

---

# TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari



**GIUDICE dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Dr. Emmanuele AGOSTINI

N. 22/2024

R.G.Es.I.

CREDITORE PROCEDENTE: **CURATELA DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

curatore DATO OSCURATO

elettivamente domiciliata alla Via Firenze n. 52, presso  
studio del Prof. Avv. Giancarlo Cerrelli

pec : giancarlo.cerrelli@avvocaticrotone.legalmail.it

DEBITORE:

**DATO OSCURATO**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Eugenio Corradino AMATRUDA*

*Iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 98*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 04*

*C.F. MTR GCR 54C16 D122R P.Iva 03897460790*

*con studio in Crotona (Crotona) Via Mario Nicoletta,, 31/A*

*telefono: 0962/910 778*

*cellulare: 393/95.47.276*

*e-mail: corradino.amatruda@libero.it*

Crotone,li 18/05/2024

**L'ESPERTO**

Ing. E. Corradino Amatruda



- Il sottoscritto Ing. Eugenio Corradino AMATRUDA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Crotona con n° 98 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Crotona con n°4.
- All'Ill.mo Sig. G.E. dr. Emmanuele AGOSTINI del Tribunale di Crotona.

**Procedimento esecutivo immobiliare n° 22/2024 R.G.E.**

tra

### **CURATELA DEL FALLIMENTO**

curatore **DATO OSCURATO**

elettivamente domiciliata alla Via Firenze n. 52, presso  
studio del Prof. Avv. Giancarlo Cerrelli  
pec : giancarlo.cerrelli@avvocaticrotona.legalmail.it.

contro

### **DATO OSCURATO**

In data 22.03.2024 il sottoscritto ing. Eugenio Corradino Amatruda, nominato esperto dal G.E. Emmanuele AGOSTINI nel procedimento in epigrafe, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in forma telematica.

Veniva affidato allo scrivente, Visti gli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c., il compito di rispondere con relazione scritta al seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'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 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, 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 ed 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 le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (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 d'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 denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI  
Curatore/Custode: Avv. Valentina RABIA  
Perito: Ing. Eugenio Corradino Amatruda

- 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 consentono 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 specificamente, 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 istanze 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 dall'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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, 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 sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'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. 5 bis del d.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 legittimante 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 l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di 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 civici evidenziando se vi 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 quadro 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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 deliberate 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, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o 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, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 21) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 22) allegghi 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 foglio a parte, 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;

## Premessa

Dopo un primo esame dei documenti presenti nel fascicolo di parte il sottoscritto concordava col Custode, Avv. Valentina RABIA la data d'inizio delle operazioni peritali.

Veniva fissata per le ore 16:00 del giorno 16 aprile 2024 la data delle prime indagini presso l'immobile oggetto di pignoramento, del che, a mezzo di di posta elettronica certificata la parte debitrice veniva ritualmente convoca.

Per indisponibilità dello scrivente, per intervenuti eventi imprevisi ed imprevedibili l'accesso di primo sopralluogo veniva rinviato al giorno 17 aprile 2024.

All'ora fissata di tale giorno, il sottoscritto C.T.U. unitamente all'Avv. Valentina RABIA in qualità di Custode si recava nel Comune di Petilia Policastro alla Via Arringa n.229, dove è sito l'immobile pignorato identificato nel N.C.E.U. come :

1. Comune di Petila Policastro ( KR), censito al Catasto Fabbricati,

Foglio 43, p.lla 605, sub. 10, consistenza 5,5, vani, classe 2, piano quarto, rendita euro: 244,28, immobili di piena proprietà del debitore, per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza continua e costante degli intervenuti, lo scrivente procedeva ad una sommaria ricognizione dei luoghi, fotografando il fabbricato che ospita il bene pignorato.

Annotava su separati fogli notizie utili, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari vani costituenti l'abitazione, le peculiarità delle stesse documentando fotograficamente lo stato attuale dei luoghi.

Effettuava il rilievo dell'unità immobiliare di che trattasi e completava il report fotografico allegato alla presente.

