

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

R.G.E.I. N° 27/2023

Giudice DELL'Esecuzione Dr. Antonio ALBENZIO
Custode Giudiziario Avv. Luigi GRECO

ELABORATO PERITALE

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

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

**Appartamento in Cirò Marina, via La Valletta n. 54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione al piano terra sito in Cirò Marina (KR) via La Valletta n. 54.;
Composto da ingresso, soggiorno-cucina, n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale, n. 2 bagni e una veranda. L'appartamento, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 145,00

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
foglio 21, particella 2140, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, piano T, rendita €. 369,27.

Note: La superficie di mq. 162,00 riportata nella visura catastale è comprensiva della superficie di mq. 17,00 del locale-deposito di pertinenza dell'appartamento; il locale-deposito è riportato nella planimetria catastale come pertinenza con accesso diretto dall'appartamento.

Coerenze: confina con vano scala, con via La Valletta, con corte su due lati e con appartamento di altra ditta. L'accesso avviene da via La Valletta n. 52 tramite il vano scala (bene comune) che porta al primo pianerottolo ove è posto l'ingresso dell'appartamento.

Note: (VEDI -ALLEGATO n. 4 planimetria allo stato attuale dell'immobile e planimetria catastale dell'immobile, -ALLEGATO n. 5 documentazione fotografica e -ALLEGATO n. 6 Visura dell'immobile pignorato F 21 p.la 2140, sub.2).



Appartamento posto al piano terra Via La Valletta n. 54

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
Con Studio Tecnico in Cirò Marina (KR) Via Roma n. 272.Tel./Fax. : 0962-36124; cellulare: 3883221022
pec: francesco.mingrone@ingpec.eu; email: ing.mingrone@alice.it;

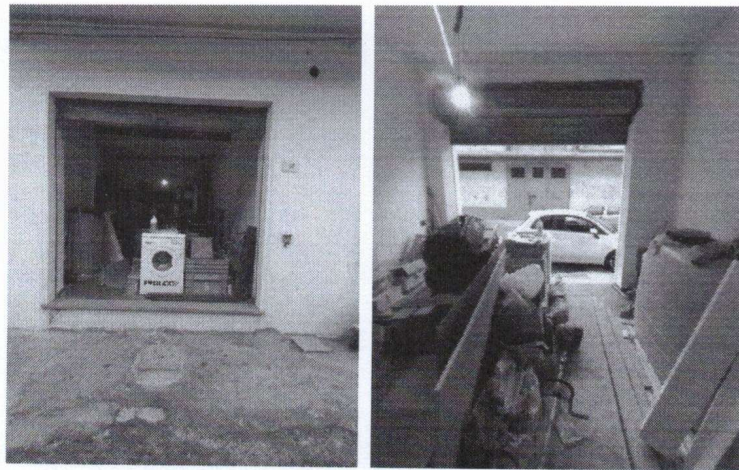
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale-deposito al piano terra, di pertinenza all'appartamento, con accesso esterno da via La Valletta n. 52.
Il locale sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 17,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato [REDACTED]
foglio 21, particella 2140, subalterno 2

Note: Nella planimetria rilasciata dall'Ufficio Catasto il locale deposito è riportato come pertinenza con accesso diretto dall'appartamento.

Coerenze: confina con via La Valletta ove è posto l'accesso, con vano scala e con l'appartamento oggetto di esecuzione.

Note: (VEDI ALLEGATO n. 4 planimetria allo stato attuale dell'immobile e planimetria catastale dell'immobile e ALLEGATO n. 5 documentazione fotografica).



Locale-deposito, di pertinenza all'appartamento, in Via La Valletta n. 52

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni storiche presenti sono: Cirò e Crotona

Collegamenti pubblici (km): Autobus (0,2), ferrovia (0,8), superstrada (0,7).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

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

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 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Crotone in data 14/01/2009 ann. 212/26. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto Notaio Caramia Fedele del 18/12/2008 rep. 105067/28798 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/05/2023 rep. 364, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone in data 07/06/2023 ai nn. 3953/2993 in favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. con sede a napoli

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 (per diversa destinazione d'uso) a quella di progetto di cui alla licenza edilizia n. 681 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cirò Marina l'1-06-1976 in cui era prevista la realizzazione di n. 2 garage. Allo stato attuale invece è formata da un appartamento di mq. 145,00 e da un locale-deposito di mq. 17,00 di pertinenza all'appartamento ma con ingresso indipendente dall'esterno*

4.3.2. *Conformità catastale: la planimetria dello stato attuale dell'appartamento è difforme da quella riportata in catasto. La porta che collega il locale-deposito con l'appartamento risulta essere stata chiusa con muratura.*

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. Antonio ALBENZIO**

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
Con Studio Tecnico in Cirò Marina (KR) Via Roma n. 272 Tel./Fax. : 0962-36124; cellulare: 3883221022
pec: francesco.mingrone@ingpec.eu; email: ing.mingrone@alice.it;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
compravendita per Notaio Caramia Fedele del 18/12/2008, rep. n. 105066/28797, trascritto a Crotona il 14/01/2009 ai nn. 211/175.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
proprietà e [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà con atto per notaio Guglielmina Ciliberto del 18 aprile 1974 rep. 4719, trascritto a Catanzaro il 09/05/1974 al n. 7826 R.P..

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 posto a piano terra, è stato così realizzato: i primi due piani fuori terra con licenza edilizia n. 681 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cirò Marina l'1-06-1976 [REDACTED]

[REDACTED] terra) è stata realizzata con concessione edilizia n. 1551 del 20-08-1999 dai Sigg. [REDACTED] come risulta da documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina in data 13-10-2023, a seguito di formale richiesta inoltrata dal sottoscritto Estimatore al detto Comune Ufficio SUE con pratica SUE n. 1564 del 19-09-2023 -protocollo n. 407144.

