

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

contro

R.G.E.I. N° 58/2022

Giudice dell' Esecuzione Dr. Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario Avv. Valentina Rabia

ELABORATO PERITALE

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*; Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

**Quota di ½ dell'appartamento in Cirò Marina via Omero n. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un appartamento per civile abitazione al 2° piano, scala B, int. 7, sito in Cirò Marina (KR) via Omero n. 5 (ex via Boccaccio);

Composto da ingresso-salone, cucina-soggiorno, n. 3 bagni, n. 3 camere da letto, n. 2 disimpegni, un ripostiglio e n. 5 balconi. L'appartamento, posto al secondo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 250.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cirò Marina: intestato a ***** nata a ***** il ***** proprietaria per ½ e ***** nata a ***** l'*/**/**** proprietaria per 1/2, foglio 22, particella 1027, subalterno 24, categoria A/2, classe 1, vani 14, piano 2, rendita: €. 795,34.

Coerenze: confina con via Omero, con vano scale, con proprietà ***** e con traversa di Via Omero. L'accesso avviene da via Omero n. 5 tramite il vano scala (bene comune) che porta al secondo piano ove è posto l'ingresso dell'appartamento.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n. 22, p.lla 1027, sub 24).



Appartamento posto al secondo piano, Via Omero n. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro urbano a traffico locale con parcheggi.
Servizi della zona: supermercato, bar, farmacia.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni storiche presenti sono: Cirò e Crotone
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), superstrada (0,7) ferrovia (0,8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in via esclusiva ed a titolo gratuito da ***** nata a ***** il
//****, *****.

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:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto per notar Carlo Perri dell'11/06/2007 rep. 11277/3488, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone il 13/06/2007 ai nn. 3703/964.

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24 maggio 2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone in data 27/07/2022 ai nn. 4429/3722 in favore di *** con sede in *****.**

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: La planimetria dell'appartamento allo stato attuale **è difforme a quella di progetto** di cui alla Concessione Edilizia n. 13/87 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cirò Marina il 10/02/1987 (per diversa disposizione degli spazi interni).

4.3.2. Conformità catastale: La planimetria dello stato attuale dell'appartamento **è conforme** a quella riportata in catasto.

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

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*; Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

***** nat* a ***** il **/**/**** proprietari* per 1/2 e
***** nat* a ***** l'**/**/**** proprietari* per 1/2 in forza di atto di
donazione per Notaio Carlo Proto del 12/11/2018, rep. n. 13914, trascritto a Crotona il
6.2 26/11/2018 ai nn. 6932/5465.

Precedenti proprietari:

***** nato a ***** (**) il **/**/**** per decreto di trasferimento immobili
del Tribunale di Crotona del 22/05/2018 rep. 162/2018, trascritto a Crotona il 16/07/2018
ai nn. 4167/3259.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina è risultato che l'edificio, composto da tre piani fuori terra, di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n. 13/87 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cirò Marina il 10/02/1987 in ditta a

come risulta da documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina in data 19/12/2022, a seguito di formale richiesta inoltrata, dal sottoscritto Estimatore al detto Comune-Ufficio SUE con pratica SUE n. 1034 del 16/10/2022- protocollo n. 455655.

Dall'esame della planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina, è risultato che la planimetria dello stato attuale dell'appartamento **è difforme** rispetto a quella di progetto (*per diversa disposizione degli spazi interni dell'appartamento*).

Inoltre, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina, è risultato che non è stata presentata alcuna SCIA Edilizia per i detti lavori di variazione interna. E' possibile ottenere la conformità Urbanistica presentando: **-SCIA Edilizia in Sanatoria** al Comune di Cirò Marina.

Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del 31-05-2021.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un appartamento per civile abitazione al 2° piano, scala B, int. 7, sito in Cirò Marina (KR) via Omero n. 5 (ex via Boccaccio);
Composto da ingresso-salone, cucina-soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 3 bagni, n. 3 camere da letto, un ripostiglio e n. 5 balconi. L'appartamento, posto al secondo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 250**.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cirò Marina: intestato a ***** nat* a ***** il **/**/***** proprietaria per 1/2 e ***** nat* a ***** l'**/**/***** proprietari* per 1/2, foglio 22, particella 1027, subalterno 24, categoria A/2, classe 1, vani 14, piano 2, rendita: €. 795,34.

Coerenze:

-L'appartamento confina con via Omero, con vano scale, con propr. ***** e traversa di via Omero.
 -L'accesso avviene da via Omero n. 5 tramite il vano scala (bene comune) che porta al secondo piano ove è posto l'ingresso dell'appartamento.

-L'edificio è stato costruito nell'anno 1987
 -L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 300.
 -L'appartamento è indivisibile.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: L'immobile ricade in zona B1 sub3e precisamente nella "fascia di rispetto della Faglia assimilata a Zona R3 del P.A.I."

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	250	1,00	250
	Sup. reale lorda	250	1,00	250,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizi in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: intonaco ammalorato e cadente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: in alluminio con vetro protezione: tapparelle, materiale in Pvc, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocre. Sulle pareti interne dei muri perimetrali sono presenti (in n. 2 stanze da letto, in n. 2 bagni e nel ripostiglio) macchie di umidità con intonaco disidratato per infiltrazione di acqua proveniente dal tetto di copertura.
Portone di ingresso: tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: portoncino blindato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di monocottura cm.40x30, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: , conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Isritto all'Albo del Tribunale di Crotone;* Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
 Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC o gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: condizioni:.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: climatizzatore, alimentazione: elettrica, diffusori: split
<i>Termico:</i>	tipologia: climatizzatore, alimentazione: elettrica, diffusori: split, condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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 riformulazione 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico-comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici Pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato si riferisce a quello scaturito da una indagine di mercato mirata.

8.2. Fonti di informazione

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

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
Appartamento	250,00	€ 430,00	€ 107.500,00
- Valore corpo:			€ 107.500,00
- Valore accessori			€ 0,00

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;* Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

- Valore complessivo intero:	€ 107.500,00
- Valore complessivo diritto e quota 1/2:	€ 53.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	250	€ 107.500,00	€ 53.750,00

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:

€ 8.437,50

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica :
Presentazione Scia Edilizia in Sanatoria (€ 516,00 per sanzione e € 800,00 per onorario)

€ 1.316,00

-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:

€ 43.996,50

In conto tondo € 43.996,00

Cirò Marina, 20 dicembre 2022

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;* Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;* Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;