Le indagini proseguivano, poi, presso gli uffici comunali per effettuare gli accertamenti del caso e richiedere le certificazioni edilizio-urbanistiche relative al bene in oggetto.

I risultati degli accertamenti e delle indagini eseguite, le considerazioni tecniche, i conteggi nonché le conclusioni alle quali il perito è pervenuto vengono nel prosieguo riportati.

## Elenco dei lotti

**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO** sito in Petila Policastro (kr),  
via Arringa, n. 229 - Piano Quarto

N.C.E.U. Comune di **VERZINO (KR)**

N°	Foglio	P.Illa	sub	Cat	piano	Cl	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
1	43	229	10	A/3	4	2	5,5 vani	124,00 mq	€ 244,28

per la quota di PIENA PROPRIETA' di:

**DATO OSCURATO**

Descrizione **LOTTO unico** di cui al punto **A**

**Bene in PETILIA POLICASTRO (Crotone) Via Arringa, n. 229**

## Lotto Unico

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di un appartamento di civile abitazione sito in Petilia Policastro (KR) alla via Arringa, n. 229



*Prospetto sud-ovest*



*Appartamento DATI OSCURATI*



*Ingresso all'appartamento*

*Rilievo fotografico del 17 aprile 2024*

**Identificato al catasto fabbricati:**

**foglio 43 particella 605, sub. 10**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup cat. 124,00 mq. , posto al piano 4 , rendita: euro 244,28

Intestato a

**DATO OSCURATO**

*(Vedi allegato n° 1 – (Stralcio di mappa, Visura storica, Elaborato planimetrico dell'immobile pignorato)*

**Composto da** ingresso, ampia cucina, soggiorno con annesso ripostiglio che costituiscono la zona giorno della casa . Un piccolo disimpegno immette nella zona notte composta da camera da letto matrimoniale dotata di bagno , camera da letto doppia e bagno padronale.

Cucina e soggiorno s'affacciano su via Arringa mediazione un lungo balcone.

Anche le stanza da letto sono servite da balcone con affaccio sul lato nord-est della casa.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale di mq. 117,00, oltre balcone nord-est di mq. 14,60 e balcone sud-est di mq. 15,00. L'altezza medis di piano è pari a ml. 3.00.

**Coerenze:**

L'appartamento confina a nord-est con la via Fontana Grande, ad est e ovest con fabbricati di altra proprietà, ed infine a sud-ovest con via Arringa dove è posto l'ingresso al fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata di proprietà **DATO OSCURATO** .

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:****Indagini preliminari**

L'appartamento risulta ubicato al piano quarto di un edificio di complessivi 4 piani oltre magazzini, sito in Petilia Policastro (KR) con ingresso su via Arringa, al civico n. 229

E' censito al N.C.E.U. di Crotona al foglio di mappa 43 particella 605 subalterno 10.

L'edificio, realizzato negli anni '90, ~~trovasi in zona centrale della città.~~

La costruzione con struttura portante in cemento armato, è stata realizzata con le consuete tecniche costruttive (travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento con sbalzi per i balconi, tamponatura in mattoni, tramezzi 8 forini, intonaco civile a tre strati per interni ed esterni, dipintura a esterna a tinte chiare) e si presenta ben rifinita nella prospettiva esterna principale, che da sulla via Arringa.

L'edificio è dotato di impianti elettrici, idrici, fognari regolarmente allacciati alle reti cittadine.

**Descrizione dell'appartamento**

L'appartamento si trova al piano quarto dello stabile. Si presenta ben areato e luminoso. Risulta costituito da ingresso, ampia cucina, soggiorno con annesso ripostiglio che costituiscono la zona giorno della casa . Un piccolo disimpegno immette nella zona notte composta da camera da letto matrimoniale dotata di bagno , camera da letto doppia e bagno padronale.

Cucina e soggiorno s'affacciano su via Arringa mediazione un lungo balcone..

Anche le stanza da letto sono servite da balcone con affaccio sul lato nord-est della casa.

