

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0053/2023

Giudice Dr. **Antonio ALBENZIO**

**ELABORATO PERITALE**

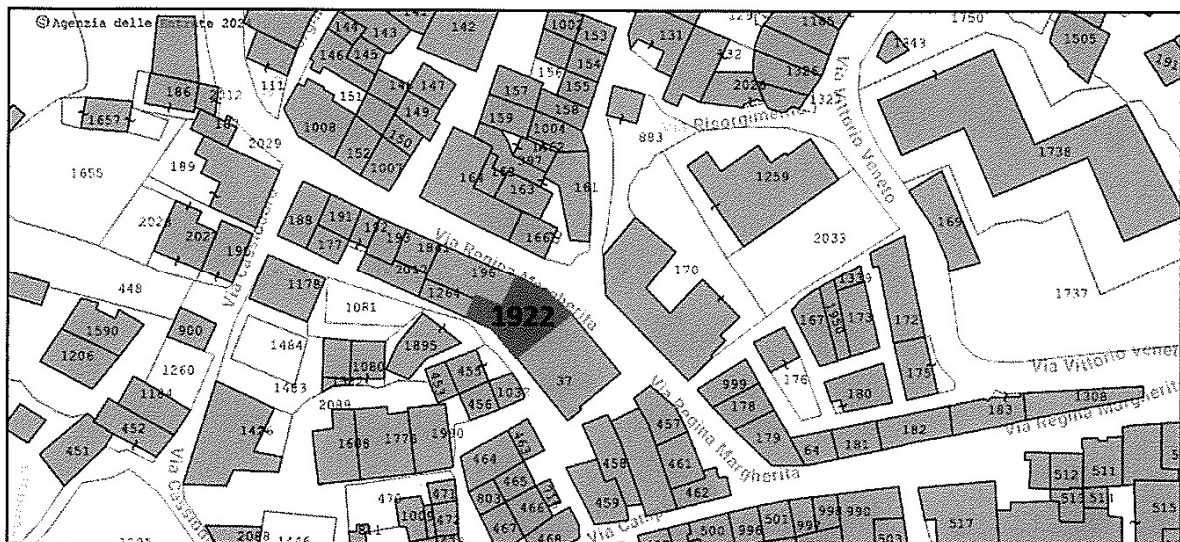
*Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 30 iscritto all'Albo del*  
*Tribunale di Crotona al N. 30*  
*C.F. RJNFNC62R181982V- P. Iva 00910790799*  
*con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11*  
*telefono: 096236368*  
*cellulare: 3382811722*  
*fax: 096236368 pec: f.rajani@epap.conafpec.it*



**PREMESSA-** Le particelle catastali oggetto di pignoramento consistono in un unico fabbricato a 2 piani fuori terra ubicato nel centro abitato di Casabona.



**Tavola 1- Individuazione del fabbricato**



**Tavola 2- Estratto del foglio di mappa 25 di Casabona**

Ai fini della vendita, considerato che il fabbricato è divisibile in natura, lo scrivente elenca di seguito, descrivendoli sinteticamente, n°3 lotti di vendita, ciascuno suscettibile di autonomo e libero godimento:

**LOTTO N°1-** magazzino a piano terra a destinazione commerciale in Casabona alla via Regina Margherita, n.ro civico 67, al catasto fabbricati censito col sub 1 della p.lla 1922 foglio 25.

**LOTTO N°2-** magazzino a piano terra a destinazione commerciale in Casabona alla via Regina Margherita, n.ri civici 63 e 65, al catasto fabbricati censito col sub 2 della p.lla 1922 foglio 25.

**LOTTO N°3-** abitazione in Casabona lungo la via Regina Margherita, con accesso da via Rinascita 8, al catasto fabbricati censito col sub 4 della p.lla 1922 foglio 25.

