

ORIGINALE

**TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE****CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROC. ESEC. N°. 43/2022 R.G.Ese.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. D. Rizzuti

Custode – Delegato alla Vendita: Dott.sa Piperis Concetta

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**ELABORATO PERITALE**

( N° 1 LOTTO )

**Allegati:**[n.1 Verbale di primo sopralluogo](#)[n.1.1 Verbale del 08/11/2022](#)[n.2 Visure catastali con elaborati Planimetrici](#)[n.3 Certificazione Notarile Storico Ventennale](#)[n.4 Atti Notarili](#)[n.5 Ispezioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione](#)[n.6 Rilievo fotografico](#)[n.7 Valori OMI](#)[n.8 Verbale di pignoramento](#)[n.9 Specificazione superficie commerciale](#)[n.10 Permesso a costruire in sanatoria n575 2012](#)[VIRTUAL TOUR DALL'APARTAMENTO](#)

**(NB. Tutti gli allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare "Ctrl + tasto sinistro mouse" quindi acconsentire all'apertura)**

Esperto incaricato: Ing. Mattia ARMENTANO

C.F. n. RMNMTT92P14D122B

Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone  
al n. 792

Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone

Con studio in Verzino ( Kr ) alla Via Pablo Neruda, 22

Tel. 0962/763122 – Cell. 327/9439062

Email: [mattia.armentano@ingpec.eu](mailto:mattia.armentano@ingpec.eu)

## PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Mattia ARMENTANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Crotone col n° 792 e studio in Verzino, alla via Pablo Neruda n° 22, con ordinanza emessa dal Ill.mo Giudice Dot. D. RIZZUTI, veniva nominato C.T.U. nella causa n. 43/2022, R.G.Ese.Im.

Gli immobili pignorati (con atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio del Territorio di Crotone, in data 12/07/2022, ai nn.: **4109 R.G - 3449 R.P.**) risultano essere i seguenti:

### Immobile n.1:

**“Catasto Fabbricati, cat. A/3 - Abitazione di tipo economico, sita in MESORACA (KR), VIA Calabria,13 - Piano 1, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 30, particelle 406 - sub 3, consistenza 3.5 vani, rendita catastale 142,80”**

### Immobile n.2:

**“Catasto Fabbricati, cat. C/2 - Magazzino/deposito, sita in MESORACA (KR), VIA Calabria,13 - Piano T, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 30, particelle - 406 sub 2 - rendita catastale 52,89”**



Immagine 01 - satellitare Foglio 30, particelle 406 sub 2 e sub 3, **oggetto di pignoramento**