L'appartamento si presenta discretamente rifinito, con pavimento in ceramica monocottura in tutte le stanze ad esclusione dei servizi ( bagno, lavanderia, cucina) che sono in piastrelle di maiolica o monocottura.

Gli intonaci sono ben levigati, la pittura è del tipo lavabile. Gli infissi interni sono in legno ben rifiniti ; quelli esterni presentano un telaio interno in pvc , dotati all'esterno di persiane, sempre in pvc bianco, con doghe orientabili.

I servizi, bagno, lavanderia e cucina sono in ottime condizioni e forniti di tutti gli accessori.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, di citofono, nonchè di impianto interno per l'energia elettrica, per l'allacciamento telefonico, per l'antenna televisiva.

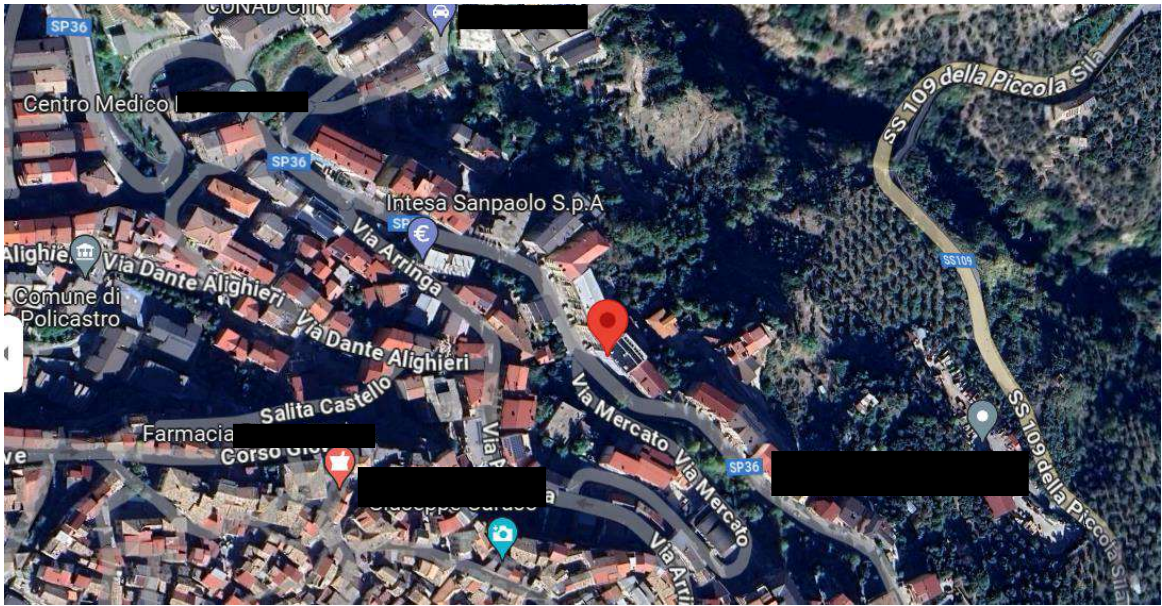
Gli impianti idrico, elettrico, termico sono realizzati con condutture sottotraccia e/o incassate

L'appartamento, in definitiva, si presenta ben rifinito in tutte le sue parti ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