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



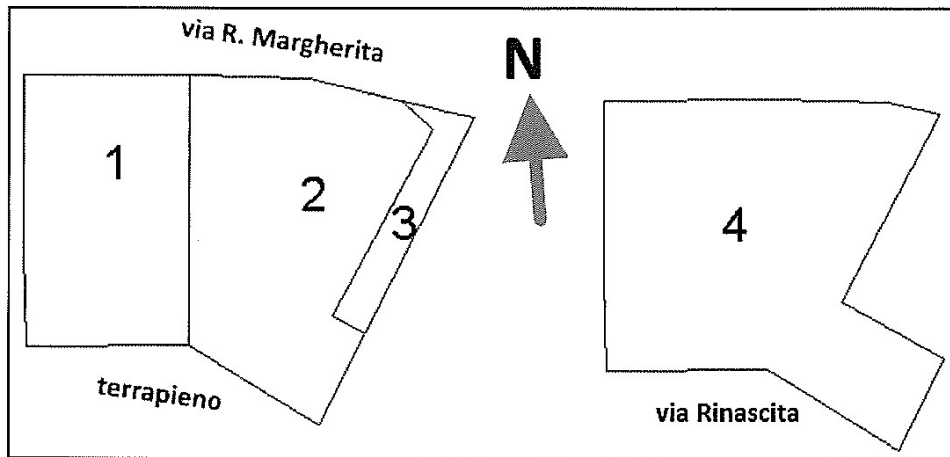


Tavola 3 Piano terra - Elaborato planimetrico del fabbricato - Primo piano

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E DELLA ZONA

Di seguito lo scrivente descrive le caratteristiche salienti del fabbricato e della zona nella quale è compreso.

**LA ZONA-** Il fabbricato è ubicato in Casabona (Kr) lungo la principale via Regina Margherita, in una zona dotata di antiche costruzioni generalmente ristrutturate, con caratteristiche e finiture talvolta -e relativamente- di pregio, tipiche dell'epoca di realizzazione, a destinazione residenziale e commerciale; nelle vicinanze, a breve distanza, sono infatti presenti farmacia, ufficio postale e vari esercizi commerciali.

**IL FABBRICATO-** di antica realizzazione, anche esternamente risente dell'abbandono e dell'assenza di manutenzione, fatta eccezione per il piano terra, soprattutto per il sub 2, convertito nel tempo da frantoio a negozi e pertanto destinatario di interventi manutentivi.

È contiguo lungo i lati est ed ovest ad altri fabbricati ed è elevato a 2 piani fuori terra.

Il piano terra è suddiviso in n°2 distinte unità immobiliari con accessi autonomi da via Regina Margherita, mentre il piano superiore, sub 4, costituito da un'unica unità abitativa, ha accesso dalla parallela via Rinascita, la quale, per effetto del dislivello del terreno, è alla stessa quota della citata abitazione.



TAVOLA 4- prospetto principale su via Regina Margherita



TAVOLA 5- prospetto su via Rinascita





2. **DESCRIZIONE:** si presenta in mediocre stato di manutenzione ed è costituito da un unico grande locale e da un bagnetto/ripostiglio con pavimentazione in grès porcellanato, pareti piastrellate/tinteggiate e porta d'ingresso con struttura in alluminio con vetrocamera dotata di saracinesca zincata comandata elettricamente ma non funzionante al momento dei sopralluoghi. Necessita di interventi di manutenzione.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Non utilizzato ed allo stato non utilizzabile per le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stato dei luoghi rivela che l'immobile non è utilizzato da alcuni lustri.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 3.1. 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 (ALL. 1- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a favore di

RP

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento a favore di

TRASCRIZIONE).

(ALL. 2- NOTA DI

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: Conforme*

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

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:                                          | € 0,00 |

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

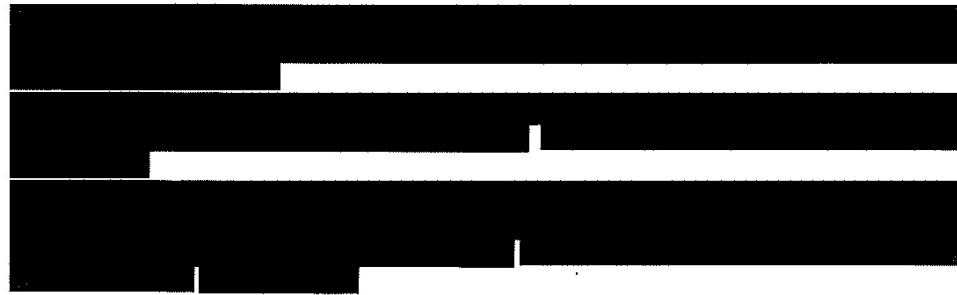
6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED]





*Nota: fino al 18/12/2009, l'attuale p.lla 1922 sub 1 oggetto di esecuzione era identificata con altre particelle (ALL. 10- VISURA STORICA).*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato è di antica realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967; conseguentemente, non sono stati eseguiti accertamenti in tal senso.