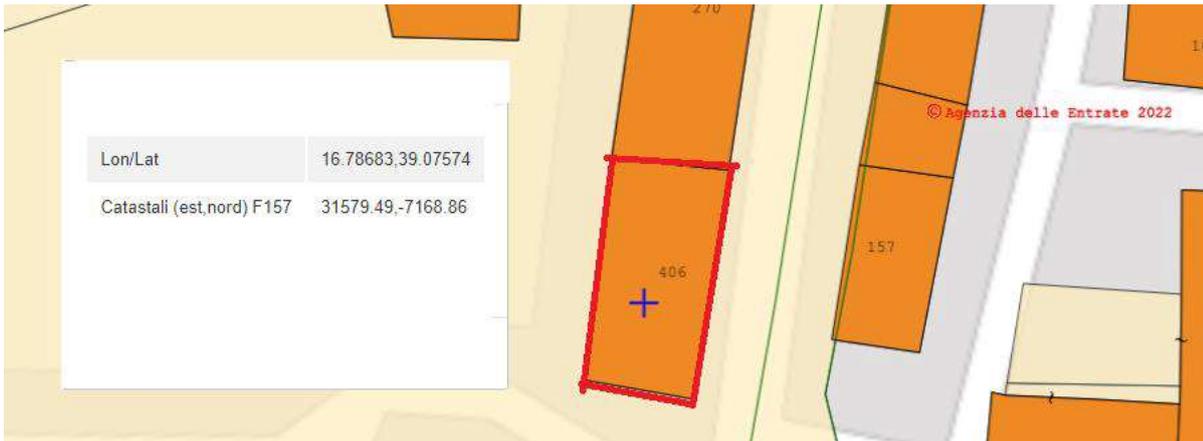


Immagine 02 – Estratto di Mappa

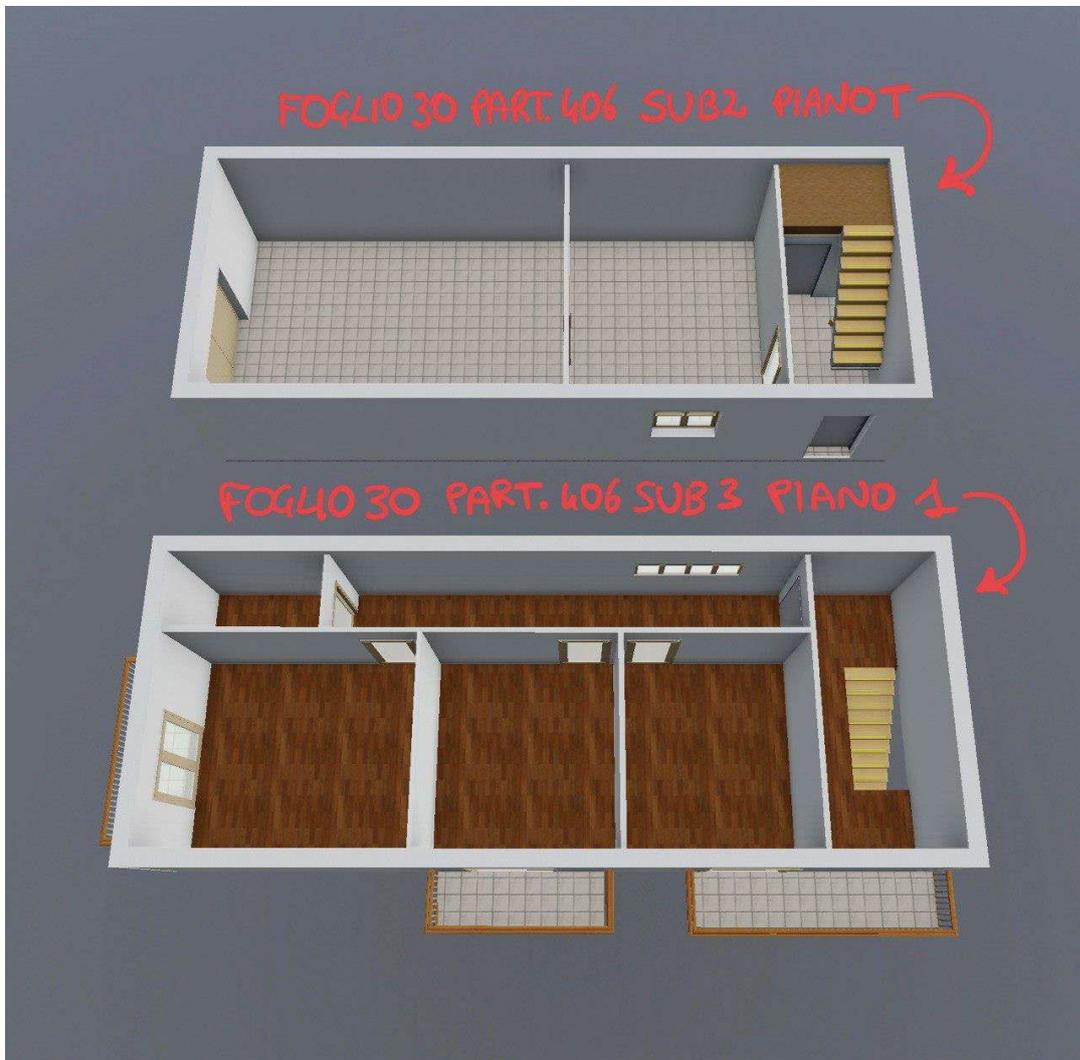


Immagine 03 – PLANIMETRIE 3D CATASTALI

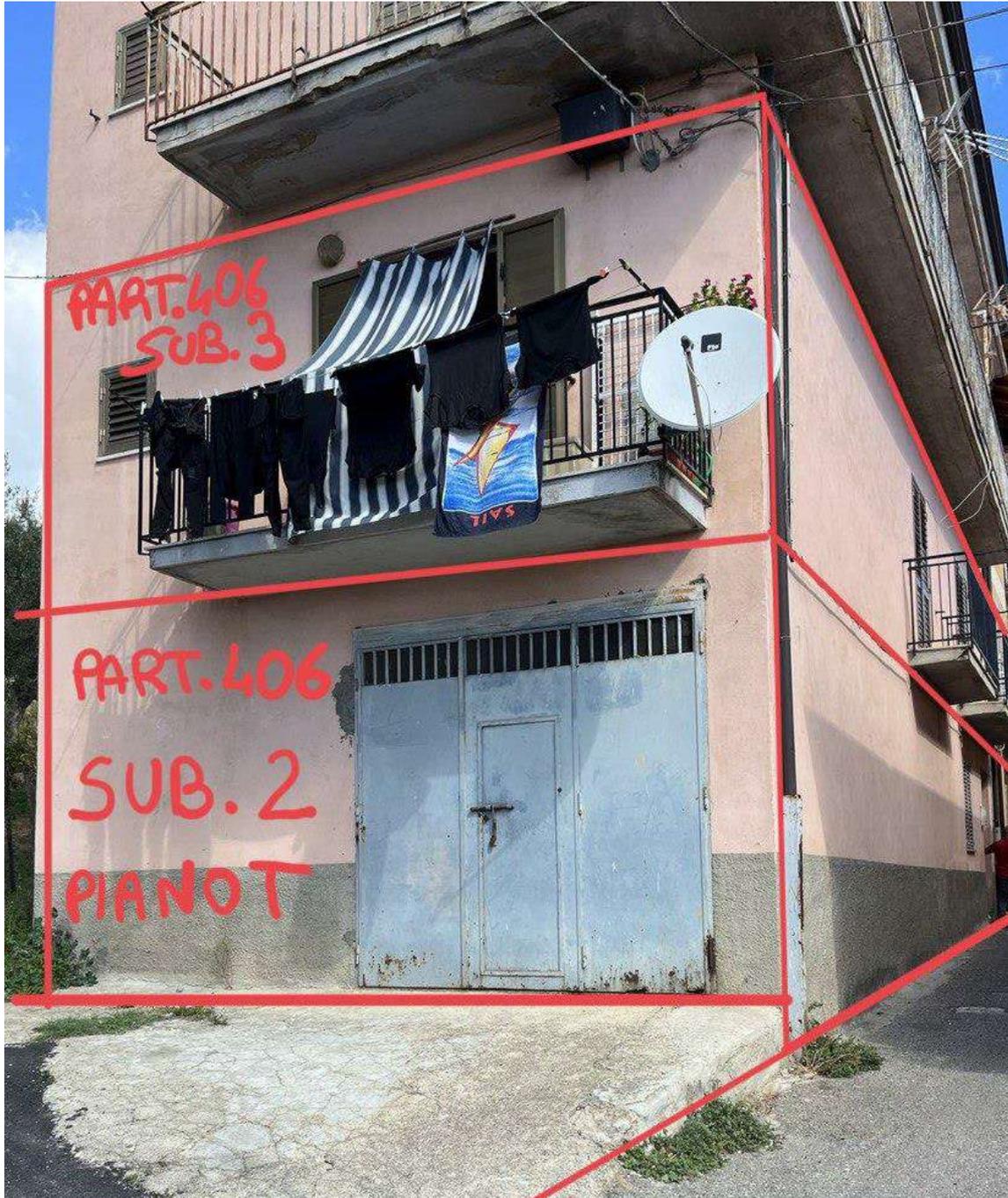
**[APRI IN GOOGLE MAPS](#)**



**BENE SITO IN MESORACA (KR)-Via Calabria n. 13**  
**Lotto UNICO**

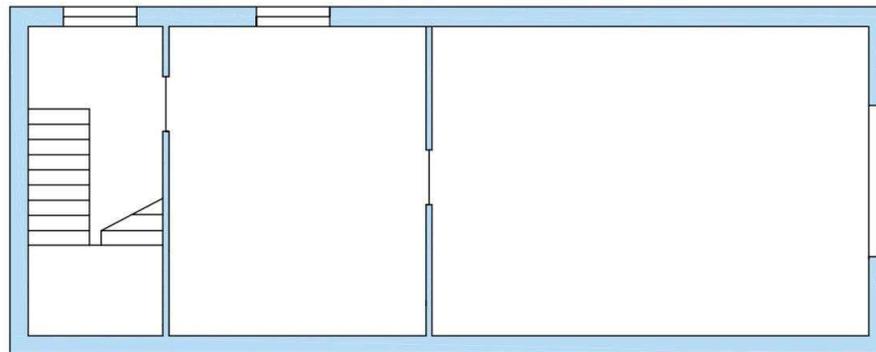
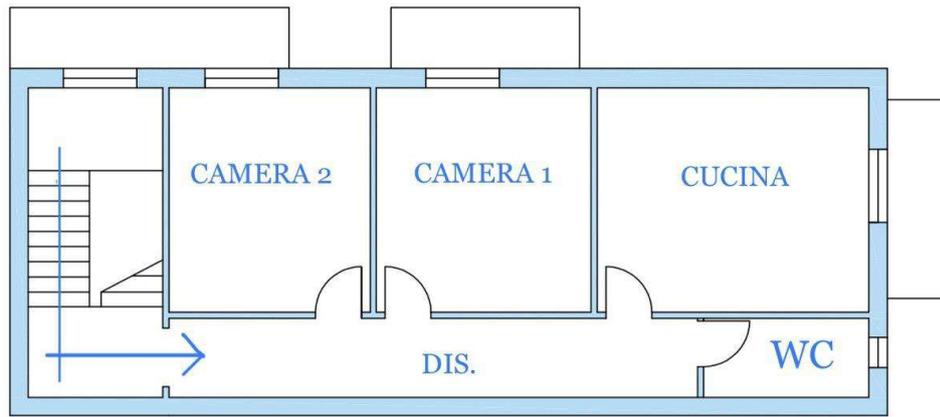
## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Proprietà per la quota **di 1/1** di immobili