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 di cui alla licenza edilizia n. 681 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cirò Marina l'1-06-1976 in cui era prevista la realizzazione di n. 2 garage. Allo stato attuale invece è formata da un appartamento di mq. 145,00 e da un locale-deposito di mq. 17,00 di pertinenza all'appartamento ma con ingresso indipendente dall'esterno.

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 lavori di variazione (da Garage ad appartamento + il locale deposito).

-Per i succitati immobili (appartamento + locale di pertinenza) non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del 31.05.2021.

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*
Con Studio Tecnico in Cirò Marina (KR) Via Roma n. 272 Tel./Fax. : 0962-36124; cellulare: 3883221022
pec: francesco.mingrone@ingpec.eu; email: ing.mingrone@alice.it;

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione al piano terra sito in Cirò Marina (KR) via La Valletta n. 54;

Composto da ingresso, soggiorno-cucina, n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale, n. 2 bagni e una veranda.

L'appartamento, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a intestato a [REDACTED] 05/12/1977, foglio 21, particella 2140, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, piano T, rendita €. 369,27.

Coerenze: confina con vano scala ove è posto l'accesso all'appartamento, con via La Valletta, con corte su due lati e con appartamento di altra ditta.

Note: La planimetria catastale dell'appartamento sub. 2, rilasciata dall'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Crotone il 20/09/2023, risulta comprensiva di un locale-deposito di pertinenza all'appartamento, comunicante con lo stesso tramite porta interna ed avente accesso carrabile da via La Valletta n. 52.

-Al momento del sopralluogo la porta interna che collegava l'appartamento con il locale-deposito è stata chiusa con muratura. Pertanto, il locale-deposito che prima era una pertinenza con accesso diretto dall'appartamento allo stato attuale risulta avere un solo accesso carrabile da via La Valletta n. 52.

L'edificio è stato **costruito nel 1976**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 300.

L'appartamento, per forma e dimensioni, **è indivisibile**.

Note: (ALLEGATO n. 4 -planimetria dell'immobile sub. 2 e ALLEGATO n. 5 documentazione fotografica).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda		1,00	145,00
	Sup. reale lorda			145,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Travi:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

materiale: c.a., condizioni: buone.

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*

Con Studio Tecnico in Cirò Marina (KR) Via Roma n. 272 Tel./Fax. : 0962-36124; cellulare: 3883221022

pec: francesco.mingrone@ingpec.eu; email: ing.mingrone@alice.it;

<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno laccate di colore bianco con vetro camera, protezione: persiane, materiale: in alluminio colore legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno laccato di colore bianco, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ad una sola anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: reparto giorno con gres porcellanato, reparto notte con parquet, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità : sufficiente, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: climatizzatore, alimentazione: elettrica, diffusori: split
<i>Termico:</i>	tipologia: climatizzatore, alimentazione: elettrica, diffusori: split condizioni: buone.

Descrizione del locale di pertinenza all'appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale al piano terra, di pertinenza all'appartamento, con accesso esterno da via La Valletta n. 52.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio 21, particella 2140, subalterno 2.

Note: Nella planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Crotona il 20/09/2023 il locale depositato è riportato come pertinenza con accesso diretto dall'appartamento. -Al momento del sopralluogo la porta interna che collega il locale-deposito con l'appartamento risulta essere stata chiusa con muratura. Pertanto, il locale-deposito che prima era una pertinenza con accesso diretto anche dall'appartamento allo stato attuale risulta avere un solo accesso carrabile da via La Valletta n. 52.

Coerenze: confina con via La Valletta ove è posto l'accesso, con vano scala e con l'appartamento oggetto di esecuzione.

Note: : (VEDI ALLEGATO n.. 4 planimetria allo stato attuale dell'immobile e planimetria catastale dell'immobile e ALLEGATO n. 5 documentazione fotografica).

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente:

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

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

Norme tecniche ed indici:
Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE DI PERTINENZA	Sup. reale lorda		1,00	17,00
	Sup. reale lorda			17,00

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: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serranda, materiale: acciaio zincato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati.
Pavim. Interna: rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
 materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

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 similari 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.

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
 Con Studio Tecnico in Cirò Marina (KR) Via Roma n. 272 Tel./Fax. : 0962-36124; cellulare: 3883221022
 pec: francesco.mingrone@ingpec.eu; email: ing.mingrone@alice.it;

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	145,00	€ 800,00	€ 116.000,00
- Valore corpo:			€ 116.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 116.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 116.000,00

B. locale-deposito

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
Locale deposito	17,00	€ 550,00	€ 9.350,00
- Valore corpo:			€ 9.350,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	145,00	€ 116.000,00	€ 116.000,00
B	locale-deposito	17,00	€ 9.350,00	€ 9.350,00
			€ 125.350,00	€ 125.350,00

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:

€ 18.802,50

-Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 500,00
 - Spese di regolarizzazione urbanistica: Presentazione Scia Edilizia in Sanatoria: € 516,00 per sanzione + € 800,00 per onorario
 Totale spese (€ 500,00 + € 516,00 + € 800,00)

€ 1.816,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 104.731,50

In conto tondo € 104.731,00

Cirò Marina, 20 Ottobre 2023

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "PROVINCIALE MINGRONE" at the top, "n. 1/9" in the center, and "CROTONA" at the bottom. The signature is a cursive script that loops around the stamp.

Giudice : **Dr. Antonio ALBENZIO**

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