### **Descrizione magazzino a destinazione commerciale a piano terra di cui al punto A**

Le finiture interne rivelano la passata destinazione a macelleria, nonostante le pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione che risentono del disuso che si protrae da tanti anni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| locali       | Sup. reale lorda | 63,00                   | 1,00         | 63,00              |
|              | Sup. reale lorda | 63,00                   |              | 63,00              |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione, vista la centralità del luogo e la presenza di esercizi commerciali nelle vicinanze, è concreta l'ipotesi di ripristino della destinazione commerciale.

Le mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, hanno 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 ridare il giusto decoro e piena funzionalità all'immobile in questione:

- rifacimento, ove necessario, di intonaco ammalorato;
- revisione dell'impianto elettrico ed idrico;
- revisione controsoffittatura, specificamente della struttura metallica di sostegno e messa in opera di mq 60 circa, comprensivi di sfrido, di pannelli in cartongesso;
- tinteggiatura di pareti e solaio;
- pulizia straordinaria e sanificazione dell'intera unità immobiliare;
- sostituzione serranda metallica d'ingresso;
- trasporto a discarica del materiale di risulta;



Esecuzione Forzata N.00053/23

- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, risarcimenti di intonaco su pareti e soffitti, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Il costo medio unitario di manutenzione straordinaria è stato determinato in circa 150,00 €/mq di superficie netta (mq 55), quello totale sarà pertanto di circa € 8.500,00.

Di seguito, il sottoscritto indica i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate:

| Provincia: CROTONE Comune: CASABONA Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE |                    |                       |     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|
| Destinazione: Commerciale                                                            |                    |                       |     |                  |
| Tipologia                                                                            | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) |
|                                                                                      |                    | Min                   | Max |                  |
| Negozi                                                                               | NORMALE            | 460                   | 590 | L                |

A seguito anche di una accurata indagine di mercato eseguita anche presso operatori del luogo, tenuto conto della centralità e della concreta possibilità di una destinazione commerciale, del resto concretamente esercitata anni addietro, per il cespite in questione, se completato, può attribuirsi un prezzo medio unitario pari almeno a 460,00 €/mq di superficie commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate ed imprenditori del luogo.

## 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile  | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | magazzino | 63               | € 29.000,00                   | € 29.000,00            |

## 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: | <b>€ 4.350,00</b> |
| Costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione                                                                                                                                                                                                                           | <b>€ 8.500,00</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nessuno</b>    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | <b>Nessuna</b>    |

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

|                                                                                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 16.150,00</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|





**Magazzino a piano terra a destinazione commerciale in Casabona (Crotone) alla via  
Regina Margherita, numeri civici 63/65  
Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio a piano terra sito in Casabona (Kr) alla via Regina Margherita, n. civici 63/65.

Composto da 3 locali, bagnetto e deposito -quest'ultimo allo stato rustico- in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con accesso diretto da via R. Margherita tramite 2 serrande metalliche e porte in vetro con struttura in alluminio.

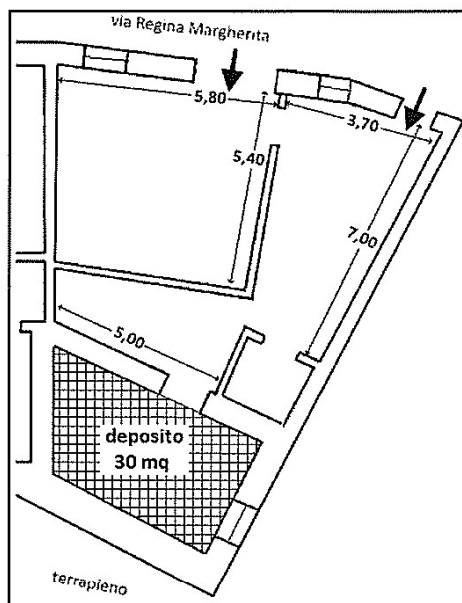


TAVOLA 7- planimetria del sub 2

Identificato al catasto fabbricati di Casabona nel modo seguente:

| 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 | CASABONA(KR) VIA REGINA MARGHERITA n. SNC Piano T | 25     | 1922       | 2              | Cat.C/1     | 01         | 98 m <sup>2</sup> | Euro: 713,64 |

*Coerenze:* da nord, ed in senso orario, con via Regina Margherita, sub 3 dello stesso fabbricato e p.lla 37, terrapieno e sub 1 dello stesso fabbricato.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq 70 + mq 30 di deposito ed una *superficie lorda complessiva di circa mq 85.*

- 2. DESCRIZIONE:** nonostante sia stato ristrutturato di recente, si presenta in mediocre stato di manutenzione ed è costituito da 3 locali completati e rifiniti con pavimentazione in grès porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e n. 2 porte con struttura in alluminio con vetrocamera dotate di saracinesche zincate comandate elettricamente. Il retrostante deposito è allo stato rustico e non accessibile al momento del sopralluogo.





