

Esecuzione Forzata n. 44/2022 udienza del 19.06.2022 rinviata al 14.09.2022
Vertente tra [REDACTED] contro [REDACTED]

TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Sede legale: Tribunale di Crotona [REDACTED]

N. Gen. Rep. **00044/2022**
Rinviata al 14.09.2022

Giudice Dr. Emmanuele Agostini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Antonio Garrubba
Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Crotona al n. 358
iscritto all'albo del Tribunale di Crotona
C.F. GRRNTN73S22D122Z

Con studio in Melissa (Crotona) CORSO PALMIRO TOGLIATTI
Telefono: 0962- 865104
Cellulare 328-8995120
Fax: 0962-865104
Email: arch.antoniogarrubba@libero.it - pec.antonio.garrubba@archiworldpec.it

pag 1

Giudice Dr. Emmanuele Agostini
Perito: Arch. Antonio Garrubba

TRIBUNALE DI CROTONE

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Esecuzione immobiliare iscritta al n° 44/2022 R.G.E. vertente tra [REDACTED]
srl contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Antonio Garrubba in qualità di C.T.U., con provvedimento del Giudice del 19.06.2022 per la causa di cui all'oggetto promossa da [REDACTED] srl contro il sig. [REDACTED] era incaricato a redigere l'elaborato peritale inerente all'esecuzione immobiliare n. 44/2022 di cui sopra.

La nomina era accettata dal sottoscritto con il consueto giuramento di rito assegnando giorni 90 per l'espletamento dell'incarico.

PREMESSA

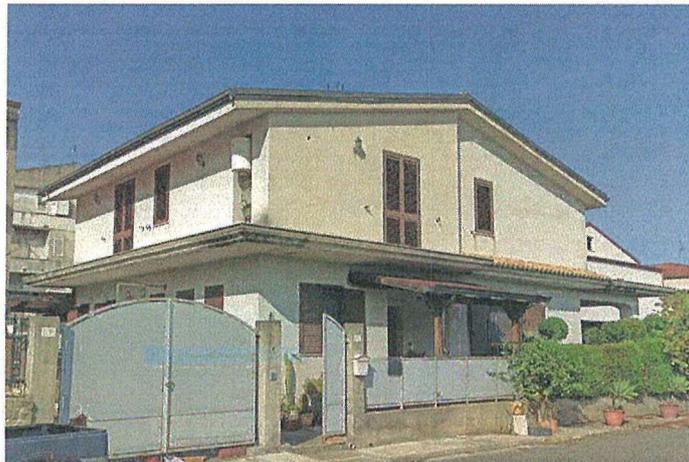
Il sottoscritto, dopo aver esaminato il fascicolo d'ufficio, recato più volte a Crotone presso l'Agenzia di Territorio, Conservatoria Registri Immobiliari, e presso l'ufficio tecnico del Comune di Cirò Marina, in data 06.07.2022 col proprio mezzo, lo scrivente CTU e il custode ci siamo recati previo avviso a Cirò Marina presso gli immobili de-quo per dare inizio alle operazioni peritali. Gli immobili oggetto di perizia, comprendono n. 2 unità immobiliari non vendibili separatamente, in quanto l'immobile posto a piano seminterrato censito al catasto al foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 2 adibito a deposito (in corso di costruzione) è attinente al villino censito al catasto come foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 1, pertanto, anche se riportati

separatamente, per una congrua valutazione di mercato, è comprensibile considerarli in fase di vendita come un'unica unità immobiliare.

