



# **TRIBUNALE DI CROTONE**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **42/2023**

GIUDICE:  
dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:  
avv. Mariangela Mesoraca

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**GEOMETRA AURELIA VERTERAME**

CF: VRTRLA82A56D122K  
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27  
Cellulare: 3206875864  
email: [aurelia.verterame@geopec.it](mailto:aurelia.verterame@geopec.it)

---

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 1 a 42

A. Premessa.....	
A.1 Assunzione dell’incarico.....	
A.2 Svolgimento operazioni peritali.....	
B. Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379.....	
C. Risposta ai quesiti.....	
C.1 (quesito 1) : verifica della documentazione.....	
C.2 (quesito 2) : primo sopralluogo.....	
<b>1. Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3).....</b>	
<b>2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....</b>	
<b>3. Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4).....</b>	
<b>4. Attuali e precedenti proprietari (quesito 5).....</b>	
<b>5. Stato di possesso al momento del sopralluogo</b>	
<b>5.1.</b> -accertamento della conformità della descrizione attuale dell’immobile(quesito 6)-.....	
<b>5.2.</b> -variazione per l’aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo(quesito 7)-.....	
<b>6. Altre informazioni per l’acquirente (quesito 16).....</b>	
<b>7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico(quesito 8)- .....</b>	
<b>8. Giudizio di conformità- conformità attuale dell’immobile alle autorizzazioni o concessioni(quesito 9)- .....</b>	
<b>9. Valutazione complessiva del lotto.....</b>	
• (quesito 10)-: divisibilità in lotti.....	
• (quesito 11)-: divisibilità in natura.....	
• (quesito 12)-: accertamento dell’occupazione dell’immobile.....	
• (quesito 13)-: eventuale titolo di assegnazione se l’immobile fosse occupato.....	
• (quesito 14)-: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene .....	
• (quesito 15)-: stima dell’immobile.....	

Geom. Aurelia VERTERAME, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone, al n.290, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotone, si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Emmanuele Agostini, nominata esperto nel procedimento in data 03 agosto 2023.

=====

#### **A. PREMESSA**

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172bis disp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

**1)verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)**segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**; in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice(all.B).

-nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

**Sempre entro 20gg.** il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all.A) già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

**2)entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.**

**3)descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie(calpestabile)in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**4) predisponga**, previa ispezione ipotecaria presso la conservatoria componenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie;

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis** (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la rinuncia di successione, sarebbe trascritta, non costituisce titolo all'acquisto dell'eredità);

**5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza)**, evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

**6) accerti**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**7) proceda**, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastamento;

**8) indichi** l'utilizzazione prevista dalle strumento urbanistico;

**9) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co.6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, co.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**(art.173 bis co.1 n.7);

**10)dica**, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini (e solo previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**11)dica**, qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota*, se esso è divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario dell'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. del 5 bis del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

**12)accerti**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica

sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**13)**ove possibile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**14)**indichi l'esistenza sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co.1 n.8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**15)**determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art.568 co.2 c.p.c.);

**16)**informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali

spese straordinarie già deliberato anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art.173 bis co.1, n.9, disp. att. c.p.c.);

**17) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

**18) invii**, a mezzo **posta elettronica certificata** o, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

**19) intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

**20) depositi, nel fascicolo telematico** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, esclusivamente in forma elettronica: **in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;**

**21) alleghi**, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazza, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

**22) alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario

supporto alla vendita;

23)provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email(non pec)entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E.

(emmanuele.agostini@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;



### **A.1 Assunzione dell'incarico**

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotona al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotona, in data 03 agosto 2023, seguiva giuramento telematico.

### **A.2 Svolgimento operazioni peritali**

Dopo aver reperito telematicamente, visura e planimetrie dei beni oggetto di pignoramento, il giorno 04 settembre si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto dei beni, unitamente al custode avv. Mariangela Mesoraca, abbiamo trovato sui luoghi la s.r.l. [REDACTED] che ci ha accolto. Durante il sopralluogo si è potuto verificare gli immobili oggetto di pignoramento sono due villette a schiera in Via Antonio De Curtis è un locale adibito a Ristorante Pizzeria in un palazzo residenziale al centro di Crotona in via Cutro.

### **B. Legge 178/2022 commi 376-377-378-379**

Gli immobili pignorati non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale sociale, quesito estraneo con il caso in specie.

## **C. Risposta ai quesiti**

### **C.1 (Quesito 1) : *verifica della documentazione***

Secondo l'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dell'art.567 cpc dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

### **C.2 (Quesito 2) : *primo sopralluogo***

L'anno 2023, il giorno 4 del mese di settembre, in Crotona, presso il compendio pignorato nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] nei confronti [REDACTED] sono presenti il custode giudiziario avv. Mariangela Mesoraca, la debitrice [REDACTED] e anche per delega [REDACTED] è iniziato il sopralluogo dalle unità immobiliari in Crotona alla via Antonio De Curtis 53 censite al Catasto Fabbricati del Comune di Crotona al foglio 50 particella 987 subalterno 1 e subalterno 2. Dopo di che si siamo recati in via Cutro per verificare lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in Crotona censita al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 34 particella 371 subalterno 1105.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA(Quesito 3):**

