolo, 8*  
*telefono: 096228654*  
*cellulare: 3337949254*  
*fax: 0962030112*  
*email: mimmocolacino@libero.it*

**INCARICO E SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto dott. agronomo Mimmo Colacino, con studio in Crotona alla Via U. Foscolo 8, iscritto all'albo degli Agronomi e Forestali della Provincia di Crotona con il n° 73, è nominato C.T.U. con provvedimento emesso il 13/09/2023 dal G.E. dott. Davide Rizzuti, nel procedimento esecutivo n. 49/2023 del R.E.I., promosso da [redacted] contro [redacted] prestando giuramento di rito in data 14/09/2023 (**vedi nomina nel fascicolo e all. 1**).

Il C.T.U. ha effettuato due sopralluoghi insieme al custode giudiziario avvocato Francesca Ornella Ferraro: il primo il 28/09/2023, il secondo il 17/11/2023 (**all 2a-2b**).

**Beni in Crotona (Crotona) Via San Marino n. 1/A  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Crotona (Crotona) Via San Marino n. 1/A.

Composto da: soggiorno, n. 2 disimpegni, cucina, n. 2 gabinetti, la veranda, n. 2 camere da letto e un ripostiglio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 335**.

Identificato al catasto fabbricati: in testa a [redacted] foglio 45 mappale 4467 subalterno 5, categoria A/2, classe 1, superficie catastale mq 132, composto da vani 6,5, posto al piano terra, rendita € 386,05 (**all. 3-4-5-6**).

Confini: con vano scala e corte comune, con [redacted] sub 6, con [redacted] sub 4, e con corte del fabbricato p.lla 4468.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box-deposito sito in Crotona (Crotona) Via San Marino n. 1/A.

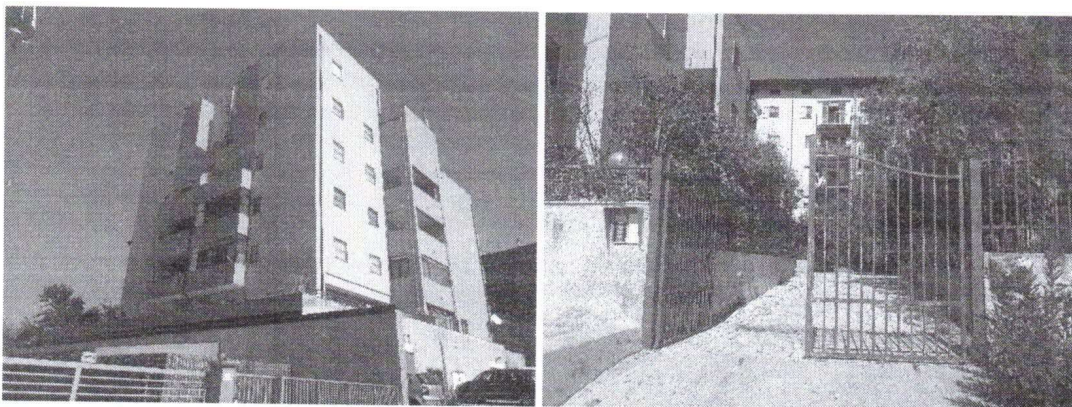
Composto da un solo locale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 20**.

Identificato al catasto fabbricati: in testa a [redacted] foglio 45 mappale 4467 subalterno 49, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 20, posto al piano SI, rendita: € 70,24 (**all. 7-8-5-6**).

Confini: con corte e corridoio di accesso, con box sub 48 di [redacted] in corte della p.lla 4468, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:** dell'intero fabbricato.

L'immobile in Crotona, è ubicato nel quartiere di Farina 1 in Via Marino 1/A, a circa mt 100 dall'asse stradale principale che attraversa il quartiere Tufolo-Farina, zona di espansione residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato, è costituito da sei piani fuori terra, più il piano seminterrato che ospita i box. Confina con cortili privati su tre lati e Via San Marino sul quarto lato (**foto 1 e 2**).



