TRIBUNALE ORDINARIO
CROTONE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
29/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:
[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:
STEFANIA PALUCCIO
CF: PLCSFN77C70D122G
con studio in CROTONE (KR) Via Francesco Le Rose, 22
telefono: 3475590825
email: stefaniapaluccio77@gmail.com

Il Perito
Ing. Stefania PALUCCIO

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Magazzino sito nel Comune di Rocca Bernarda (KR) in via Papa Pio XII, della superficie commerciale di 170 mq, per la quota di piena proprietà al [redacted].

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un magazzino ubicato al piano terra del fabbricato sito a Roccabernarda in via Papa XII.

L'immobile presenta una superficie commerciale di 170 mq ed è un magazzino adibito a panificio, utilizzato sia per la produzione che per la vendita.

Il locale è posto al piano terra del fabbricato in cui risiede il debitore, ma è dotato di un ingresso indipendente per il pubblico e di una saracinesca affacciata sulla via principale.

Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.

(Allegato 1: Visure Storiche Catastali del Lotto 1 e 2); (Allegato 2: Planimetria Catastale Lotto 1); (Allegato 3: Planimetria Lotto 1); (Allegato 4: Documentazione Fotografica Lotto 1).

Identificazione catastale:

Foglio 9 Particella 110 Sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Papa XII, piano: terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, superficie catastale totale 150 mq, rendita €. 147,19, intestato a [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] piena proprietà di 1/1.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**170,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.300,00**
Data della valutazione:	**07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal [redacted]

(Allegato 5: Verbale di Sopralluogo).

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.***

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Como il 13/12/2013 rep.5536. iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Crotone in data 21/02/2014 ai numeri 923/73 a favore di BCC Alta Brianza Società Cooperativa sede Alzate Brianza 00318030137 (richiedente: Avv. Roberto Curioni Via Giulini,12 Como) contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. C.F. [redacted], per € 216.606,21 di cui € 161.745,04 capitale.
(Allegato 6: Ispezione Ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 03/04/2026 a firma di Tribunale di Crotone n° rep. 499, trascritto il 06/05/2025 presso la CC.RR.II. di Crotone ai nn. RG 2839/RP 2327, a favore di PRISMA SPV Srl sede Roma 05028250263 (Richiedente: Viseb srl x Avv. Alessandro Villecco x Dovalue spa Via G.B. Pontani,14 Perugia) contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], piena proprietà di 1/1.
(Allegato 6: Ispezione Ipotecaria)

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PROVENIENZA VENTENNALE:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito a Roccabernarda (KR) Foglio 9 Particella 110 Sub. 1 (catasto fabbricati), pervenuta con Atto notarile pubblico di Donazione a Rogito atto Dott. Capocasale Giulio Notaio in Crotone del 07/02/2003 rep.60896, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, il 18/02/2003 al n.2404 di formalità, da [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Allegato 6: Ispezione Ipotecaria)

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:
Il fabbricato in cui sono ubicati i Beni pignorati non risulta realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:
NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:
La Planimetria catastale presenta alcune differenze rispetto all'attuale distribuzione interna, non è presente un deposito ed il servizio igienico. Inoltre l'immobile è accatastato con la Categoria C_2, ma poiché la destinazione prevede la produzione e vendita di pane ed affini la categoria dovrebbe essere C3 (Laboratorio per arti e mestieri), perché l'area di produzione è maggiore e la normativa prevede che nel locale di produzione possano anche essere venduti i prodotti finiti

COSTO DI REGOLARIZZAZIONE: €. 500,00 Adeguamento Catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