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 42/2023

**LOTTO 1**

**1 Appartamento in villa a schiera** sita nel comune di Crotona (KR) alla via Antonio De Curtis n.61 composto da nove virgola cinque vani catastali in parte al piano seminterrato in parte a piano terra e in parte a primo piano, facente parte del corpo "M", confinante con restante proprietà della

bene così identificato consiste in un unico lotto per la vendita. Censito presso il Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
50	987	1	1	A/3	2	9,5 vani	Totale: 220 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 213 m <sup>2</sup>	€ 515,17

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la piena proprietà a:

• [REDACTED]



Accesso  
LOTTI 1



**Edificio che contiene  
L'unità immobiliare  
oggetto**

Fa parte di un complesso di villette a schiera ben distinte e composte da semi-interrato, terra e primo piano, al semi-interrato si accede sia da una scale interna che da passo carrabile. L'accesso della casa è posto al piano terra. Si accede al piano terra dove è posta la zona giorno composta da un angolo cucina a vista, il soggiorno, un bagno a servizio della zona giorno e il vano scale che comunica tutti i piani; al primo piano vi è la zona notte composta da due camere da letto, una cabina armadio e un bagno. I bagni e le pareti della cucina risultano piastrellate in gres porcellanato. Al seminterrato è stato negato l'accesso interno con una parete in cartongesso, nel vano stesso è stato ricavato una scala-ripostiglio. L'appartamento ha la pavimentazione con mattelle in gres porcellanato. Gli infissi interni ed esterni dell'appartamento sono in legno, il bene è mantenuto in condizioni sufficienti. Il riscaldamento è autonomo provvisto di caloriferi.

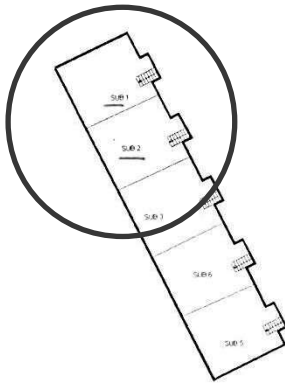
Data: 04/09/2023 - n. T148452 - Richiedente: Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Gaetano Salvatore  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Crotona N. 327

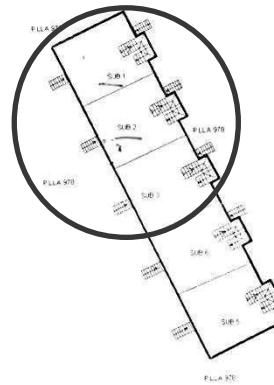
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Crotona**

Comune di Crotona Protocollo n. KR0021618 del 13/05/2021  
Sezione: Foglio: 50 Particella: 987 Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

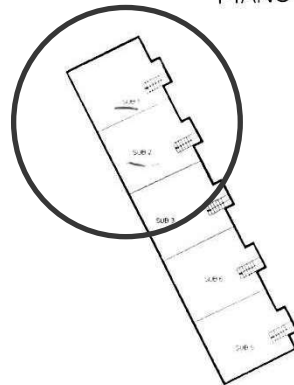
PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

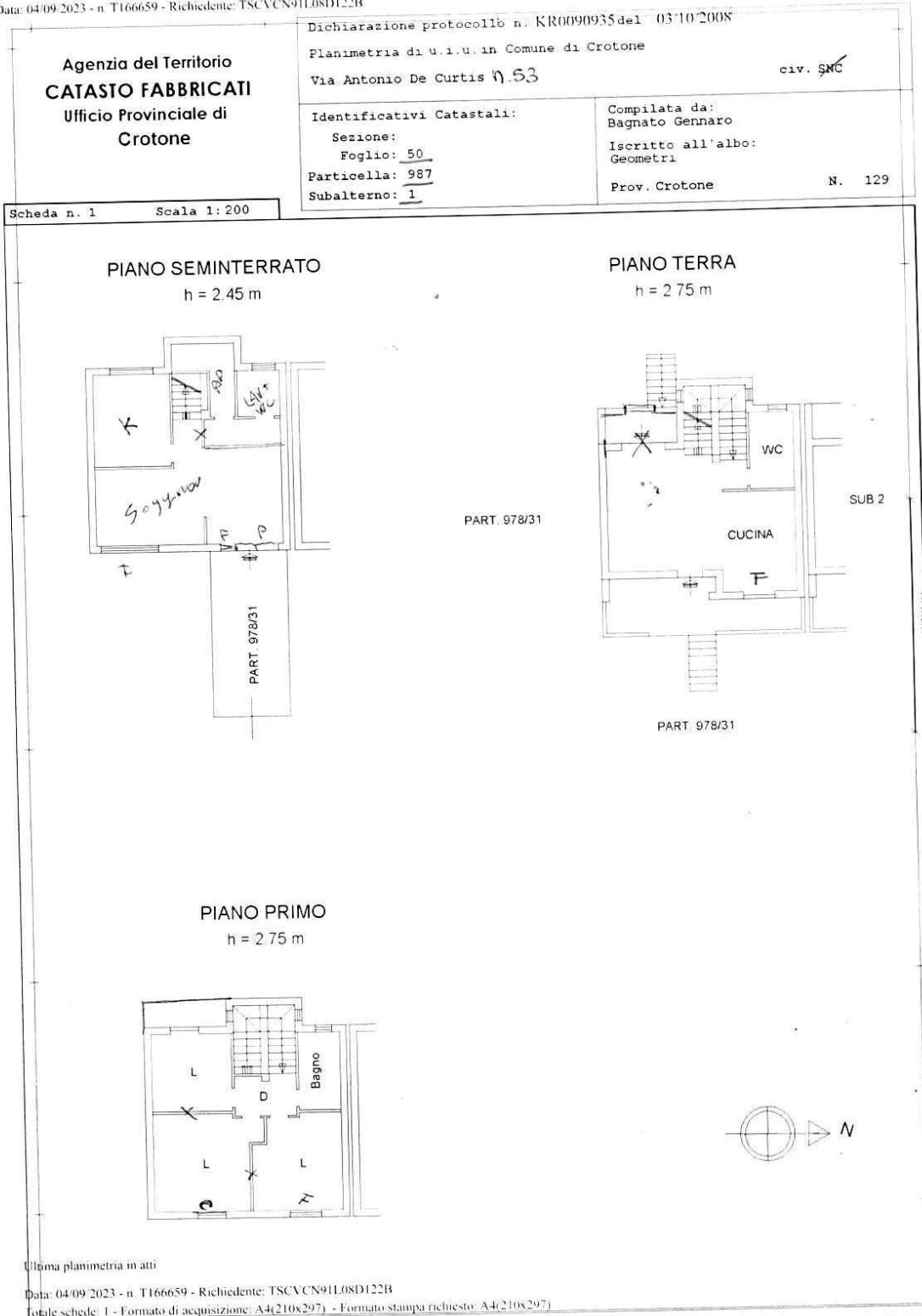
Data: 04/09/2023 - n. T148452 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2023 - Comune di CROTONA (DI22) - Foglio 50 Particella 987