siti in MESORACA (Kr) – alla Via Calabria 13, posto al piano terra e piano primo del complesso edilizio.



*Immagine 04 – Foto Esterno*





MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO

*Immagine 05 – Planimetrie Catastali*

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da più unità immobiliari.

Gli immobili pignorati sono ubicati a piano primo ed a piano terra.

**1) PIANO PRIMO – SUB 3 – Cat. A/3:** Si sviluppa su una superficie commerciale di circa 70 mq (oltre 12 mq circa di balconi) ed è composto da cucina abitabile, n.1 bagno, n.2 stanze da letto ed un piccolo disimpegno. Lo stato di manutenzione risulta essere buono e vi è la presenza di termo-camino con corpi scaldanti in alluminio in ogni stanza.

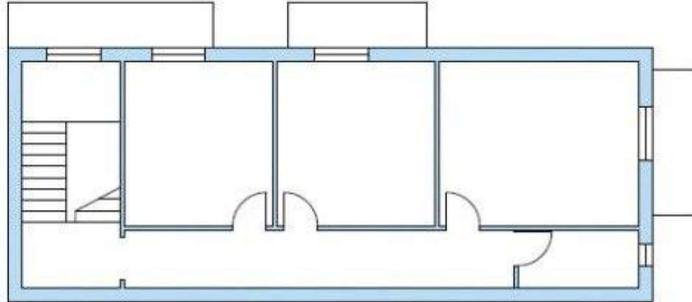
**2) PIANO TERRA – SUB 2 – Cat. C/2:** si sviluppa su una superficie commerciale di circa 70 mq, l'accesso è mediante n.2 porte, una interna ed una esterna ed è composto da n.2 stanze.

