

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**R.G.E.I. 45/2025**

Promossa da: **“FINO 2 SECURITISATION S.R.L.”**

**G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI**

**Custode Giudiziario Dr.ssa Maria Simbari**

**Valore del LOTTO UNICO a base d'asta in conto tondo:..... € 200.000,00**

Crotone li 16.10.2025

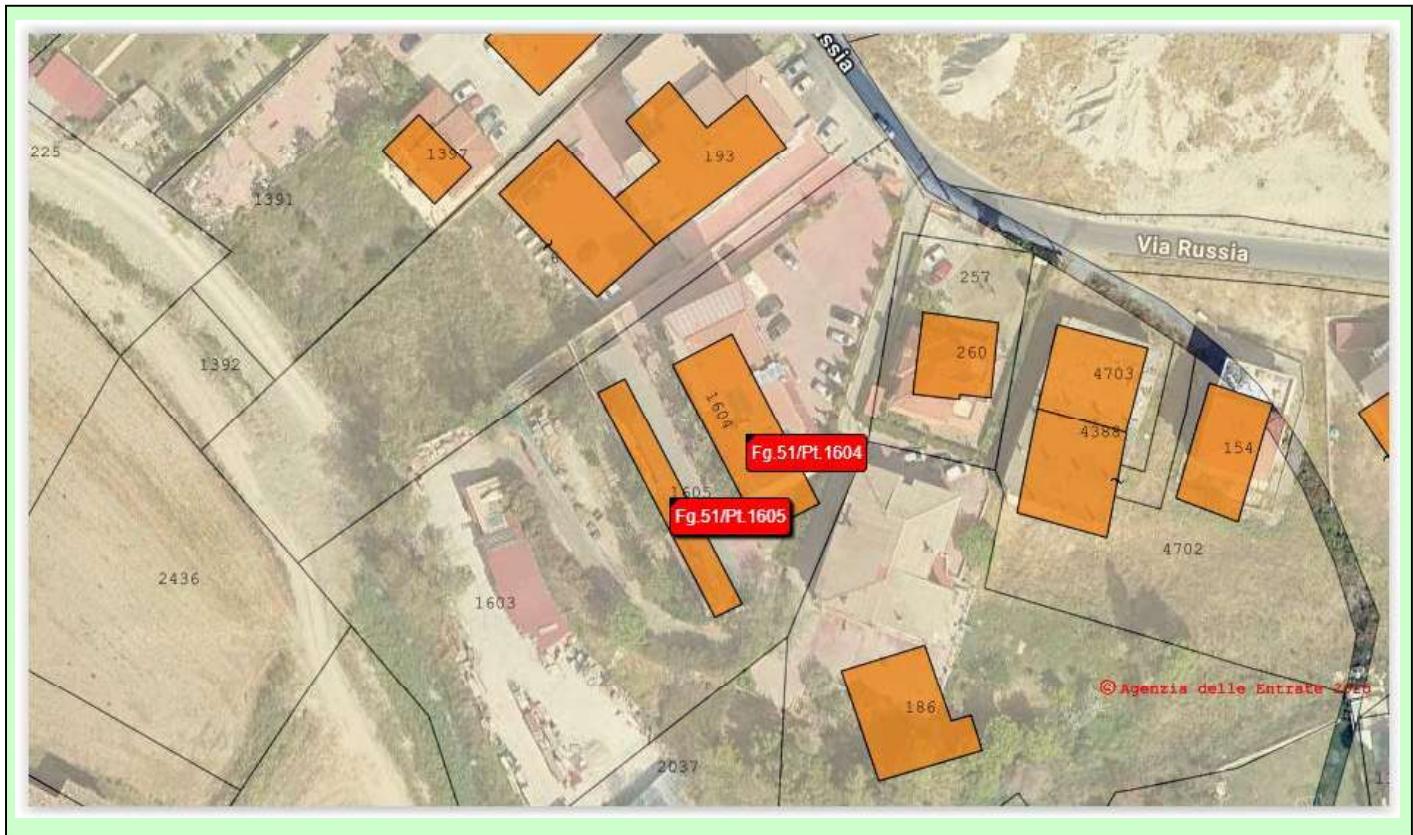
**Udienza del 28.10.2025 ore 9,50**

L'Esperto  
Ing. Giuseppe PERRI



Giudice: Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppe Perri C.F.: PRRGPP58R01D122N  
Studio Tecnico in Crotone Via Trav. 1° Maggio n. 40/B  
Tel. 0962/26011 – cell: 3286672200 email: pinoperri@libero.it