Si riporta planimetria catastale per una migliore comprensione delle disposizioni.

Data: 04/09/2023 - n. T166659 - Richiedente: TSCVCN91L08D122B



Alla villetta LOTTO 1 sono state apportate modifiche strutturali al piano terra è stato chiuso il balcone annettendolo e facendolo diventare ulteriore superficie calpestabile al servizio del soggiorno, altra ulteriore modifica già annunciata è la chiusura del vano scala che comunica piano terra con semi-interrato chiusa con struttura amovibile in cartongesso. Al seminterrato si accede esternamente dal passo carrabile che è stato trasformato in finestra con accesso pedonale, si riporta foto per una migliore comprensione.



Serranda del passo carrabile del LOTTO 1, attualmente accesso pedonale al seminterrato, lo stesso seminterrato in cui è stato realizzato la zona giorno di un vero e proprio, ulteriore appartamento.

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 42/2023

## LOTTO 2

**2 Appartamento in villa a schiera** sita nel comune di Crotona (KR) alla via Antonio De Curtis n.59 composto da nove virgola cinque vani catastali in parte al piano seminterrato in parte a piano terra e in parte a primo piano, facente parte del corpo "M", confinante con restante proprietà della [REDACTED] li

[REDACTED] bene così identificato consiste in un unico lotto per la vendita. Censito presso il Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
50	987	2	1	A/3	2	9,5 vani	Totale: 224 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 217 m <sup>2</sup>	€ 515,17

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la piena proprietà a:

- [REDACTED]



Accesso  
LOTTI2





Fa parte di un complesso di villette a schiera ben distinte e composte da semi-interrato, terra e primo piano, al semi-interrato si accede sia da una scale interna che da passo carrabile. L'accesso della casa è posto al piano terra. Si accede al piano terra dove è posta la zona giorno composta da un angolo cucina a vista, il soggiorno, un bagno a servizio della zona giorno e il vano scale che comunica tutti i piani; al primo piano vi è la zona notte composta da due camere da letto, una cabina armadio e un bagno. I bagni e le pareti della cucina risultano piastrellate in gres porcellanato. Al seminterrato è stato negato l'accesso interno con una parete in cartongesso, nel vano stesso è stato ricavato una scala-ripostiglio. L'appartamento ha la pavimentazione con mattelle in gres porcellanato. Gli infissi interni ed esterni dell'appartamento sono in legno, il bene è mantenuto in condizioni sufficienti. Il riscaldamento è autonomo provvisto di caloriferi.

Data: 04/09/2023 - n. T148452 - Richiedente: Telematico

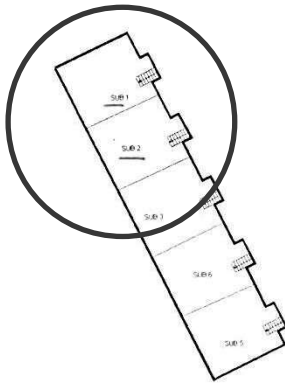
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Gaetano Salvatore  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Crotona N. 327

**Agenzia delle Entrate  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Crotona**

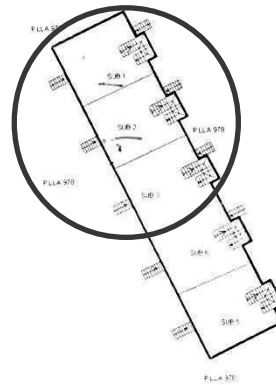
Comune di Crotona  
 Sezione: Foglio: 50 Particella: 987  
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. KR0021618 del 13/05/2021  
 Tipo Mappale n. del  
 Scala 1 : 500

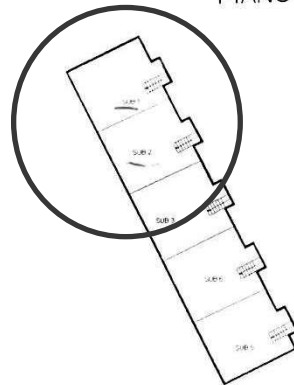
PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