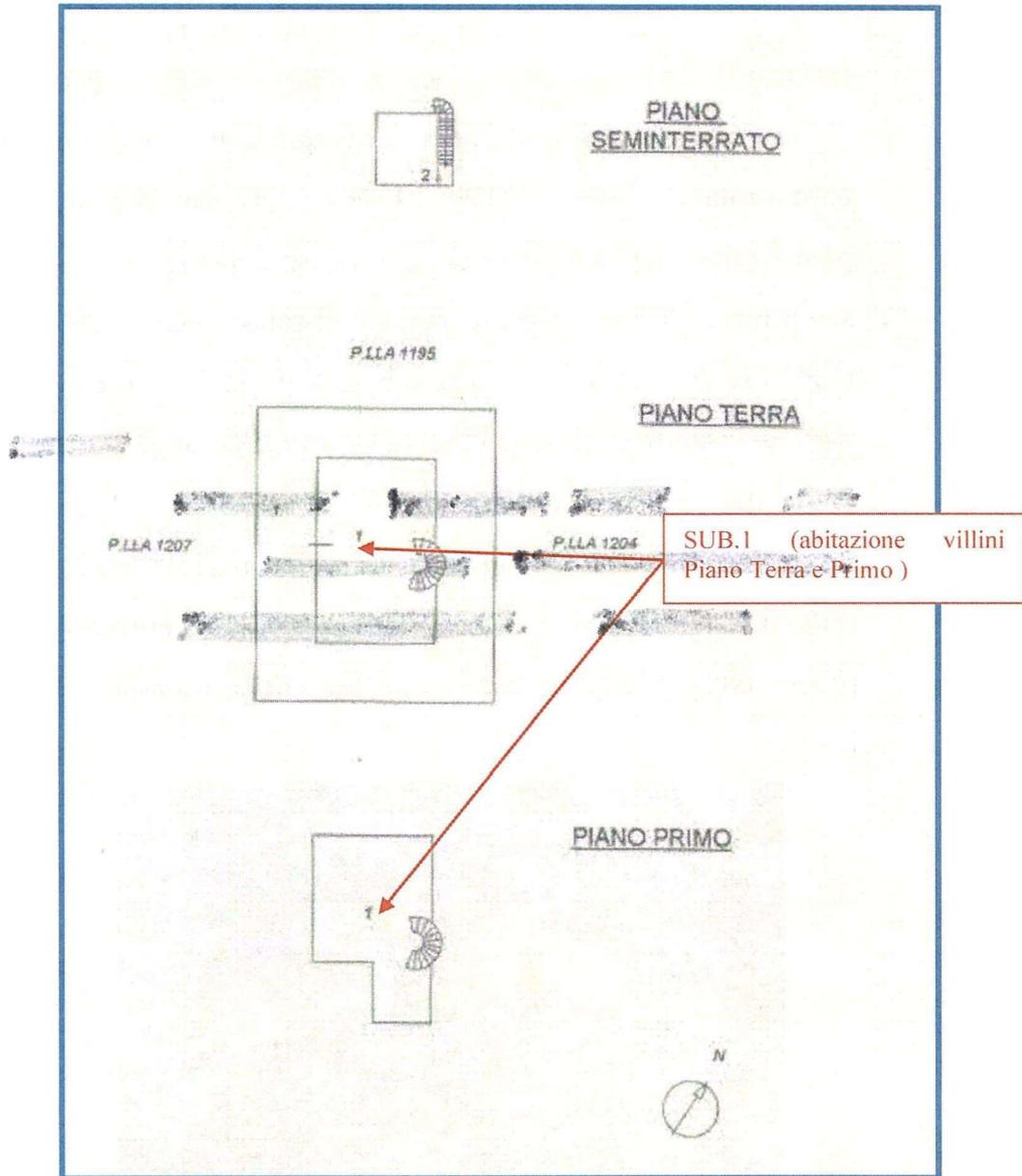
IMMOBILE 1-(foglio di mappa n. 20 p.lla 1302 sub. 1 – P.T.-1°P.)

- Piena Proprietà ciascuno per la per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni – IMMOBILE – (abitazioni in villini) posto a due piani fuori terra con annesso deposito al seminterrato censito a parte censito al catasto come foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 1 Cat. A/7, classe U, vani 9,5 rendita catastale 711,42 in testa alla ditta: [redacted]

[redacted] entrambi proprietari per la quota per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