### **PROBLEMATICHE RISCOINTRATE**

Una delle due stanze del piano terra SUB 2 si trova in uno scarso stato di manutenzione con copiose macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua che si estendono per tutta la parete esterna. Dall'analisi accurata dello



stato dei luoghi a parere del sottoscritto tale problematica è causata dalla perdita di un tubo proveniente dal piano primo (part. 406 sub 3)



*Immagine 06 – Planimetrie status attuale*





**All. n.6 Rilievo fotografico**



**Immobile n.1:**

“Catasto Fabbricati, cat. A/3 - Abitazione di tipo economico, sita in MESORACA (KR), VIA Calabria,13 - Piano 1, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al **Foglio 30, particelle 406 - sub 3**, consistenza 3.5 vani,”

**Intestato catastalmente a:**

1. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] (I) nato [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Immobile n.2:**

“Catasto Fabbricati, cat. C/2 – Magazzino/deposito, sita in MESORACA (KR), VIA Calabria,13 - Piano T, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al **Foglio 30, particelle - 406 sub 2**”

**Intestato catastalmente a:**

1. [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA ( LOTTO N 1 )**

<b>Caratteristica zona:</b>	Periferica
<b>Servizi della zona:</b>	La zona è provvista di opere di urbanizzazione primarie ma non secondarie
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	Abitata
<b>Collegamenti pubblici (Km):</b>	Autobus

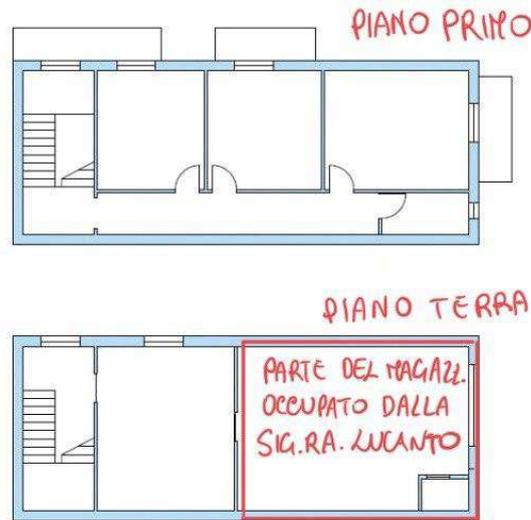
**3. STATO DI POSSESSO**

Dai sopralluoghi effettuati insieme al Custode, Dott.sa Piperis Concetta, i beni pignorati risultano essere occupati dalla Sig.ra [REDACTED] dai suoi due figli [REDACTED]

I [REDACTED] dichiarano altresì che parte



del magazzino posto al piano terra è occupato senza titolo dalla Sig.ra [REDACTED]



#### 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 *Conservazioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **nessuna;**
- 4.1.3 *Atti di asseveramento urbanistico:* **nessuno;**
- 4.1.4 *Altre informazioni d'uso:* **nessuna;**

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

- 4.2.1 **Iscrizioni:** [\(All n.5 Ispezioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione\)](#)
- **ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 157 Registro Generale 2030** \Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio **82879/28743** del 22/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4.2.2 **pignoramenti:** [\(All n.5 Ispezioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione\)](#)
- **TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 1579 Registro Generale 2162** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio **139/2020** del 17/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**CANCELLATO**)
  - **TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 3449 Registro Generale 4109** Pubblico ufficiale UFFIALE GIUDIZIARIO Repertorio 314 del 05/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4.2.3 *Altre trascrizioni;* **Nessuna**
- 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso* **Nessuna**