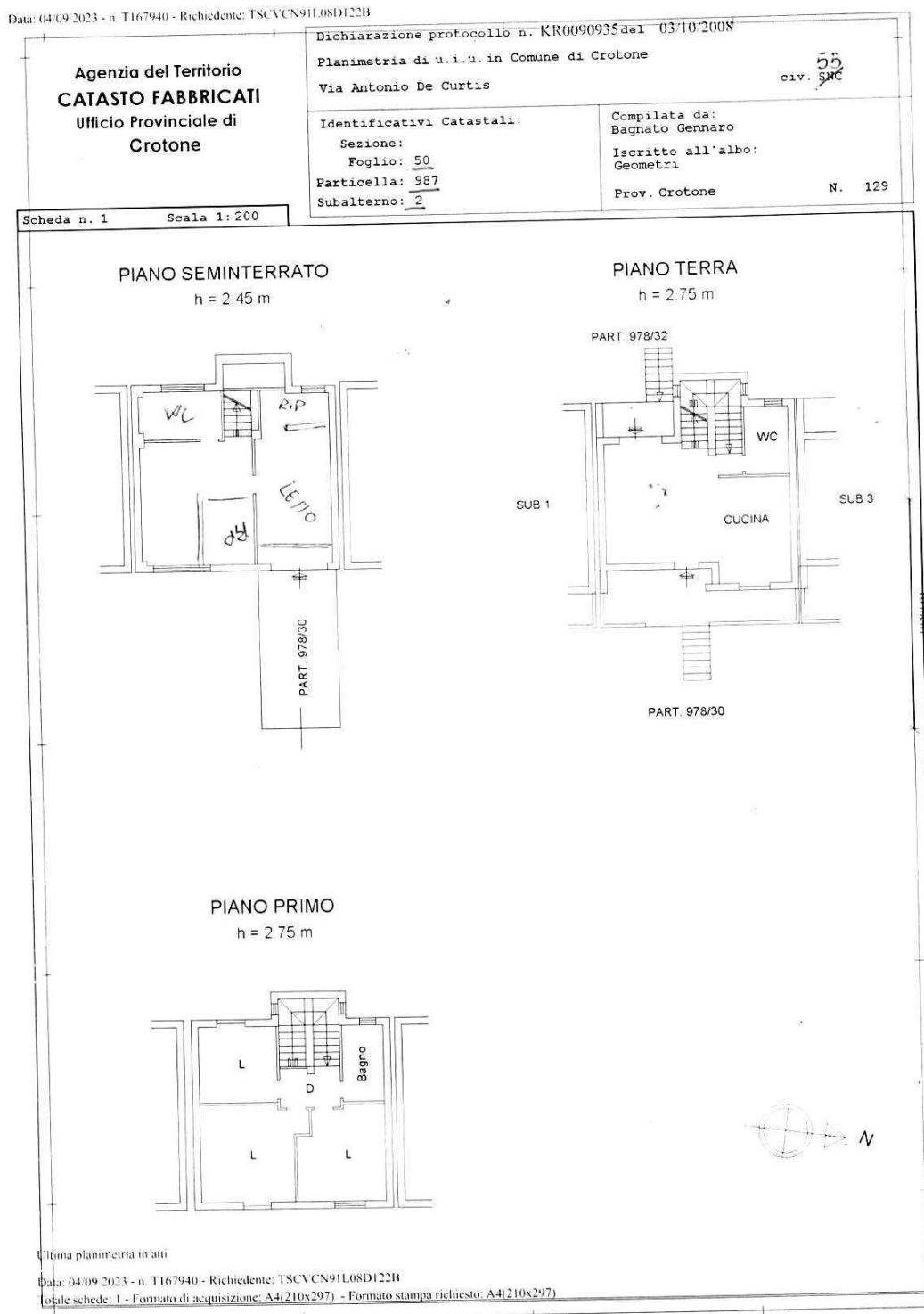


Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2023 - n. T148452 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2023 - Comune di CROTONA (DI22) - Foglio 50 Particella 987

Si riporta planimetria catastale per una migliore comprensione delle disposizioni.



Alla villetta LOTTO 2 sono state apportate modifiche come già annunciata una è la chiusura del vano scala che comunica piano terra con semi-interrato chiusa con struttura amovibile in cartongesso. Al seminterrato si accede esternamente dal passo carrabile del LOTTO 1, ed il seminterrato del LOTTO 2 vi è la zona giorno dell'appartamento ricavato unificando i seminterrati di entrambe le villette.

Si evidenzia che crando un appartamento unificando i seminterrati del LOTTO 1 e LOTTO 2 è stata abbattuta la parete in aderenza tra le due villette solo al piano di interesse, seminterrato.