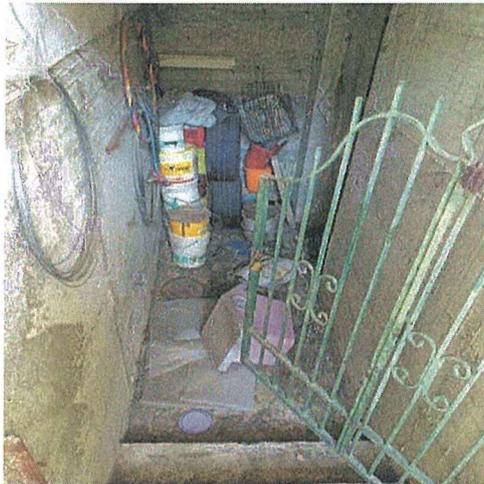


ELABORATO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DEL SUB.1

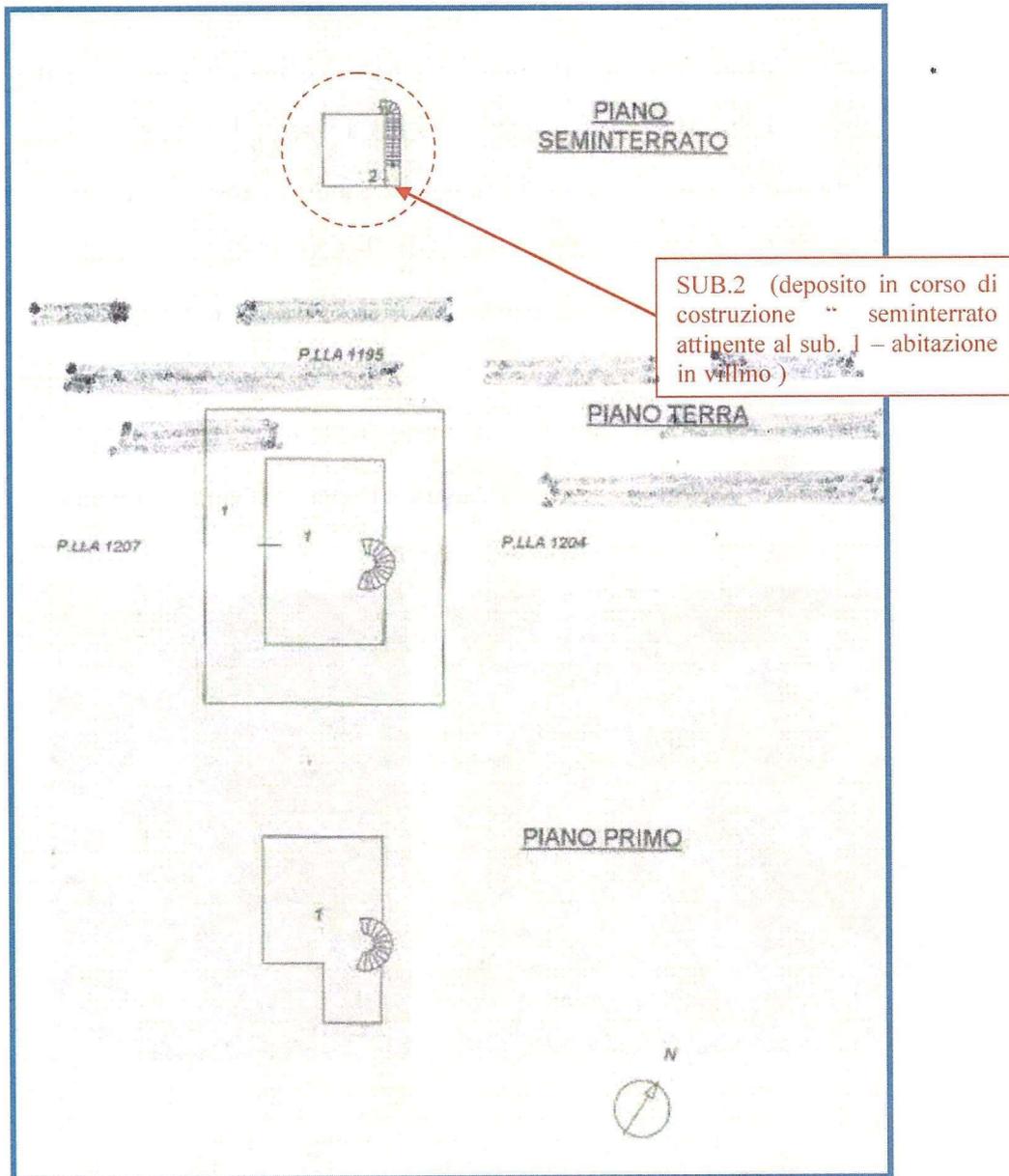


IMMOBILE 2 (foglio di mappa n. 20 p.lla 1302 sub. 2 - seminterrato)

- Piena Proprietà ciascuno per la per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni – IMMOBILE – (deposito in corso di costruzione) posto a piano seminterrato facente parte di un villino a due piani fuori terra censito a parte, il deposito in corso di costruzione, è censito al catasto come foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 2 Cat. F/3 (in corso di costruzione) in testa alla ditta: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] entrambi proprietari per la quota per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.



ELABORATO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DEL SUB.2



Tutto ciò premesso, a seguito dei dati acquisiti e relative indagini di mercato è stata redatta la seguente relazione tecnica predisposta con il software del Tribunale programma (www.hestudio.com).