**FOTO 1 e 2 – Facciata sud-est e ingresso alla corte del fabbricato.**

Giudice Dr. Antonio Albenzio  
Curatore/Custode: Avv. Francesca Ornella Ferraro  
Perito: Perito Mimmo Colacino

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dall'esecutata in qualità di proprietaria del bene.

**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: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di** [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a [REDACTED] in data 16/07/2008 ai nn. 869/4343. Importo ipoteca: € 3.450.000. Importo capitale: € 2.300.000 (**vedi certificato notarile e all. 9-10**).

L'atto si riferisce al terreno fg. 45 p.lla originaria 4256, su cui sono stati costruiti le unità immobiliari pignorate fg. 45 p.lla 4467 sub 5 e sub 49.

**NOTA - Annotazione di riduzione** di somma del 28/10/2010 con atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED] p nn. [REDACTED] annotata a [REDACTED] 13/12/2010 ai nn. [REDACTED] in forza del quale viene così ridotta: somma capitale dovuta da € 2.300.000,00 a € 1.900.000,00, e somma dell'ipoteca da € 3.450.000,00 a € 2.850.000,00 (**vedi certificato notarile e all. 9-10**).

**NOTA - Annotazione di frazionamento** in quota del 28/10/2010 con atto del notaio [REDACTED] rep nn. [REDACTED] annotato a [REDACTED] il 13/12/2010 ai nn. [REDACTED] in forza del quale viene così frazionata: 1) fg. 45 p.lla 4467 sub 5 - capitale € 136.000,00 - ipoteca € 204.000,00; 2) fg. 45 p.lla 4467 sub 49 - capitale € 9.000,00 - ipoteca € 13.500,00 (**vedi certificato notarile e all. 10**).

**NOTA - Annotazione di modifica** ad atto di frazionamento fondiario del 19/05/2011 con atto del notaio [REDACTED] rep. nn. 33486/13208, annotato a [REDACTED] il 15/07/2011 ai nn. [REDACTED] in forza del quale la banca ha acconsentito che venga prorogato l'inizio ammortamento all'1/1/2012 e il rimborso al 31/07/2020 (**vedi certificato notarile e all. 10**).

**NOTA - Annotazione di modifica** ad atto di frazionamento di mutuo fondiario del 27/01/2012 con atto del notaio [REDACTED] rep. nn. [REDACTED] annotato a [REDACTED] il 22/03/2012 ai nn. 102/1450, in forza del quale la parte mutuataria ha chiesto alla banca di procedere ad una nuova proroga della data di inizio ammortamento dall'1/1/2012 all'1/1/2013, fermo restando le scadenze (**vedi certificato notarile e all. 10**).

**NOTA - Annotazione di modifica** mutuo del 19/09/2012 con atto del notaio [REDACTED] rep. nn. [REDACTED] annotato [REDACTED] il 13/11/2012 ai nn. [REDACTED] in forza del quale la banca ha acconsentito che venga modificato l'inizio ammortamento all'1/9/2012 e la durata del rimborso al 31/08/2032 (**vedi certificato notarile e all. 10**).



4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma del [REDACTED] in data 17/08/2023 al n. di rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 08/09/2023 ai nn. [REDACTED] (vedi **certificato notarile e all. 11-12**).

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:** sul condominio (all. 13).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 396,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
ristrutturazione veranda [REDACTED]	€ 5.300,00
ristrutturazione tetto	€ 1.330,15
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 953,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <i>Nessuno.</i>	

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari:**

- [REDACTED] proprietaria dal 04/05/2012 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] in data 02/05/2012 ai nn. [REDACTED] registrato a [REDACTED] in data 04/05/2012 al n. [REDACTED] Serie [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 04/05/2012 ai nn. [REDACTED] (vedi **certificato notarile e all. 11-14-15**).