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 42/2023

**LOTTO 3**

**1 Negozio e botteghe** sita nel comune di Crotona (KR) alla via Cutro n.62-123 piano S1-T-1 composta da un piccolo seminterrato e due piani fuori terra. Il bene è contenuto in un edificio sei piani fuori terra. Il locale così identificato consiste in un unico lotto per la vendita. Censito presso il Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	716	1105(ex foglio 34 p.lla 716 sub.1105)	1	C/1	2	126 m <sup>2</sup>	€ 2.687,54

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la quota di ½ ciascuno di proprietà a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'unità immobiliare è adibita a ristorante pizzeria, in locazione a terzi, con regolare contratto di fitto. Composto dal piano terra dove è collocata la cucina, la zona cassa e una sala con bagni annessi, vi è al seminterrato, di metratura ridotta, la zona celle frigorifere collegata al piano terra con una scala a chiocciola. Al piano terra vi è posta una scala ad I che porta al soppalco, precedentemente utilizzato anche per la ricezione degli avventori ma con la nuova normativa sulla sicurezza, attualmente tale soppalco è utilizzato come deposito. C'è da sottolineare che il piano terra attraverso una porta ricavata abbattendo le mura di divisione con l'edificio adiacente è collegato con il retro scala dell'edificio di fianco, in tale locale è stata ricavata una piccola sala per la ricezione degli avventori e che con le stesse metrature e collegato anche il soppalco,

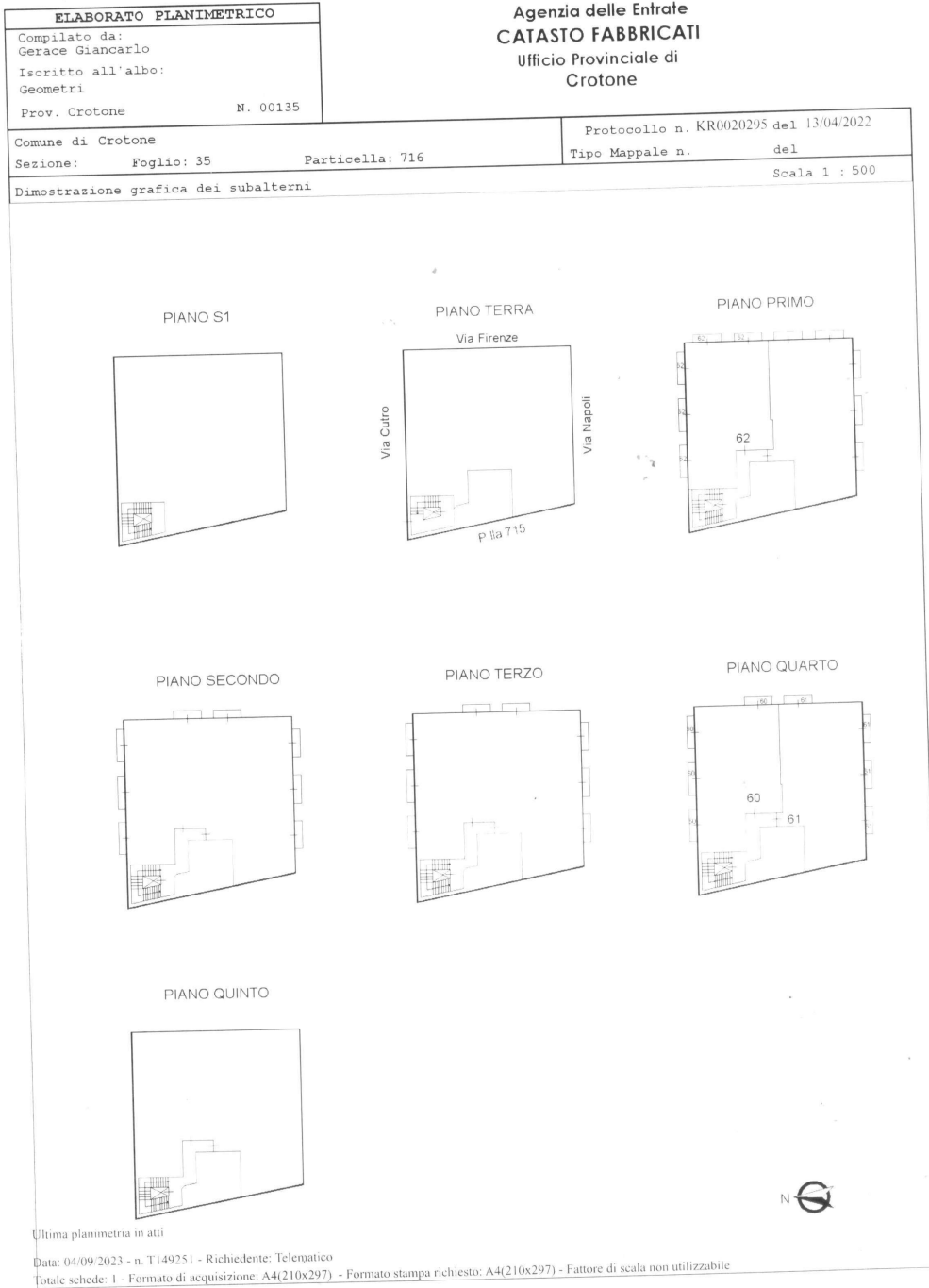
Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 21 a 42

adibito sempre a locale deposito. Si riporta planimetria catastale per una migliore comprensione dello stato dei luoghi indicando dove è posizionata la porta che collega ad il locale contenuto nell'edificio adiacente. Fa parte di un edificio a tre luci costruito in aderenza, sei piani fuori terra e seminterrato. Al locale oggetto di pignoramento si accede dal piano terra dove è posta la cucina del ristorante pizzeria e le sale per l'accoglienza ai clienti. Al seminterrato si accede da una scala a chiocciola che porta dal piano terra al seminterrato destinato al deposito e alle celle frigorifere. Al primo piano si accede dal piano terra attraverso una scala interna a i.