**Bene in Cirò Marina (Crotone) località Sant' Antonio - trav. I° Trinità
Lotto UNICO (fg. 20 p.lla 1302 sub.1 (P.T.-1°) – sub.2 (seminterrato)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni - **Immobile (abitazione in villini)** posto a piano terra e primo, **immobile (locale deposito in corso di costruzione)** posto a piano seminterrato, attinente all'abitazione in villini, sito in Cirò Marina – località Sant'Antonio Traversa I° Trinità censito in catasto al foglio di **mappa n. 20** particella n. 1302 sub. 1 cat. A/7 (P.T-1) e sub. 2 cat. F/3 (seminterrato)

Ortografia Localizzazione immobile sito in Cirò Marina



Identificato al catasto fabbricati: intestato a:

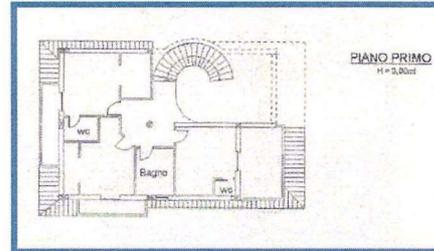
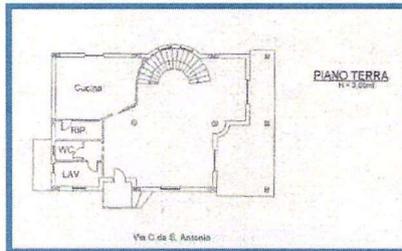
- 1) foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 1 categoria A/7 (abitazione in villini) classe U, vani 9,5, rendita catastale 711,42 - Piano Terra – Piano Primo, foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 2 categoria F/3 (in corso di costruzione – locale deposito) Piano Seminterrato attinente al villino, piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni sig. [redacted]

sig.ra [redacted]

FOTO IMMOBILE



PLANIMETRIA IMMOBILE P.T. E 1°P.



-Coerenze: l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord, con terreno altra ditta, a sud con strada via della Trinità, a Ovest con fabbricato altra ditta mentre a Est con terreno altra ditta.

Nota: dalle indagini effettuate presso il Catasto (Agenzia del Territorio di Crotone) e presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina risulta che l'intero compendio oggetto della presente è stato realizzato sulle particelle n. 1203-1206-1173.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una abitazione di tipo villino (foglio di mappa n. 20 p.lla 1302 sub. 1) posto a due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con annesso deposito in corso di costruzione a piano seminterrato censito a parte al foglio di mappa n. 20 particella 1302 sub.2.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una abitazione di tipo villino posto a due piani fuori terra (piano terra e primo) con locale deposito a piano seminterrato, il villino è composto a piano terra da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e veranda esterna, mentre a piano primo composto da tre camere da letto, tre bagni, soppalco e balcone esterni, completo di impianto elettrico e idrico, misura una superficie di mq. 229,00 (SUA) comprensivo dei muri perimetrali e una superficie non residenziale di mq. 18,40 (veranda-balconi) x 0,60 = 11,00 mq, complessivamente mq. 240,00, il locale deposito a seminterrato misura una superficie di mq.30,00

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (60), autobus (0,50), autostrada (120,00), ferrovia (2), superstrada (2,00), porto (50).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è utilizzato dal sig. [redacted] dall'ispezione eseguita in data 25.07.2022 presso l'ufficio del Registro di Crotone non esistono nessun atti registrati

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

- 1) Trascrizione del 03/06/2022 Registro Particolare 2743 Registro Generale 3263 pubblico ufficiale Tribunale di Crotona Repertorio 408 del 19.05.2022 Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

e [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

- 1) In catasto risulta: [REDACTED] proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno in regime di comunione legale dei beni.
- 2) In conservatoria risulta: [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$.

Il terreno dove è stato realizzato l'immobile in oggetto, è pervenuto ai sigg. [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni mediante atto pubblico di compravendita del 10.04.2003 numero di repertorio 61545 Notaio Giulio Capocasale con sede in Crotona, trascritto il 15.04.2003 nn. 7072/4522, con vendita da parte di [REDACTED].
Alla sig.ra [REDACTED] il bene gli è pervenuto per atto di donazione accettata del 20.08.1994 numero di repertorio 38811 Notaio Ciliberto Guglielmina trascritto il 12.09.1994 nn. 17696/14643.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile abitazione di tipo villino a due piani fuori terra di civile abitazione con seminterrato annesso ma censito al catasto separatamente, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina, è stato realizzato con regolare Permesso di Costruire n. [REDACTED] pratica edilizia n. [REDACTED] prot. N. [REDACTED] del 18.09.2006.