6.2 **Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] proprietaria dal 06/09/2007 al 04/05/2012, in forza di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] in data 24/08/2007 ai nn. di rep. [REDACTED] iscritto a [REDACTED] in data 06/09/2007 ai nn. [REDACTED]. L'atto si riferisce al terreno originario p.lla 4256 del fg. 45, che ha prodotto la p.lla 4467 su cui sono state costruite le unità immobiliari pignorate (vedi **certificato notarile e all. 9-10-16**).

- [REDACTED] (1/6), [REDACTED] del 1952, [REDACTED] (2/30 ciascuno), [REDACTED] del 1980 [REDACTED] (2/150 ciascuno), proprietari dal 03/07/2007 al 06/09/2007, in forza di denuncia di successione e accettazione tacita di eredità a firma di Ufficio del registro in data 30/05/2007 ai nn. di rep. [REDACTED] registrato a [REDACTED] in data 30/05/2007 al [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 03/07/2007 ai nn. [REDACTED] (vedi **certificazione notarile e all. 9-17-18**).

**NOTA - Accettazione tacita di eredità** - Del notaio [REDACTED] del 5/11/2015 rep. nn. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] il 18/11/2015 ai nn. [REDACTED]. L'atto si riferisce al terreno, originaria p.lla 4256 del fg. 45 che ha prodotto la p.lla 4467 su cui sono state costruite le unità immobiliari pignorate (vedi **certificato notarile e all. 9-10-19**).

- [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) proprietari da data antecedente il ventennio al 03/07/2007, a firma del notaio [REDACTED] in data 12/04/2001 al n. di rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 05/05/2001 ai nn. [REDACTED]. L'atto si riferisce al terreno, originaria p.lla 3376 del fg. 45 che ha prodotto la p.lla 4467, su cui sono state costruite le unità immobiliari pignorate (vedi **certificato notarile e all. 9-20-**).

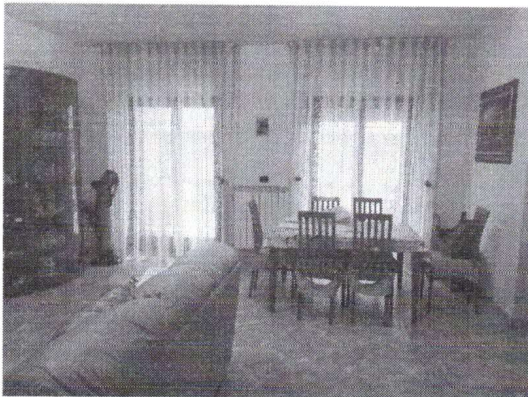
**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** [REDACTED] per lavori di esecuzione di un fabbricato a sette piani fuori terra intestata a [REDACTED] resident [REDACTED]. Domanda di permesso di costruire presentata in data 21/11/2007 n. prot. 61960, e rilasciato in data 18/02/2008 n. prot. [REDACTED]. L'agibilità è stata rilasciata in data 02/11/2010 n. prot. [REDACTED] **all. 21a-21b-21c).**

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Crotone (Crotone) Via San Marino n. 1/A, di circa mq 137,50 commerciali. Costituito dalla: 1) zona giorno, composta da soggiorno con accesso alla veranda, un 1° disimpegno che permette l'accesso ad un 1° gabinetto e alla cucina collegata a sua volta alla veranda; 2) zona notte composta da un 2° disimpegni da cui si accede al 2° gabinetto, al ripostiglio e a due camere da letto con accesso alla veranda **(all. 4).**

Il pavimento della zona giorno è in gres porcellanato, della zona notte è in parquet di legno. Il pavimento della veranda in mattonelle da esterni, presenta: 1) pendenze errate verso le pareti perimetrali dell'appartamento anziché verso l'esterno, determinando pertanto infiltrazioni di acqua allo stesso appartamento; 2) avvallamenti e distacchi di mattonelle, oltre ad una fioriera non impermeabilizzata, che provocano infiltrazioni di acqua e danni ai box posti al piano seminterrato. Le porte e gli infissi sono in legno, gli impianti sono a norma. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da una caldaia a metano **(foto 3-4-5-6).**