BENI IN ROCCABERNARDA (KR) VIA PAPA XII

MAGAZZINO

Magazzino sito nel Comune di Rocca Bernarda (KR) in via Papa Pio XII, della superficie commerciale di 170 mq, per la quota di piena proprietà al sig. [redacted]
L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un magazzino ubicato al piano terra del fabbricato sito a Roccabernarda in via Papa XII.
Presenta una superficie commerciale di 150 mq ed è un magazzino adibito a panificio, utilizzato sia per la produzione che per la vendita.
Il locale è posto al piano terra del fabbricato in cui risiede il debitore, ma è dotato di un ingresso indipendente per il pubblico e di una saracinesca affacciata sulla via principale.
L'immobile è composto da un primo ambiente, prospiciente la porta d'ingresso, destinato all'esposizione e alla vendita; la zona restante è invece adibita alla produzione ed è attrezzata con forno, banchi di lavoro, impastatrici e altri macchinari. Completano la proprietà due piccoli vani destinati al deposito merce e un servizio igienico, quest'ultimo di recente ristrutturazione munito di antibagno.
La pavimentazione è in graniglia, mentre sui lati sono presenti finestre alte che garantiscono un'adeguata aerazione e illuminazione naturale. L'altezza interna del locale è di circa 3,90 metri.
Nel complesso, l'immobile si presenta in un accettabile stato conservativo.

Identificazione catastale:

- Foglio 9 Particella 110 Sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Papa XII, piano: terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, superficie catastale totale 150 mq, rendita €. 147,19, intestato a [redacted], nato a [redacted]
  C.F. [redacted] piena proprietà di 1/1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA
I beni sono ubicati in un'area residenziale del paese ma non centrale, il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d062128a87a3a0f550fb3246

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino sito nel Comune di Rocca Bernarda (KR) in via Papa Pio XII, della superficie commerciale di 170 mq, per la quota di piena proprietà al sig. [redacted]
L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 1 è costituito da un magazzino ubicato al piano terra del fabbricato sito a Roccabernarda in via Papa XII.
L'immobile presenta una superficie commerciale di circa 170 mq ed è un magazzino adibito a panificio, utilizzato sia per la produzione che per la vendita.
Il locale, posto al piano terra del fabbricato in cui risiede il debitore, è dotato di un ingresso indipendente per il pubblico e di una saracinesca affacciata sulla via principale.
L'immobile è composto da un primo ambiente, prospiciente la porta d'ingresso, destinato all'esposizione e alla vendita di circa 20 mq, la zona restante è invece adibita alla produzione ed è attrezzata con forno, banchi di lavoro, impastatrici e altri macchinari per una superficie di circa 80 mq. Questa zona è collegata tramite una porta al vanno scala del fabbricato.
Completano la proprietà due vani adibiti a deposito e un servizio igienico, quest'ultimo di recente ristrutturazione.
La pavimentazione è in graniglia, sui lati sono presenti finestre alte che garantiscono un'adeguata aerazione e illuminazione naturale. L'altezza interna del locale è di circa 3,90 metri.
All'esterno il fabbricato è privo di tinteggiatura, presenta l'intonaco per i primi due livelli, il secondo piano in fase di costruzione ha solo la tamponatura in mattoni. Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni sufficienti internamente mentre all'esterno il fabbricato necessita di manutenzione.
Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.
(Allegato 1: Visure Storiche Lotto 1 e 2); (Allegato 2: Planimetria Catastale Lotto 1); (Allegato 3: Planimetria Lotto 1); (Allegato 4: Documentazione Fotografica Lotto 1).

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie Magazzino	170,00	x	100%	=	170,00
Totale					**170,00**

VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata una stima comparativa, che valuta il bene per confronto con altri beni simili, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione d'uso, la superficie.
Inoltre, si è tenuto conto della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre del 2025. Per il Comune di Roccabernarda, tali valori indicano un prezzo al metro quadro compreso tra 460,00 €/mq e 590,00 €/mq per la destinazione commerciale, e tra 200,00 €/mq e 250,00 €/mq per quella produttiva