Descrizione Immobile - Fabbricato Lotto " UNICO "

Piena Proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ cadauno in regime di comunione dei beni – **Immobile - abitazione di tipo villino posto a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annesso deposito a piano seminterrato censito a parte** sito in Cirò Marina – via Sant'Antonio traversa Traversa I° Trinità censito in catasto al foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 1 cat. A/7 (abitazione in villini) e foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 2 cat. F/3 (in corso di costruzione – deposito), il villino è composto a piano terra da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e veranda esterna, mentre a piano primo composto da tre camere da letto, tre bagni, soppalco e balcone esterni, completo di impianto elettrico e idrico, misura una superficie di mq. 229,00 (SUA) comprensivo dei muri perimetrali e una superficie non residenziale di mq. 18,40 (veranda-balconi) x 0,60 = 11,00 mq, complessivamente mq. 240,00, il locale deposito posto al seminterrato con accesso esterno misura mq. 30,00.

Coerenze: l'intero compendio immobiliare dove è ubicato l'immobile confina a Nord con terreno altra ditta, a sud con strada via della Trinità, a Ovest con fabbricato altra ditta mentre a Est con terreno altra ditta.

Nota:

Destinazione urbanistica

Nel piano regolatore del Comune di Cirò Marina il fabbricato ricade in zona Edificabile B3 sub.4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
1) Abitazione in villini a piano terra e piano primo escluso locale deposito a piano seminterrato avente una superficie lorda 240,00 comprensivo di veranda e balconi	Sup. reale lorda	240,00	0,00	0,00
		30,00		
2) Locale deposito	Sup. reale lorda	270,00		0,00

Accessori: locale deposito a piano seminterrato attinente alla villino accatastato come foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 2.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del valore commerciale del bene de- quo ovvero dell'immobile abitazione di tipo villino a due piani fuori terra sito nel Comune di Cirò Marina località Sant'Antonio Traversa I° Trinità con annesso locale deposito in corso di costruzione al piano seminterrato, censito in catasto come foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub.1 categoria A/7 (abitazione in villino) classe U, vani 9,5 di mq. 240,00 complessivi e foglio di mappa n. 20 particella n. 1302 sub. 2 cat. F/3 di mq. 30 (in corso di costruzione - deposito) comprensivo dei muri perimetrali si è proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di Cirò Marina adoperando per la valutazione dello stesso, seguendo il metodo sintetico comparativo, in quanto si è preso in considerazione i beni omogenei al bene da stimare ed inoltre i prezzi reali e recenti di detti beni che nelle libere contrattazioni in luoghi simili viene adottato.

Pertanto, si è proceduto ad una comparazione con immobili simili, per posizione geografica, qualità, destinazione per la determinazione del più probabile prezzo di mercato attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in zona residenziale, è facilmente appetibile alla vendita, per la stessa la tipologia di vendita viene fatta a misura e non a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cirò Marina settore Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cirò Marina, presso studi tecnici professionali di Cirò Marina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini Fg.20 p.IIa 1302 sub.1	240,00 mq	€ 204.000,00 (pari a 850,00/mq)	
				€ 210.000,00
B	Deposito in corso di costruzione Fg. 20 p.IIa 1302 sub. 2	30,00 mq	€ 6.000,00 (pari a 200,00/mq)	

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:

€ 31.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 178.500,00

Melissa li 24.08.2022

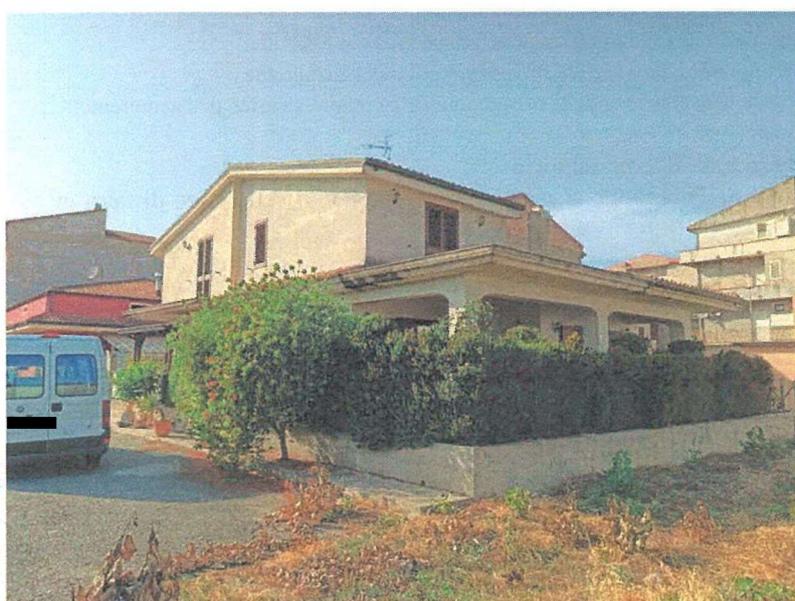
Il C.T.U.