## **FABBRICATO IN CROTONE – LOCALITA' FARINA**



**Estratto da Googlemaps**



**IMMOBILI PIGNORATI: Beni in Crotone: (loc. Farina)**

**piena proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1:**

immobili censiti al NCEU del Comune di Crotone alla via Russia n.24:

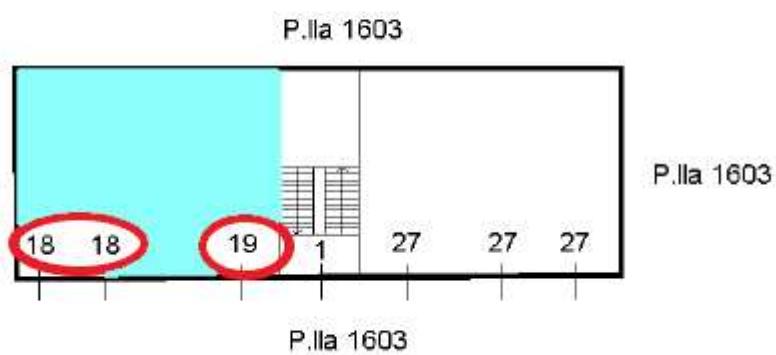
- *Foglio 51 particella 1604 sub 18; p.T, cat.C/2, cl.1, mq.70, rendita Euro 224,14*
- *Foglio 51 particella 1604 sub 19; p.T, cat.C/2, cl.1, mq.60, rendita Euro 192,12*
- *Foglio 51 particella 1604 sub 20; p.1, cat.A/3, cl.2, vani 4, rendita Euro 216,91*
- *Foglio 51 particella 1604 sub 21 – 1605 sub 11 (graffate); p.T-1, cat.A/3, cl.2, vani 4,5,*

**ELABORATO PLANIMETRICO part. n. 1604**

**PIANO PRIMO**

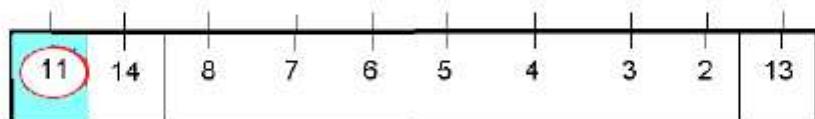


**PIANO TERRA**



# PIANO TERRA

P.IIA 1603



P.IIA 1603

P.IIA 1603

## ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE



**Visura attuale sintetica per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2025

Data: 14/08/2025 Ora: 10.36.34 pag: 1 Segue  
 Visura n.: T27035/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CROTONE (D122) provincia CROTONE
<b>Soggetto individuato</b>	

**1. Immobili siti nel Comune di CROTONE (Codice D122) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI			
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		51	1604	18	1		C/2	1	70m <sup>2</sup>	<b>Total: 77 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 224,14</b>	VIA RUSSIA n. 24 Piano T VARIAZIONE TOponomastica del 23/11/2020 Pratica n. KR0038529 in atti dal 23/11/2020 VARIAZIONE TOponomastica d'ufficio (n. 10651.1/2020)	Annotazione
2		51	1604	19	1		C/2	1	60m <sup>2</sup>	<b>Total: 65 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 192,12</b>	VIA RUSSIA n. 24 Piano T VARIAZIONE TOponomastica del 23/11/2020 Pratica n. KR0038530 in atti dal 23/11/2020 VARIAZIONE TOponomastica d'ufficio (n. 10652.1/2020)	Annotazione
3		51	1604	20	1		A/3	2	4,0 vani	<b>Total: 87 m<sup>2</sup></b> Totali escluse aree scoperte***: 84 m <sup>2</sup>	<b>Euro 216,91</b>	VIA RUSSIA n. 24 Piano 1 VARIAZIONE TOponomastica del 23/11/2020 Pratica n. KR0038531 in atti dal 23/11/2020 VARIAZIONE TOponomastica d'ufficio (n. 10653.1/2020)	Annotazione
4		51	1604 1605	21 11	1		A/3	2	4,5 vani	<b>Total: 86 m<sup>2</sup></b> Totali escluse aree scoperte***: 82 m <sup>2</sup>	<b>Euro 244,03</b>	VIA RUSSIA n. 24 Piano T-1 VARIAZIONE TOponomastica del 23/11/2020 Pratica n. KR0038532 in atti dal 23/11/2020 VARIAZIONE TOponomastica d'ufficio (n. 10654.1/2020)	Annotazione

**LOTTO UNICO: per la quota di 1/1**

Unità immobiliare sita nel comune di CROTONE (KR) alla Via Russia, 24, censita nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio di mappa n. 51 particella n. 1604 sub. 18** Piano Terra, di circa mq 77,00 catastali.