### 3. STATO DI POSSESSO:

Destinato a negozio di giornali fino a qualche anno fa, attualmente non è utilizzato; per renderlo fruibile sono necessari modesti ma mirati interventi di manutenzione ed efficaci interventi di pulizia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALL. 1- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)**

4.2.1. *Iscrizioni:*

[REDACTED]

4.2.2. *Trascrizioni:*

[REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Conforme*

3.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

**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:                                          | € 0,00 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

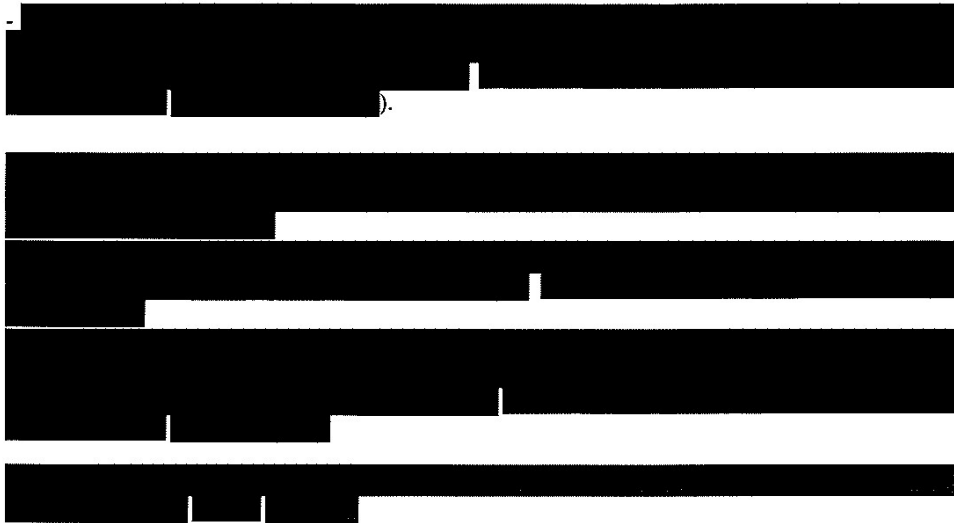
6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'intero fabbricato è di antica realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967; conseguentemente, non sono stati eseguiti accertamenti in tal senso.

**Descrizione magazzino a destinazione commerciale a piano terra di cui al punto A**

Le finiture interne rivelano la passata destinazione ad edicola, nonostante le mediocri condizioni generali di manutenzione e conservazione che risentono del disuso che si protrae da tanti anni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| locali       | Sup. reale lorda | 70,00                   | 1,00         | 70,00              |
| deposito     | Sup. reale lorda | 30,00                   | 0,50         | 15,00              |
|              | Sup. reale lorda | 100,00                  |              | 85,00              |

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

Ai fini della valutazione, vista la centralità del luogo e la presenza di esercizi commerciali nelle vicinanze, è concreta l'ipotesi di ripristino della destinazione commerciale.

Le mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, hanno 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 ridare il giusto decoro e piena funzionalità all'immobile in questione:

- rifacimento, ove necessario, di intonaco ammalorato;
- revisione dell'impianto elettrico ed idrico;
- revisione controsoffittatura, specificamente della struttura metallica di sostegno e messa in opera di mq 60 circa, comprensivi di sfrido, di pannelli in cartongesso;
- tinteggiatura di pareti e solaio;
- pulizia straordinaria e sanificazione dell'intera unità immobiliare;

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, risarcimenti di intonaco su pareti e soffitti, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Il costo medio unitario di manutenzione straordinaria è stato determinato in circa 100,00 €/mq di superficie netta (mq 70), quello totale sarà pertanto di circa € 7.000,00.