f.to Arch. Antonio GARRUBBA



Giudice Dr. Emmanuele Agostini
Perito: Arch. Antonio Garrubba

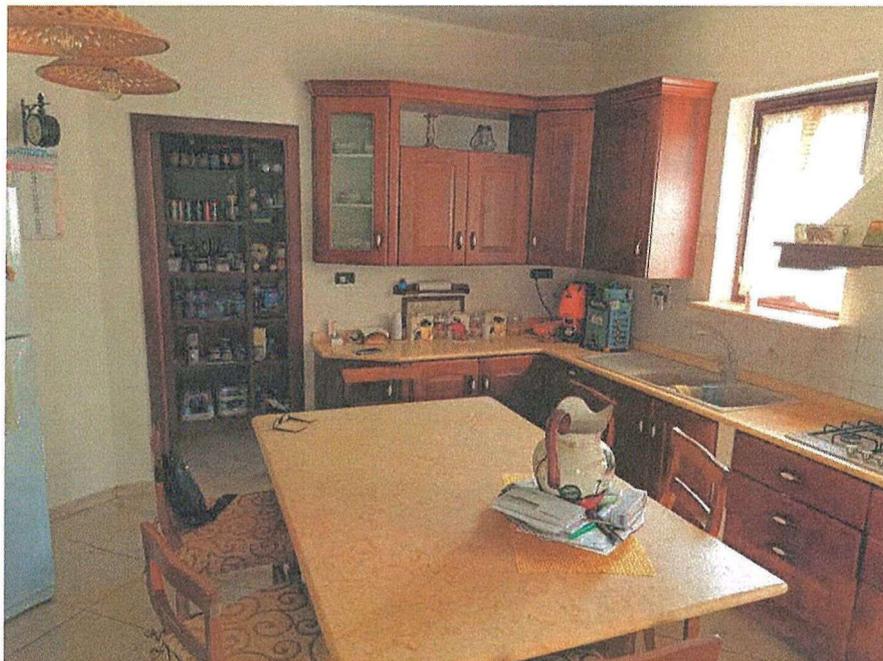
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - esterno
Foglio di mappa n. 20 particella 1302 sub.1- sub.2





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - interno
Foglio di mappa n. 20 particella 1302 sub.1
(abitazione in villino)





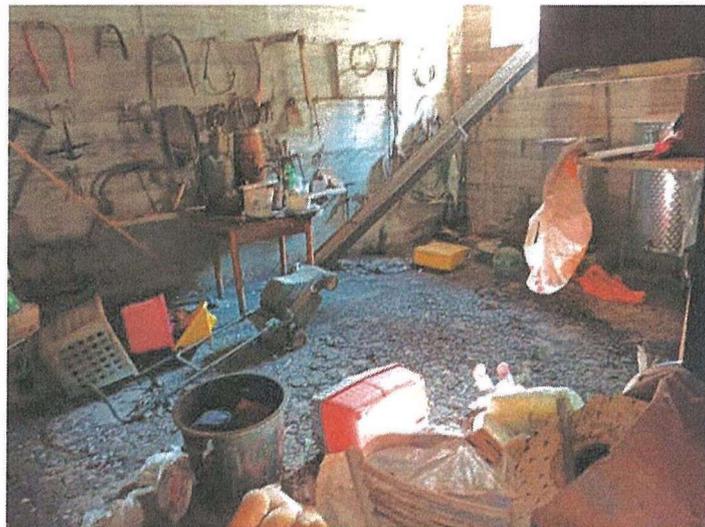




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - interno
Foglio di mappa n. 20 particella 1302 sub.2
(locale deposito – in corso di costruzione)



Esecuzione Forzata n. 44/2022 udienza del 19.06.2022 rinviata al 14.09.2022
Vertente tra [redacted] contro [redacted]



Il C.T.U.
Arch. Antonio GARRUBBA



La presente relazione è stata redatta il 24.08.2022

pag 21

Giudice Dr. Emmanuele Agostini
Perito: Arch. Antonio Garrubba