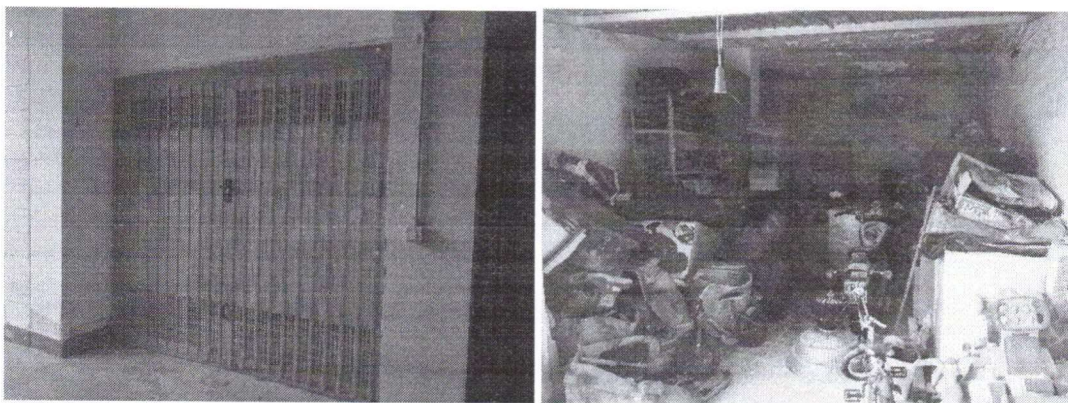
**FOTO 3 e 4 – Soggiorno e cucina con accesso sulla veranda.****FOTO 5 e 6 – Veranda e stanza da letto.**



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione interna	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
Veranda fino a mq 25	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
veranda restanti mq 200,00	Sup. reale lorda	200,00	0,10	20,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>335,00</b>		<b>137,50</b>

### Descrizione **box-deposito** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box-deposito, sito in Crotone (Crotone) Via San Marino n. 1/A, composto di un solo locale seminterrato di circa mq 20,00 commerciali, a cui si accede da una porta in metallo basculante. La rampa di accesso ai box è piuttosto ripida, il corridoio di accesso piuttosto stretto tale da non permettere l'ingresso delle macchine, pertanto anche il box pignorato costruito in origine anche per il ricovero dell'auto, non può essere utilizzato come garage ma solo come deposito. Presenta inoltre infiltrazioni di acqua provenienti dalle fioriere sovrastanti poste ad est del fabbricato, che hanno provocato lo sfogliamento parziale della pittura e dell'intonaco del soffitto e delle pareti (**all. 8, foto 7 e 8**).



**FOTO 7 e 8 – Ingresso e interno del locale box-deposito.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box-deposito	Sup. reale lorda	20,00	0,40	8,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>20,00</b>		<b>8,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il prezzo degli immobili oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al metro quadro. Per le unità immobiliari in oggetto, determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per ristrutturazione veranda, box, etc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di [redacted] Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted], ufficio tecnico di del comune di [redacted] Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di [redacted] servatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Giudice Dr. Antonio Albenzio  
Curatore/Custode: Avv. Francesca Omella Ferraro  
Perito: Perito Mimmo Colacino

**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
abitazione interna	110,00	€ 1.000,00	€ 110.000,00
Veranda fino a mq 25	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
veranda restanti mq 200,00	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
	<b>137,50</b>		<b>€ 137.500,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 137.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 137.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 137.500,00</b>

**B. box-deposito***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
box	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 8.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 8.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 8.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	335	€ 137.500,00	<b>€ 137.500,00</b>
<b>B</b>	<b>box-deposito</b>	20	€ 8.000,00	<b>€ 8.000,00</b>
			<b>€ 145.500,00</b>	<b>€ 145.500,00</b>

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Ristrutturazione veranda e della fioriera sul lato opposto, e ristrutturazione box

**€ 21.825,00**

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:

**€ 101.850,00**

Il CTU Dott. Agr. Mimmo Colacino