#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: **Conforme:** Permesso a costruire in sanatoria n. 575 rilasciato dal comune di Mesoraca in data 2 maggio 2012

**All n.10 Permesso a costruire in sanatoria n575 2012**

4.3.2 Conformità catastale: **CONFORME PIANO PRIMO  
LIEVEMENTE DIFFORME PIANO TERRA**

#### 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:

( **All. n.4 Atti Notarili** )

**6.1** A tutto il 12 luglio 2022 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli Uffici di Crotona) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], ciascuno **per la quota di 1/2;**

- a loro pervenuto per acquisto da [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] con atto di compravendita del 22 marzo 2013 rep. **82878/28742** Not. Capocasale Giulio di Crotona, trascritto in data 26 marzo 2013 ai nn. **2029/1475;**
- ai suindicati [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto (Ciascuno per la quota di 1/2) per **usucapione accertato con sentenza del 7 maggio 2012 rep. 392** Tribunale di Crotona, trascritta in data 11 ottobre 2012 ai nn. **5496/4503** - sentenza di acquisto per usucapione



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Come si evince dagli Atti Notarili allegati gli immobili oggetto di Pignoramento sono stati costruiti senza le prescritte autorizzazioni amministrative e per essi è stato ottenuto **permesso di costruire in sanatoria n. 575 rilasciato dal Comune di Mesoraca in data 2 maggio 2012**: e che in merito non sono stati adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni.

[All.n.10 Permesso a costruire in sanatoria n575\\_2012](#)

**NOTA:** Da ricerche effettuate presso il Comune di Mesoraca non risulta essere rilasciato certificato di abitabilità. Si rappresenta, considerato che non vi sono difformità urbanistiche, che lo stesso è ottenibile dal proprietario su richiesta.



**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DI CUI AL PUNTO A**  
**Lotto UNICO**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da più unità immobiliari.

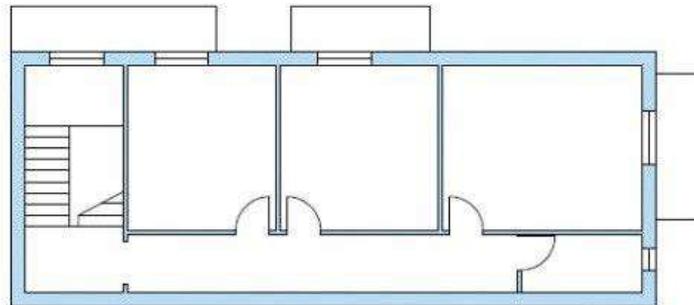
Gli immobili pignorati sono ubicati a piano primo ed a piano terra.

**3) PIANO PRIMO - SUB 3 - Cat. A/3:** Si sviluppa su una superficie commerciale di circa 70 mq (oltre 12 mq circa di balconi) ed è composto da cucina abitabile, n.1 bagno, n.2 stanze da letto ed un piccolo disimpegno. Lo stato di manutenzione risulta essere buono e vi è la presenza di termo camino con corpi scaldanti in alluminio in ogni stanza.

**4) PIANO TERRA - SUB 2 - Cat. C/2:** si sviluppa su una superficie commerciale di circa 70 mq, l'accesso è mediante n.2 porte, una interna ed una esterna ed è composto da n.2 stanze.

**PROBLEMATICHE RISCONTRATE**

Una delle due stanze del piano terra SUB 2 si trova in uno scarso stato di manutenzione con copiose macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua che si estendono per tutta la parete esterna. Dall'analisi accurata dello stato dei luoghi a parere del sottoscritto tale problematica è causata dalla perdita di un tubo proveniente dal piano primo (part. 406 sub 3)







**All. n.6 Rilievo fotografico**

**Immobile n.1:**

“Catasto Fabbricati, cat. A/3 - Abitazione di tipo economico, sita in MESORACA (KR), VIA Calabria,13 - Piano 1, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al **Foglio 30, particelle 406 - sub 3**, consistenza 3.5 vani,”