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

(magazzini e depositi). Considerando quindi un valore medio tra le due destinazioni, la forchetta di stima varia da 350,00 €/mq a 450,00 €/mq.
L'immobile è stato considerato come un unico lotto per favorire la potenziale compravendita di un locale a destinazione d'uso commerciale/produttiva.
Si è tenuto conto della scarsa dinamicità del mercato nel Comune di Roccabernarda, del fatto che l'unità immobiliare è destinata principalmente ad attività produttiva (laboratorio) e solo nella zona d'ingresso alla vendita, e dello stato conservativo accettabile. Tuttavia, al momento del sopralluogo non è stato possibile valutare nel dettaglio gli impianti, che potrebbero necessitare di manutenzione in quanto visibilmente vetusti.
Sulla base di tali fattori, il valore di mercato unitario viene determinato in **400,00 €/mq**.
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1: 170,00 * 400,00 = €. 68.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Criterio di stima tende ad individuare il valore ordinario o normale del bene, il più probabile valore di mercato, supposto in condizioni ordinarie, quindi la quantità di denaro già pagata o che il mercato suggerisce di pagare in cambio dello stesso.
In un secondo tempo, dopo tale stima, si eseguono le relative aggiunte o detrazioni che si ritengono necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui viene a trovarsi il bene al momento della stima.
Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata una stima comparativa, che valuta il bene per confronto con altri beni simili, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione d'uso, la superficie.
Si è inoltre tenuto conto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, esaminando il secondo semestre dell'anno 2025, che per il Comune di Roccabernarda indica un prezzo al metro quadro compreso tra 460,00 €/mq e 590,00 €/mq per la destinazione commerciale, e tra 200,00 €/mq e 250,00 €/mq per quella produttiva (magazzini e depositi). Si è considerato pertanto un valore medio tra le due destinazioni, con una forchetta di stima che varia da 350,00 €/mq a 450,00 €/mq.
Come detto sopra, **si considera un valore di stima per il Lotto 1 pari a 400,00 €/mq,** tenendo conto dei seguenti fattori:

- della destinazione
- della posizione
- dello stato conservativo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Crotone, Ufficio del Registro di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Osservatori del Mercato Immobiliare OMI Provincia di Crotone secondo Semestre 2025, ed inoltre: Compravendite beni simili.
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Magazzino	170,00		**€. 68.000,00**	**€. 68.000,00**
				€. 68.000,00	**€. 68.000,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota: /

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 10.200,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.800,00**
Riduzione del valore del 1.6% 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: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: €. 57.300,00

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Roccabernarda (KR) in via Papa XII, e annesso rustico sovrastante di uguale metratura, della superficie commerciale complessiva pari a 200,00 mq, per la quota di piena proprietà al sig. [redacted]

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 2 è costituito da un appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito a Roccabernarda in via Papa XII, a cui si accede dal vano scala, ancora non ultimato con gradini e pianerottoli in cemento e ringhiera realizzata con tavole di legno.
L'appartamento presenta una superficie commerciale di 150 mq, è costituito da un ingresso da cui si accede ad un'ampia zona cucina - soggiorno e alla zona notte con tre camere da letto, due servizi igienici e due balconi che affacciano sui lati principali del fabbricato.
Dallo stesso vano scala si accede al secondo piano, un locale rustico sovrastante l'appartamento, munito solo delle tamponature esterne, privo di intonaco sia interno che esterno e altri tipi di rifiniture.
Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.
(Allegato 1: Visure Storiche Catastali del Lotto 1 e 2); (Allegato 7: Planimetria Catastale Lotto 2); (Allegato 8: Planimetria Lotto 2); (Allegato 9: Documentazione Fotografica Lotto 2).

Identificazione catastale:
Appartamento:
Foglio 9 Particella 110 Sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Papa XII, piano: primo, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita €. 278,73 intestato a
[redacted], nato il [redacted] C.F. [redacted] piena proprietà di 1/1.

Rustico:
Foglio 9 Particella 110 Sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Papa XII, piano: secondo, Categoria F/3
intestato a
[redacted], nato il [redacted] C.F. [redacted], piena proprietà di 1/1.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**150,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**50,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.500,00**
Data della valutazione:	**07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal [illegible]
(Allegato 5: Verbale di Sopralluogo).