Unità immobiliare sita nel comune di CROTONE (KR) alla Via Russia, 24, censita nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio di mappa n. 51 particella n. 1604 sub. 19** Piano Terra, di circa mq 65,00 catastali.

Unità immobiliare sita nel comune di CROTONE (KR) alla Via Russia, 24, censita nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio di mappa n. 51 particella n. 1604 sub. 20**, di circa mq 87,00 catastali.

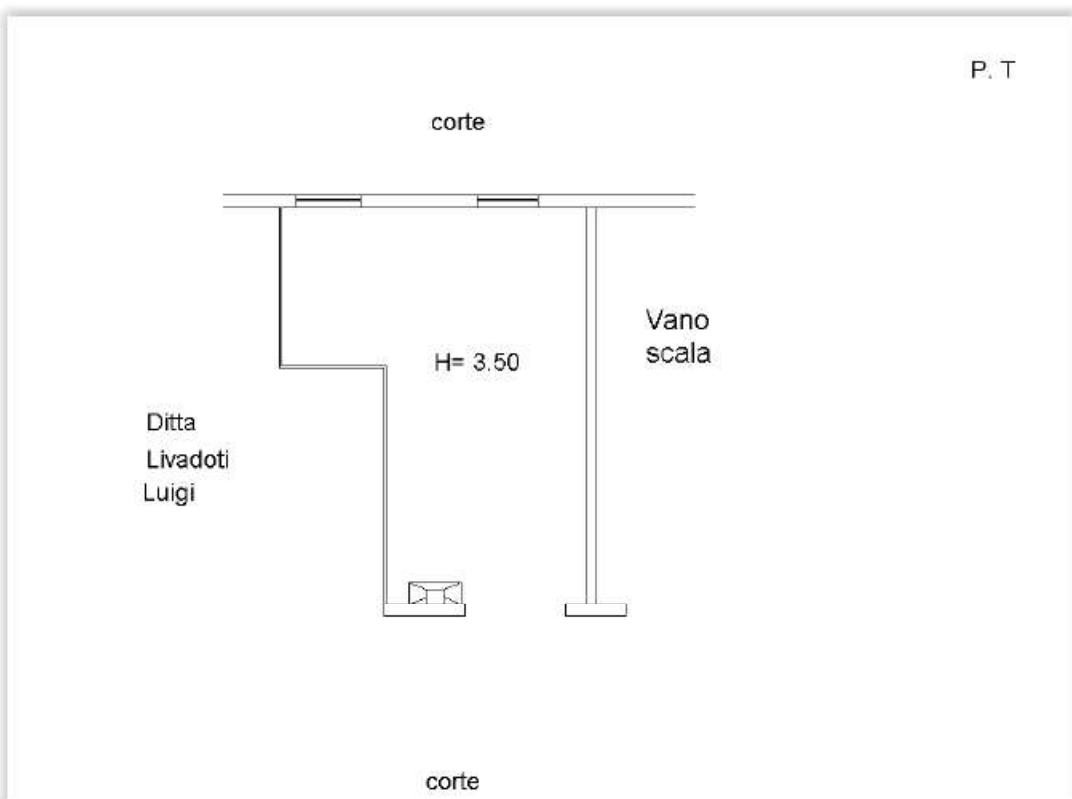
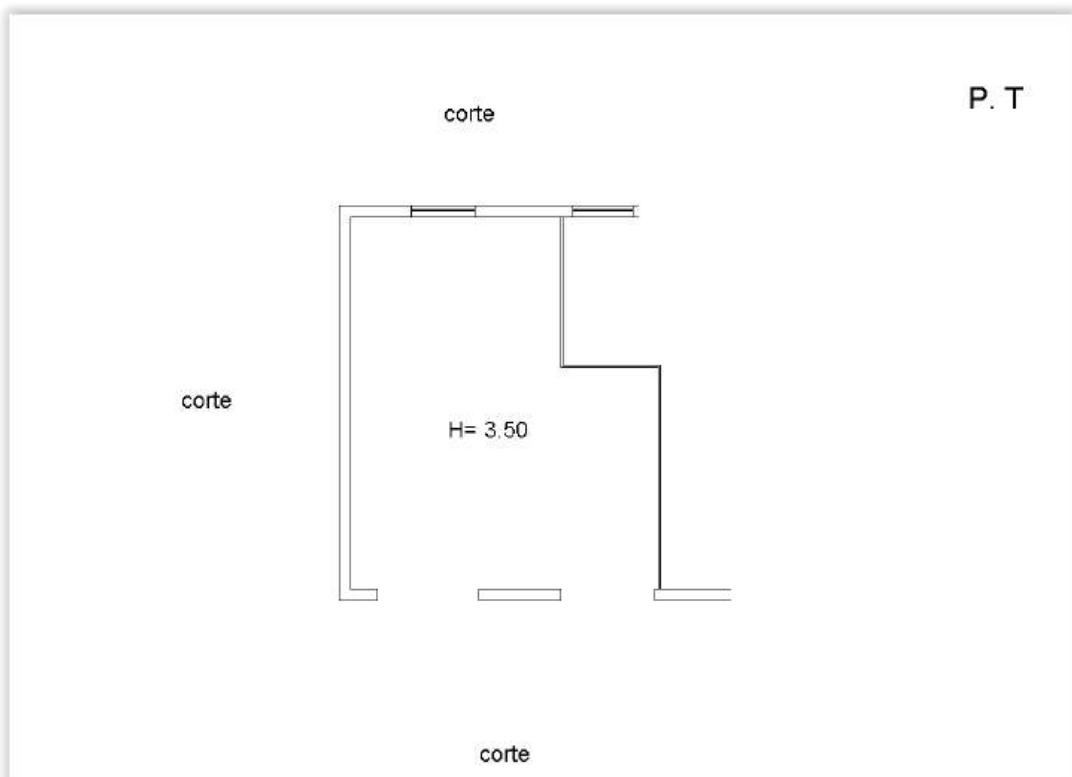
Unità immobiliare sita nel comune di CROTONE (KR) alla Via Russia, 24, censita nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio di mappa n. 51 particella n. 1604 sub. 21** di **e part. n. 1605 sub. 11**, di circa mq 86,00 catastali complessivamente