Di seguito, il sottoscritto indica i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate:

| Provincia: CROTONE Comune: CASABONA Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE |                    |                       |     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|
| Destinazione: Commerciale                                                            |                    |                       |     |                  |
| Tipologia                                                                            | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) |
|                                                                                      |                    | Min                   | Max |                  |
| Negozi                                                                               | NORMALE            | 460                   | 590 | L                |

A seguito anche di una accurata indagine di mercato eseguita anche presso operatori del luogo, tenuto conto della centralità e della concreta possibilità di una destinazione commerciale, del resto concretamente esercitata anni addietro, per il cespite in questione, se completato, può attribuirsi un prezzo medio unitario pari almeno a 500,00 €/mq di superficie commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate ed imprenditori del luogo.

## 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile  | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | magazzino | 85               | € 42.500,00                   | € 42.500,00            |

## 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: | <b>€ 6.375,00</b> |
| Costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione                                                                                                                                                                                                                           | <b>€ 7.000,00</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nessuno</b>    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | <b>Nessuna</b>    |

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

|                                                                                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 29.125,00</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|



**Abitazione in Casabona (Crotone) alla via Rinascita, n. 8**  
**Lotto 003**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in Casabona (Kr), con accesso dalla via Rinascita 8.

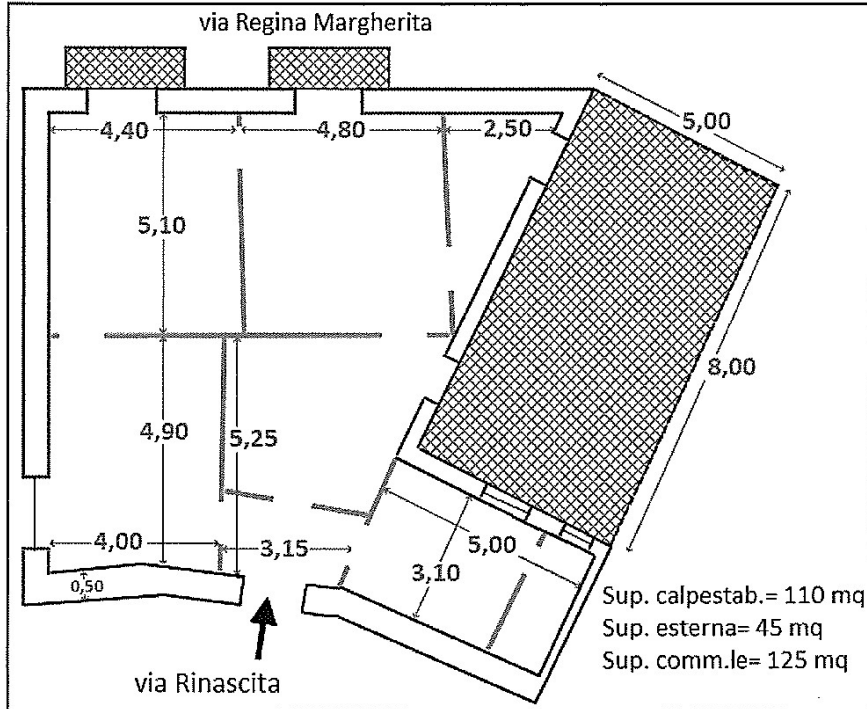


TAVOLA 8- planimetria del sub 4

Identificato al catasto fabbricati di Casabona nel modo seguente:

| 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 | CASABONA(KR) VIA RINASCITA Piano T | 25     | 1922       | 4   | CatA/3         | 02     | 6 vani      | Euro: 257,20 |

*Coerenze:* da nord, ed in senso orario, con via Regina Margherita, p.lla 37, via Rinascita e p.lle 1264 e 196.

Posto al primo piano su via Regina Margherita e, per effetto del dislivello, a piano terra su via Rinascita da cui si accede, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq 110 oltre mq 45 di terrazzo e balconi e, conseguentemente, una *superficie lorda complessiva di circa mq 125*.

**2. DESCRIZIONE:** in pessime condizioni di manutenzione/conservazione, tanto da necessitare di immediati interventi di messa in sicurezza per evitare danni alle persone, è composto da disimpegno, 5 stanze, cucina, bagno, ampio terrazzo e 2 balconi; come rilevabile anche dalle foto poste di seguito, l'immobile, abbandonato da molti anni, non è abitabile e sono ben visibili gli effetti delle molto estese e molto copiose infiltrazioni d'acqua che hanno determinato abnorme sviluppo di vari tipi di muffe, marcescenza e scrostamento dell'intonaco dei muri e del soffitto, comparsa di macchie scure, non escludendo del tutto eventuali danni strutturali in grado di minare la solidità stessa dell'edificio.