Data: 04/09/2023 - n. T149251 - Richiedente: Telematico


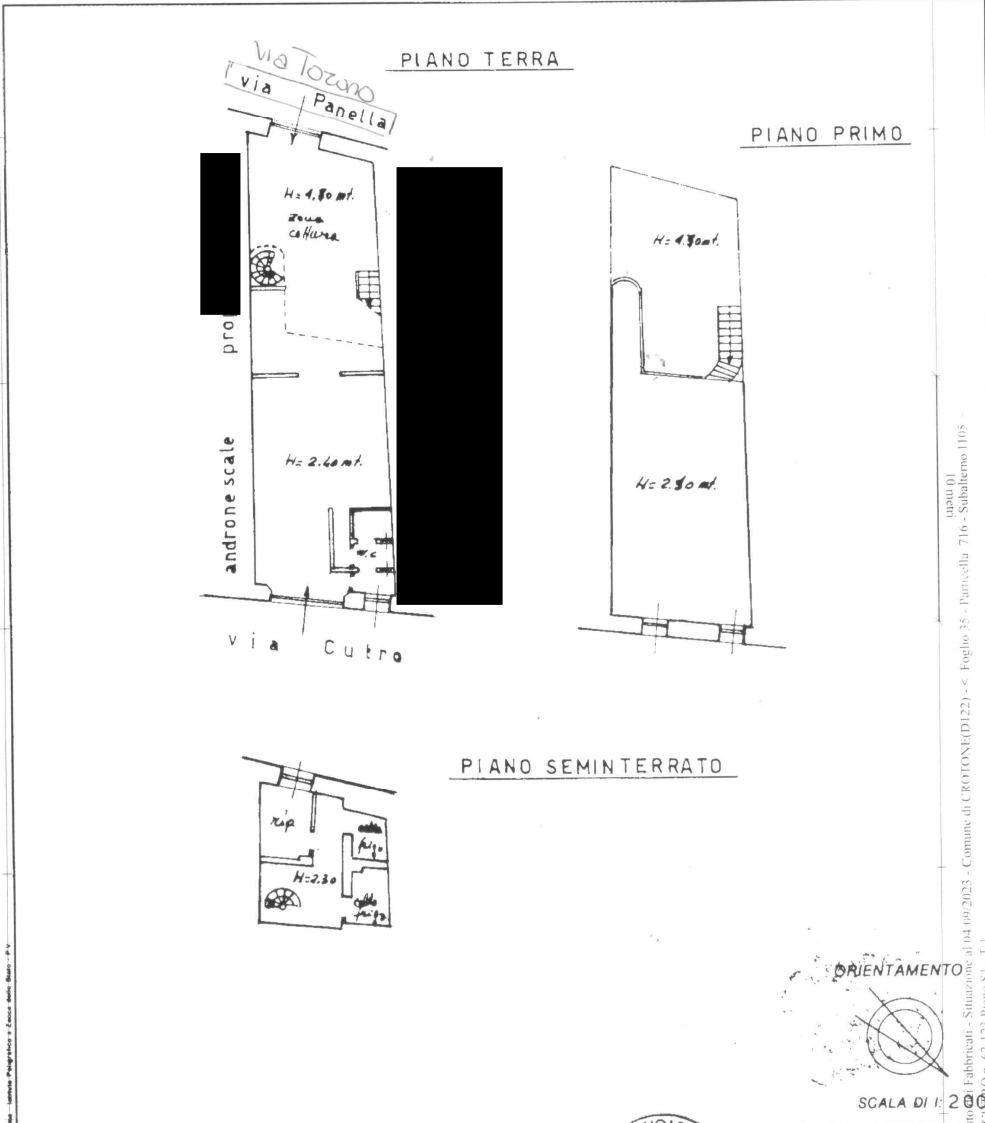
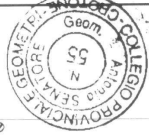
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Crotone**



Si riporta planimetria catastale per una migliore comprensione delle disposizioni.

Pizzeria

Data presentazione: 08/06/2001 - Data: 04/09/2023 - n. T166663 - Richiedente: TSCVCN91L08D122B

MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (GEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>CROTONE</u> via <u>CUTRO</u> via <u>PANELLA</u> civ.		
		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <u>Senatore Antonio</u>		
Dichiarazione di <u>verificativa catastale</u>		
Data presentazione: 08/06/2001 - Data: 04/09/2023 - n. T166663 - Richiedente: TSCVCN91L08D122B		Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 04/09/2023 - Comune di CROTONE (D122) - Foglio 35 - Particella 716 - Subalterno 1105 - VIA CUTRO n. 02-123 Piano S1 - T.1
Totale fogli: 34 - Fogliato di acquisizione: 4218x2071 - Fungito st. n. 4218x2071 - n. 371 sub 1105 della provincia di <u>Crotone</u> n. 55		
data <u>07 GIU. 2001</u> Firma <u>Antonio Senatore</u>		



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni, a pochi metri dalla Strada Statale 106 Jonica e dalla stazione ferroviaria di Crotone. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

**LOTTO 1**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>220 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.192.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.192.000,00</b>

**LOTTO 2**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>224 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.190.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.190.000,00</b>

**LOTTO 3**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **126 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.180.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.180.000,00**

Data della valutazione: **11/2023**

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(Quesito 4):**

I beni indicati nell'atto di pignoramento vengono così di seguito individuato:

Ufficio provinciale di Crotona – Territorio Servizi Catastali; N.C.E.U. relativo al  
Comune di Crotona (KR) – catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consisten za	Dati di Superficie	Rendita
50	987	1	1	A/3	2	9,5 vani	Totale: 220 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 213 m <sup>2</sup>	€ 515,17

Immobile identificato come **LOTTO 1** in Crotona (KR).