**N.B.** Entrambe le unità immobiliari, “originariamente a destinazione magazzino deposito di categoria C2” sono state trasformate, ai fini della originaria destinazione d’uso, e costituiscono attualmente un’unica abitazione al piano terra, collegata mediante scala a chiocciola alla unità abitativa posta al piano primo.

Le unità immobiliari poste al piano terra, comprendono anche un soppalco ammezzato completamente difforme dalle planimetrie catastali e non conforme dal punto di vista urbanistico.

**N.B.** ai fini della stima, tale difformità non verrà considerata, atteso che i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, sono verosimilmente compensati con il valore d'uso dello stesso.

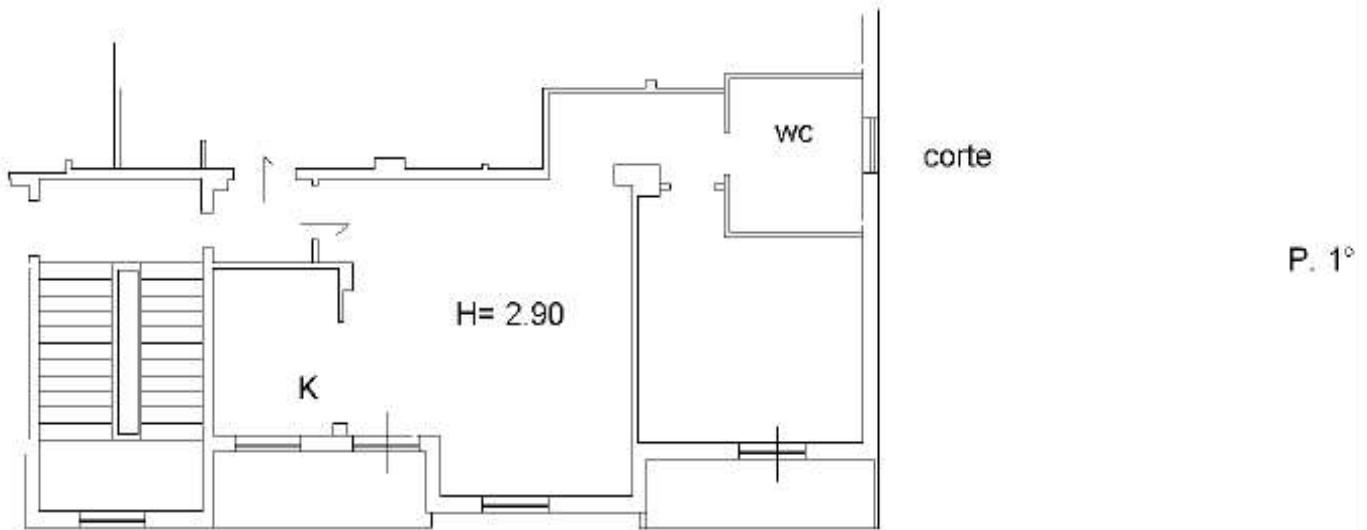
**Planimetrie catastali del piano interrato**