**Intestato catastalmente a:**

3. [REDACTED] nata [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per **1/2** in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
4. [REDACTED] nata [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Immobile n.2:**

“Catasto Fabbricati, cat. C/2 – Magazzino/deposito, sita in MESORACA (KR), VIA Calabria,13 - Piano T, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al **Foglio 30, particelle - 406 sub 2**”

**Intestato catastalmente a:**

3. [REDACTED] nata [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per **1/2** in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
4. [REDACTED] nata [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



Destinazione:	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Abitazione Residenziale</b> (Piano primo)	Sup. reale lorda	70 mq	1	70 mq
<b>Balconi e terrazze (scoperti)</b>	Sup. reale lorda	12 mq	0.25	3 mq
<b>MAGAZZINO/DEPOSITO</b> (Piano Terra)	Sup. reale lorda	70 mq	0.5	35 mq
<b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>		<b>152 mq</b>		<b>108 mq</b>

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	materiale	condizioni
Manto di copertura	-----	<b>non rilevabile</b>
Strutture portanti verticali	Non rilevabile	<b>non rilevabile</b>
Fondazioni	non rilevabile	<b>non rilevabile</b>
Balconi	Klincher	<b>buone</b>
Scale interne di accesso	Klincher	<b>buone</b>
<b>componenti edilizie e costruttive</b>		
Infissi esterni	Esternamente ed internamente a battente in alluminio	<b>buone</b>
Portone di ingresso	singola anta a battente in legno	<b>buone</b>
Infissi interni	a battente in legno	<b>buone</b>
<b>impianti</b>		
Citofonico	presente	
Elettrico	presente, del tipo sottotraccia	
Termico	presente, alimentazione termo camino con corpi scaldanti in alluminio	
Allaccio Fognatura	presente, del tipo sottotraccia allaccio alla rete comunale	
Allaccio impianto Idrico	presente, del tipo sottotraccia allaccio alla rete comunale	
Condizionamento	Assente	

**Accessori: nessuno**



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

### 8.1 Criterio di stima:

#### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta per appartamenti per uso residenziale, presenti nella zona omogenea del Comune di MESORACA ( Kr ), per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto:

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di CROTONE ( [All n.7 O.M.I](#) ) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

---

**Pari ad € (400,00) valore al di sotto del minimo** fornito dall'O.M.I. )

---

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Magazzino/Deposito: al 50%
- Balconi/aree scoperte: al 25%

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Mesoraca (KR)



### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

#### **Peso ponderale:1**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Considerato altresì:

- I copiosi danni di infiltrazione presenti all'interno della particella 406 – sub 2
- il prezzo di mercato a metro quadro di lavori dello stesso genere (Raschiatura intonaco, rasatura doppia, carteggiatura fissativo e pittura, nonché trattamento antimuffa) è di euro 15,00 a mq (81mq x 15€ = 1.215 euro)
- il prezzo di rifacimento di un servizio igienico a corpo è di circa 1.000 euro

**La spesa necessaria per rendere il bene vendibile in condizioni normali è pari a circa 2.215,00 € totali:**

Destinazione	Valore equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione (PIANO 1)	70,00	400,00	28.000,00
Magazzino/deposito C2 (Piano T)	35,00	400,00	14.000,00
Balconi (scoperti)	3	400,00	1.200,00
	<b>108,00</b>		<b>43.200,00</b>

- Valore corpo: € 43.200,00
- Valori accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 43.200,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 43.200,00



**Riepilogo:**

I D	immobile	Superficie commerc.	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
C	<b>CIVILE ABITAZIONE</b>	mq 108,00	43.200,00	43.200,00

**8.4 Adeguamento 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.480,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 500,00**
- Riduzione per i lavori necessari al ripristino del bene **€ 2.215,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto UNICO**

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

**€ 34.005,00**

**In C.T. € 34.000,00**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto

Verzino 08/12/2022

L'Esperto

**Ing. Mattia ARMENTANO**