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Como il 13/12/2013 rep.5536. iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Crotone in data 21/02/2014 ai numeri 923/73 a favore di BCC Alta Brianza Società Cooperativa sede Alzate Brianza 00318030137 (richiedente: Avv. Roberto Curioni Via Giulini,12 Como) contro: [illegible] nato a [illegible] il [illegible] C.F. C.F. [illegible] per € 216.606,21 di cui € 161.745,04 capitale.
(Allegato 6: Ispezione Ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
Pignoramento, stipulato il 03/04/2026 a firma di Tribunale di Crotone n° rep. 499, trascritto il 06/05/2025 presso la CC.RR.II. di Crotone ai nn. RG 2839/RP 2327, a favore di PRISMA SPV Srl sede Roma 05028250263 (Richiedente: Viseb srl x Avv. Alessandro Villecco x Dovalue spa Via G.B. Pontani,14 Perugia) contro: [illegible] nato a [illegible] il [illegible] C.F. [illegible] piena proprietà di 1/1.
(Allegato 6: Ispezione Ipotecaria)

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PROVENIENZA VENTENNALE:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito a Roccabernarda (KR) Foglio 9 Particella 110 Sub. 1 (catasto fabbricati), pervenuta con Atto notarile pubblico di Donazione a Rogito atto Dott. Capocasale Giulio Notaio in Crotone del 07/02/2003 rep.60896, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, il 18/02/2003 al n.2404 di formalità, da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted], nato a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Allegato 6: Ispezione Ipotecaria)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui sono ubicati i Beni pignorati non risulta realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

BENI IN ROCCABERNARDA (KR) VIA PAPA XII

APPARTAMENTO

Appartamento sito nel Comune di Roccabernarda (KR) in via Papa XII, e annesso rustico sovrastante di uguale metratura, della superficie commerciale complessiva di 200,00 mq, per la quota di piena proprietà al sig. [redacted]
L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 2 è costituito da un appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito a Roccabernarda in via Papa XII, a cui si accede dal vano scala, ancora non ultimato con gradini e pianerottoli in cemento e ringhiera realizzata con tavole di legno.
L'appartamento presenta una superficie commerciale di 150 mq, è costituito da un ingresso da cui si accede ad un'ampia zona cucina - soggiorno e alla zona notte con tre camere da letto, due servizi igienici e due balconi che affacciano sui lati principali del fabbricato.
Dallo stesso vano scala si accede al secondo piano, un locale rustico sovrastante l'appartamento, munito solo delle tamponature esterne, privo di intonaco sia interno che esterno e altri tipi di rifiniture, che per tali caratteristiche si considera come vano accessorio con una superficie ridotta.
Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.
(Allegato 1: Visure Storiche Catastali del Lotto 1 e 2); (Allegato 7: Planimetria Catastale Lotto 2); (Allegato 8: Planimetria Lotto 2); (Allegato 9: Documentazione Fotografica Lotto 2).

Identificazione catastale:
Appartamento:
Foglio 9 Particella 110 Sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Papa XII, piano: primo, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita €. 278,73 intestato a
[redacted] nato il [redacted] a [redacted], C.F. [redacted], piena proprietà di 1/1.