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Crotona –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare avendo effettuato Ispezione Ipotecaria su l'Ufficio Provinciale di Catanzaro e Crotona per gli immobili distinti in Catasto fabbricati del Comune di Crotona :

1. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona come sopra identificata.

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 17/10/2006 - Registro Particolare del Registro Generale del Pubblico Ufficio [redacted] del 11/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO:
  - con ANNOTAZIONE [redacted] rettifica di frazionamento di mutuo [redacted] sede Crotona numero repertorio [redacted]
  - con ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. [redacted] da surrogazione in quota di mutuo frazionato;

- Iscrizione del 01/10/2014 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico Ufficiale [redacted] del  
[redacted] IPOTECA LEGALE DA RUOLO;
- Iscrizione del 09/03/2015 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del  
05/03/2015 IPOTECA LEGALE DA RUOLO;
- Iscrizione del 07/10/2019 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio  
[redacted] IPOTECA DELLA RISCOSSIONE NASCENTE  
DA RUOLO;
- Trascrizione del 24/07/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio [redacted]  
a favore di [redacted]

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consisten za	Dati di Superficie	Rendita
50	987	2	1	A/3	2	9,5 vani	Totale: 224 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 217 m <sup>2</sup>	€ 515,17

Immobile identificato come **LOTTO 2** in Crotona (KR).

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Crotona –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare avendo effettuato Ispezione Ipotecaria su l'Ufficio Provinciale di Catanzaro e Crotona per gli immobili distinti in Catasto fabbricati del Comune di Crotona :

1. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona come sopra identificata.

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 17/10/2006 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico Ufficiale [redacted]

11/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO:

- con ANNOTAZIONE [REDACTED] DEL 14/04/2010 rettifica di frazionamento di mutuo del 15/12/2009 notai [REDACTED] sede Crotona numero repertorio [REDACTED]
- con ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE [REDACTED] da surrogazione in quota di mutuo frazionato;
- Trascrizione del 24/07/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consisten za	Rendita
34	371	1105	1	C/1	2	126 m <sup>2</sup>	€ 2.687,54

Immobile identificato come **LOTTO 3** in Crotona (KR).

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Crotona –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare avendo effettuato Ispezione Ipotecaria su l'Ufficio Provinciale di Catanzaro e Crotona per gli immobili distinti in Catasto fabbricati del Comune di Crotona :

1. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona come sopra identificata.

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 23/04/2004 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] del 14/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- Iscrizione del 09/03/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] del 05/03/2015 IPOTECA LEGALE DA RUOLO;

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

- Iscrizione del 07/10/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio  
[REDACTED] BOTECA DELLA RISCOSSIONE NASCENTE  
DA RUOLO;
- Trascrizione del 24/07/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio [REDACTED]  
a favore di [REDACTED]

### **3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### **3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

3.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

3.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Quesito 5):

Per la verifica della titolarità dei beni in capo ai debitori, si sottolinea che i beni oggetti di pignoramento, di seguito descritto, risultano essere alcuni di piena esclusiva proprietà delle esecutate [REDACTED]

Da indagini storico catastale l'immobile **Lotto 1:**

1. unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona in via Antonio De Curtis n. 61, piano S1-T-1 , foglio 50 particella 987 subalterno 1.

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] a quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sopra citato per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio Capocasale Giulio sede Crotona trascritto il [REDACTED] da potere di Consorzio Regionale fra Cooperative di abitazione abitato coop calabria-società cooperativa edilizia di abitazione sede Catanzaro c.f. [REDACTED]

Sempre da indagini storico catastale l'immobile **Lotto 2:**

2. unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona in via Antonio De Curtis n. 59, piano S1-T-1 , foglio 50 particella 987 subalterno 2.

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sopra citato per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia de [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio Capocasale Giulio sede Crotona trascritto il [REDACTED] da potere di Consorzio Regionale fra Cooperative di abitazione abitato coop calabria-società cooperativa edilizia di abitazione sede Catanzaro c.f.:

[REDACTED] Entrambi il Lotto1 e Lotto2 a Consorzio Regionale fra Cooperative di

abitazione abitcoop calabria-società cooperativa edilizia di abitazione il terreno su cui insistono gli immobili(ex p.lle 794-798) era pervenuta per atto di compravendita del 29/04/2005 numero di repertorio [redacted] notaio Capocasale Giulio sede Crotona trascritto [redacted] da potere di [redacted]

[redacted] il terreno nell'originaria consistenza (p.lle 794 e 798 ex p.lle 793 ex 701-702-703 già p.lle 30) era pervenuta per atto di conferimento in società del 31/05/1995 numero di repertorio [redacted] potere di [redacted]

Da indagini storico catastale l'immobile **Lotto 3:**

1. unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona in via Cutro n. 62-123, piano S1-T-1, foglio 34 particella 371 subalterno 1105( ex p.lle 371 sub.1105 foglio 34 già p.lle 371 subalterni 3-7 e subalterni 1003-1004 unità afferenti edificate in sopraelevazione).