### 3. STATO DI POSSESSO:

Per i motivi sopra specificati l'immobile, non utilizzato da almeno 15-20 anni -o anche più-, allo stato non è in alcun modo utilizzabile; per renderlo fruibile sono necessari importanti interventi di messa in sicurezza e di manutenzione.

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
 3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
 3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
 3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALL. 1- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ)****4.2.1. Iscrizioni:**

[REDACTED]

**4.2.2. Trascrizioni:**

[REDACTED]

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Conforme*  
 3.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

**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:                                          | € 0,00 |

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

[REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED]





**7.PRATICHE EDILIZIE:**

L'intero fabbricato è di antica realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967; conseguentemente, non sono stati eseguiti accertamenti in tal senso.

Descrizione appartamento di cui al punto A

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 metri.

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento       | Sup. reale lorda | 110,00                  | 1,00         | 110,00             |
| terrazzo e balconi | Sup. reale lorda | 45,00                   | 0,30         | 15,00              |
|                    | Sup. reale lorda | 155,00                  |              | 125,00             |

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

Ai fini della valutazione, vista la centralità del luogo e la presenza di esercizi commerciali nelle vicinanze, è concreta l'ipotesi di prevedere una destinazione commerciale.

Le mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, hanno 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 ridare il giusto decoro e piena funzionalità all'immobile in questione:

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



- ripristino solaio al fine di eliminare le infiltrazioni d'acqua;
- demolizione e rifacimento intonaco e tinteggiatura di pareti e solai;
- rifacimento ex novo dell'impianto elettrico, idrico e termico;
- levigatura e lucidatura della pavimentazione;
- rifacimento ex novo di bagno e cucina, mediante sostituzione totale del vecchio rivestimento, del pavimento, dei rubinetti, dei sanitari, delle tubazioni e della caldaia;
- sostituzione dei vecchi infissi interni ed esterni;
- ripristino terrazzo e balconi mediante impermeabilizzazione con guaina e pulizia;
- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, risarcimenti di intonaco su pareti e soffitti, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Il costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione è stato complessivamente determinato in € 37.500,00.

Di seguito, il sottoscritto indica i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate:

| Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1                                     |                    |                       |     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|
| Provincia: CROTONE Comune: CASABONA Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE |                    |                       |     |                  |
| Destinazione: Residenziale                                                           |                    |                       |     |                  |
| Tipologia                                                                            | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) |
|                                                                                      |                    | Min                   | Max |                  |
| Abitazioni civili                                                                    | NORMALE            | 380                   | 530 | L                |

A seguito anche di una accurata indagine di mercato eseguita anche presso operatori del luogo, per il cespite in questione, se completato, può attribuirsi un prezzo medio unitario pari almeno a 500,00 €/mq di superficie commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entrate ed imprenditori del luogo.

## 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile  | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | magazzino | 155              | € 62.500,00                   | € 62.500,00            |

## 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:

€ 9.375,00

Costo totale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione

€ 37.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno



Esecuzione Forzata N.00053/23

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:

€ 15.625,00

Giudice Dott. Antonio Albenzio  
Custode: Avv. Raffaella Lavigna  
Perito: Dott. Francesco Rajani



**Descrizione sintetica dei lotti ai fini della vendita:**

LOTTO N°1- Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino a piano terra a destinazione commerciale (superficie calpestabile mq 55 e superficie commerciale mq 63) in Casabona alla via Regina Margherita, n.ro civico 67, censito al catasto fabbricati col sub 1 della p.lla 1922 foglio 25.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 16.150,00**

LOTTO N°2- Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino a piano terra a destinazione commerciale (superficie calpestabile mq 100 e superficie commerciale mq 85) in Casabona alla via Regina Margherita, n.ri civici 63/65, censito al catasto fabbricati col sub 2 della p.lla 1922 foglio 25.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 29.125,00**

LOTTO N°3- Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero primo piano del fabbricato, a destinazione residenziale (superficie calpestabile coperta mq 110 oltre mq 45 di balconi e terrazzo; superficie commerciale mq 125) in Casabona su via Regina Margherita ma con accesso dalla via Rinascita, 8, censito al catasto fabbricati col sub 4 della p.lla 1922 foglio 25

**Prezzo base d'asta del lotto: € 15.625,00**