Rustico:
Foglio 9 Particella 110 Sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Papa XII, piano: secondo, Categoria F/3
intestato a
[redacted] nato il [redacted] a [redacted], C.F. [redacted], piena proprietà di 1/1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA
I beni sono ubicati in un'area non centrale e residenziale, il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come Lotto 2 è costituito da un appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito a Roccabernarda in via Papa XII e l'annesso rustico ubicato al secondo piano, di uguale metratura.
Si accede dal vano scala del fabbricato ancora non ultimato con gradini e pianerottoli in cemento e ringhiera realizzata con tavole di legno.
Il lotto complessivamente presenta una superfice commerciale pari a 200.00 mq, calcolata considerando 150 mq di superficie commerciale per l'appartamento del primo piano e una superficie ridotta per il piano rustico accessorio.
L'appartamento presenta una superficie commerciale di 150 mq, da un ingresso di circa quattro metri quadrati si accede ad un'ampia zona cucina – soggiorno di circa 50 mq e alla zona notte con tre camere da letto, rispettivamente di 16, 14 e 7 mq, due servizi igienici, di circa 7 e 5 mq e due balconi che affacciano sui lati principali del fabbricato, di 14,00 e 10,00 metri quadri. L'appartamento all'interno si presenta in un buono stato conservativo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, buono lo stato dei serramenti interni ed esterni, delle pitture e delle rifiniture.
Dallo stesso vano scala si accede al secondo piano, un locale rustico sovrastante l'appartamento, munito solo delle tamponature esterne, privo di intonaco sia interno che esterno e altri tipi di rifiniture. Tale vano viene considerato pertanto un accessorio e la sua superficie commerciale ridotta al 30% e dunque pari a 45 mq.
Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.
All'esterno il fabbricato è privo di tinteggiatura, presenta l'intonaco per i primi due livelli, il secondo piano in fase di costruzione ha solo la tamponatura in mattoni. Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni discrete internamente mentre all'esterno il fabbricato necessita di manutenzione.
Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati catastali, grafici e fotografici.
(Allegato 1: Visure Storiche Catastali del Lotto 1 e 2); (Allegato 7: Planimetria Catastale Lotto 2); (Allegato 8: Planimetria Lotto 2); (Allegato 9: Documentazione Fotografica Lotto 2).

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie Appartamento	150,00	x	100%	=	150,00
Superficie Rustico	150,00	x	30%	=	45,00
Vano Scala Rustico	20,00	x	25%	=	5,00
Totale					**200,00**

Il rustico nello stato attuale non è un'abitazione principale ma un accessorio indiretto con la sola struttura e tamponatura necessita ancora del 70% degli investimenti edilizi (massetti, impianti, serramenti, tramezzi, finiture) per diventare fruibile.

VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata una stima comparativa, che valuta il bene per confronto con altri beni simili, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione d'uso, la superficie.
Inoltre, si è tenuto conto della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre del 2025. Per il Comune di Roccabernarda, tali valori indicano un prezzo al metro quadro compreso tra 370,00 €/mq e 500,00 €/mq per la destinazione residenziale.
Confrontando tali valori con quelli delle compravendite simili in condizioni normali si è tenuto conto dell'immobile in oggetto, considerando la posizione, lo stato conservativo del fabbricato e dell'appartamento.
Tenendo conto di tali fattori il Valore di Mercato si considera pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2: 200,00 * 450,00 = €. 90.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Criterio di stima tende ad individuare il valore ordinario o normale del bene, il più probabile valore di mercato, supposto in condizioni ordinarie, quindi la quantità di denaro già pagata o che il mercato suggerisce di pagare in cambio dello stesso.
In un secondo tempo, dopo tale stima, si eseguono le relative aggiunte o detrazioni che si ritengono necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui viene a trovarsi il bene al momento della stima.
Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata una stima comparativa, che valuta il bene per confronto con altri beni simili, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione d'uso, la superficie.
Si è inoltre tenuto conto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, esaminando il secondo semestre dell'anno 2025, che per il Comune di Roccabernarda indica un prezzo al metro quadro compreso tra 370,00 €/mq e 500,00 €/mq per la destinazione residenziale.
Come detto sopra, **si considera un valore di stima per il Lotto 2 pari a 450,00 €/mq,** tenendo conto dei seguenti fattori:

- della destinazione
- della posizione
- dello stato conservativo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Crotone, Ufficio del Registro di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Osservatori del Mercato Immobiliare OMI Provincia di Crotone secondo Semestre 2025, ed inoltre: Compravendite beni simili.
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246

conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
B	Appartamento	150,00	50,00	**€. 90.000,00**	**€. 90.000,00**
				€. 90.000,00	**€. 90.000,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota: /

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 13.500,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **/**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.500,00**
Riduzione del valore del 1.6% 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: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: €. 76.500,00

Firmato Da: STEFANIA PALUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a9dd2f3d62128a87a3a0f550fb3246