**Foto dei locali al piano terra costituenti un' unica unità immobiliare con il piano Primo**



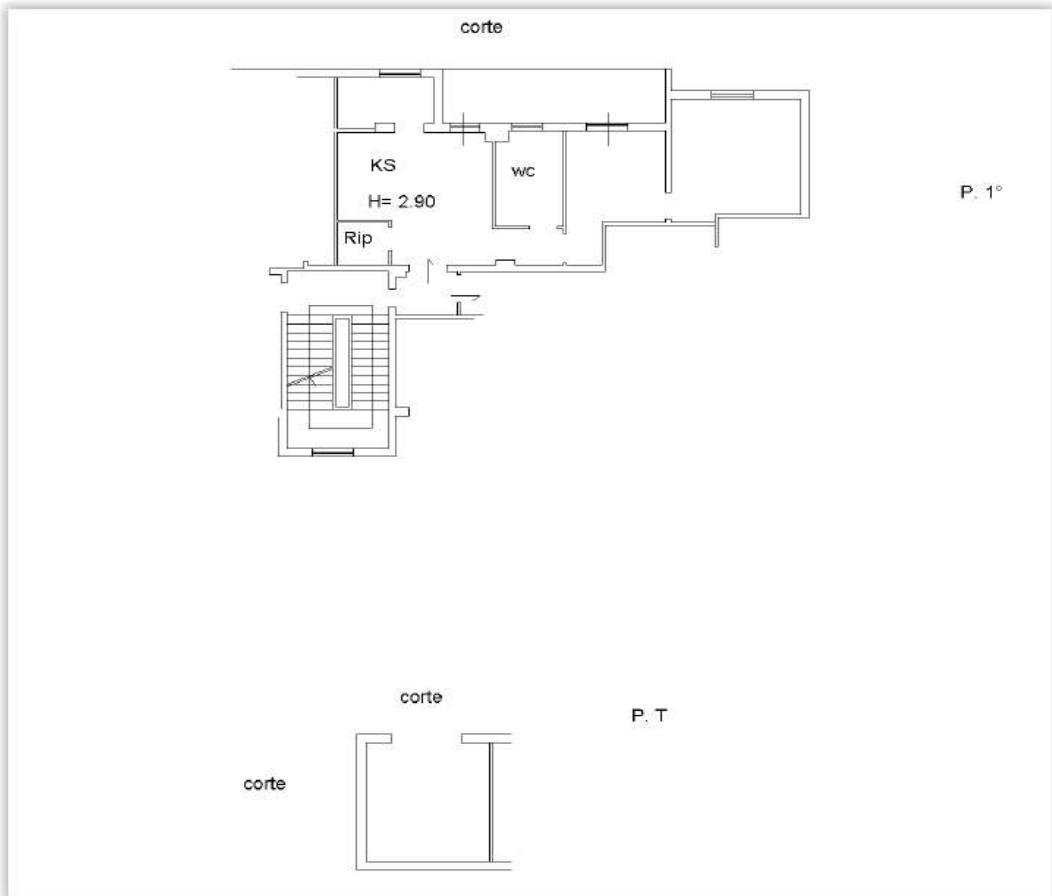
**foglio di mappa n. 51 particella n. 1604 sub. 20 al Piano Primo**