L'immobile è pervenuto ad entrambe le esecutate [redacted]

[redacted] a quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno dell'immobile sopra citato per atto di compravendita del 14/04/2004 numero di repertorio [redacted]

[redacted] precedente consistenza (ex p.lle 371-3-7) era pervenuto per atto di conferimento in società del 06/02/1986, notaio Riccardo Proto di Crotona rep 51662 trascritto il [redacted]



## 5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobile risultano occupati come di seguito descritti:

○ **LOTTO 1**



○ **LOTTO 2**



○ **LOTTO 3**

Immobile adibito



con regolare contratto di locazione;



**-5.1. accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile(quesito 6).**

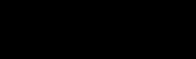
Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

**- 5.2. variazione per l'aggiornamento del catasto(quesito 7).**

Dalle verifiche effettuate nei giorno dei sopralluoghi si conferma che i beni oggetto di pignoramento combaciano con le divisioni interne presenti presso il catasto, nonché Ufficio del Territorio di Crotona – Agenzia delle Entrate.

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE(Quesito 16) :**

Si evidenzia che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento **LOTTO 3** gravano dei vincoli e/o oneri, pregressi e futuri, di natura condominiale. Vi sono delle spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate per un totale di € 1.118,17, sino alla data di oggi 13/11/2023, e le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono da stimare e appena riceverò riscontro dall'amministratore del condominio s.re

 Le spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate devono essere detratti dal valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si allega richiesta e risposta dell'Amministrato di condominio.

Spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate:

**€. 1.118,17**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

**€. 0,00**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione del bene con quella contenuta nel pignoramento, per l'identificazione del bene.

Inoltre, dalle condizioni in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo, è in mediocre stato.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ.

## **9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO(Quesito 10):**

### **quesito 10: divisibilità in lotti**

E' possibile dividere i beni oggetto di pignoramento in più lotti.

### **quesito 11: divisibilità in natura**

Quesito non pertinente con il caso in specie poiché i beni divisi e vendibili in lotti non sono ulteriormente dividibili in ulteriori lotti.

### **quesito 12: accertamento dell'occupazione dell'immobile**

All'atto del sopralluogo il bene in oggetto risultata occupata dagli esecutati taluni, Lotto 1 e Lotto 2, e da terzi il Lotto 3.

### **quesito 13: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato**

I lotti 1 e 2 risultano occupati dalle esecutate e famiglia, il lotto 3 risulta occupato da terzi con regolare contratto di fitto.

### **quesito 14: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene**

Quesito non pertinente con il caso in specie.

## Consistenza

### *quesito 15: stima dell'immobile*

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è determinata comprendendo:

- Per intero la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Per intero, ma conteggiata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani, la superficie pari alla proiezione orizzontale degli elementi di collegamento verticale interni;
- Per intero la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- Per il 50 % la superficie dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per il 30 % la superficie delle logge comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 15 % la superficie delle logge non comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 10 % la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie data dalla somma delle superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto, per il 2 % la superfici eccedente;

Il prezzo attualmente corrente in zona centrale di Crotona **LOTTO 3** per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a **1.428,57 €/mq**, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

Lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare in questione è ottimo. Sono presenti gli allacciamenti ad acqua e enel. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno , in buon stato, fungono alla loro funzione, e gli infissi esterni sono in vetro e alluminio.

Il prezzo attualmente corrente in zona centrale di Crotone **LOTTO 1** e **LOTTO 2** per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a **888,50 €/mq**, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

### **Valutazione finale del bene**

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

E' da dire che il mercato immobiliare a Crotone (KR) ha medi livelli di interesse.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq minime indicate da quest'ultima fonte dati e applicate successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico, pertanto:

-destinazione di tipo civile stato conservativo normale : 800,00 €/mq.

Si ritiene inoltre di non applicare a tali valori nessun coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato e relativa qualità desunto da periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore.

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio del Valore del LOTTI 1

<b>stima</b>	<b>coeff</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
LOTTO 1	1	888,50	€ 189.250,50
LOTTO 2	1	888,50	€ 192.804,50
LOTTO 3	1	1.428,57	€ 180.000,00

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto d'esecuzione in questione risulta pari a

1. LOTTO 1 € 189.250,50 (centottantanovemiladuecentocinquantaeuro/50);
2. LOTTO 2 € 192.804,50(centonovantaduemilaottocentoquattroeuro/50);
3. LOTTO 3 € 180.000,00 (centottantamilaeuro/00);

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà):

**LOTTO 1 € 189.205,50**

**Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà):

**LOTTO 2 € 192.804,50**

**Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà):

**LOTTO 3 € 180.000,00**

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;
- 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:

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**LOTTO 1**

**€. 189.250,50**

**LOTTO 2**

**€. 192.804,50**

**LOTTO 3**

**€. 180.000,00**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Catanzaro e Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro e Crotona,



ufficio tecnico di Crotone, agenzie: Crotone, osservatori del mercato immobiliare Crotone, ed inoltre: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Fatte considerazioni sul LOTTO 3 che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano degli oneri pregressi di natura condominiale. Vi sono delle pesse pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate per un totale di € 1.118,17, sino alla data di oggi novembre 2023.

**LOTTO 1**

**€. 192.000,00**

**LOTTO 2**

**€. 190.000,00**

**LOTTO 3**

**€. 178.881,83**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**LOTTO 1**

**€. 192.000,00**

**LOTTO 2**

**€. 190.000,00**

**LOTTO 3**

**€. 178.881,83**

**(Quesito 17)** La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

=====

Distinti saluti.

data 07/2024

il tecnico incaricato  
Geom. AURELIA VERTERAME