corte

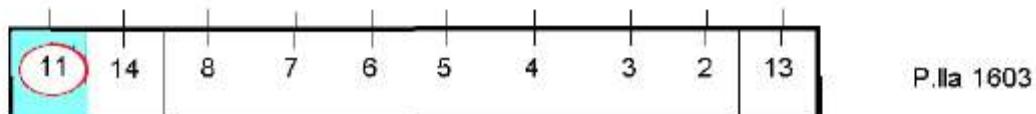


## foglio di mappa n. 51 particella n. 1604 sub. 21 al Piano Primo



## PIANO TERRA

P.IIa 1603



P.IIa 1603



N.B. Dal sopralluogo effettuato in data 15.10.2025, entrambe le unità immobiliari, “originariamente identificate con i subalterni n. 20 e 21” al piano primo, sono state trasformate e costituiscono attualmente un’unica unità immobiliare al Piano Primo e Piano Terra, collegate tra loro mediante scala a chiocciola, completamente difformi dalle planimetrie catastali e non conformi dal punto di vista urbanistico. Il collegamento tra le due unità immobiliari, non costituendo aumento di cubatura, può essere regolarizzato urbanisticamente, mediante SCIA Edilizia.

Il locale al piano terra identificato catastalmente al foglio di mappa n. 51 part. 1605 sub. 11, pur facendo parte della particella n. 1604 sub. 21 "graffato", rimane con la propria destinazione originaria di locale deposito e conglobato nella planimetria del sub. 21. L'intero fabbricato di maggiore consistenza è dotato invece di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 62/S del 06.04.1999.



### Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	Telai in Cemento armato
Solai:	struttura mista travetti e pignate
Tramezzi divisorii:	muratura otto forini;
Pavimentazione interna:	gres porcellanato
Porte interne	in legno tamburato di colore bianco
Intonaci:	del tipo civile
Infissi esterni:	in legno con vetrocamera
Impianto elettrico:	sottotraccia
Impianto idrico	allacciato alla rete idrica comunale
Impianto fognario	allacciato alla rete fognaria comunale
Impianto riscaldamento	mediante gas fornito da bombolone.

### GRAVAMI

### ISCRIZIONE : Ipoteca Giudiziale

a Favore di : con sede in Bologna,  
contro:  
derivante da Decreto Ing iuntivo,  
P.U.:

### TRASCRIZIONE : Pignoramento Immobiliare n.

a Favore di : con sede in Milano,  
contro:

## DESCRIZIONE DEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

- Originariamente di proprietà di : I ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni, per essere ad essi pervenuti con Atto Notaio in Crotone, del trascritto presso l'Agenzia del Territorio il

## ATTUALI PROPRIETARI

della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni.

### 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.

Il dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Crotone Località Farina, abitazioni civili, residenziale, secondo semestre 2024 con valori di mercato contenuti nell'intervallo 600/900 Euro /mq.

**Nel nostro caso specifico sarà utilizzato il valore medio di Euro 750,00/mq.**

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/FARINA - POGGIO VERDE

Codice di zona: D9

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	600	900	L	3,1	3,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	650	L	4,8	5,1
Box	NORMALE	395	550	L		
Ville e Villini	NORMALE	840	1050	L	3,6	4,5

### Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

**N.B.** Per i succitati immobili non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Procedure Concorsuali del 31.05.2021.

**Immobili al piano Terra e Primo  
di cui al Lotto UNICO**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Immobile al piano terra</b> <b>Fg. 51 particella n. 1604</b> <b>sub. 18 e sub. 19</b> <b>(escludendo il soppalco</b> <b>non autorizzato)</b>	<b>Sup. lorda</b> <b>commerciale</b>	<b>142,00</b>	<b>1</b>	<b>mq 142,00</b>
<b>Immobile al Piano Primo</b> <b>Fg. 51 particella n. 1604</b> <b>sub. 20 e sub. 21 e</b> <b>Fg. 51 part. n. 1605 sub. 11</b>	<b>Sup. lorda</b> <b>commerciale</b>	<b>173,00</b>	<b>1</b>	<b>mq 173,00</b>
<b>Complessivamente .....</b>				<b>mq 315,00</b>

**Valutazione corpi:**

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

**Totale superficie commerciale equivalente mq 315,00**

**Valore di mercato medio, utilizzato per abitazioni di tipo Civile = 750,00 €/mq  
in condizioni di ordinarietà:**

**Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1- 750,00 €/mq \* 315,00 mq = € 236.250,00**

**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.....€ 35.437,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 2.500,00

**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

**Valore del LOTTO UNICO a base d'asta:**

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 198.313,00

**Valore del LOTTO UNICO a base d'asta in conto tondo:.....€ 200.000,00**

Crotone 16.10.2025

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri