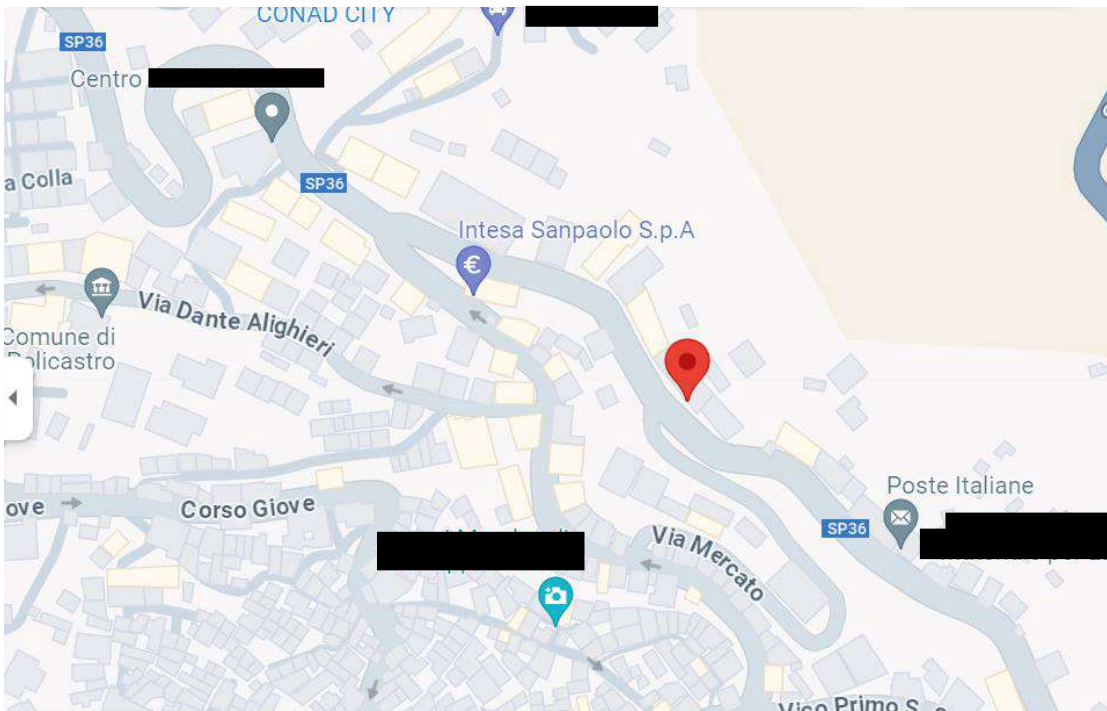
L'unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale di mq. 117,00, oltre balcone nord-est di mq. 14,60 e balcone sud-est di mq. 15,00. L'altezza medis di piano è pari a ml. 3.00.



COMUNE DI PETILIA POLICASTRO (kr)



Localizzazione del bene pignorato nell'ambito urbano



Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficientemente adeguati.  
 Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi, più vicini sono: Cosenza, Crotona, Isola Capo Rizzuto, Cutro, Ciro Marina, Strongoli Marina.  
 Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la Sila il litorale e la riserva marina di Capo Rizzuto. l'area archeologica di Capocolonna.  
 Le attrazioni storiche presenti sono: castelli e centri storici.  
 Collegamenti pubblici (km): Strada Statale 107, linea autobus interurbana, Aeroporto "S. Anna" di Isola C. Rizzuto (a 65 Km circa).

### 3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo era presente l'esecutato DATO OSCURATO .

### 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: *Nessuna*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale n. 477 r.p.** iscritta in data 23 agosto 2019 per la somma di euro 250.000,00 in favore di : "Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]" con domicilio in Firenze, viale Milton, n. 53 c/o studio Dott. DATO OSCURATO gravante sulle quote degli immobili di proprietà del signor DATO OSCURATO e sulla piena proprietà dell'immobile di che trattasi ( fg. 43, p.lla 605, sub 10)

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Verbale Pignoramento** immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Entrate – Ufficio Provinciale di Crotona – Territorio – Sezione di Pubb. N.00022/2024/02/2024 Rep n. 16 al n.1195 R.G. e al n. 1003R.P. emesso dal Tribunale di CROTONE e notificato il 19.12.2023 contro DATO OSCURATO per i diritti pari ad 1/1 di proprietà **a favore**

di CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED] e [REDACTED]

(Richiedente: Avv Giancarlo Cerrelli cod fisc CRR GCR 63E29 D1220, via Firenze, 52 – Crotona (kr) gravante sull'immobile in oggetto (Petilia Policastro Fg 43, Plla 605, sub 10 )

*(Vedi allegati nn. 1, 3 e 4 – Ispezione ipotecaria, Atto di pignoramento e Nota di trascrizione)*

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:*

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Petilia Policastro e dalla documentazione acquisita ed allegata alla presente è emerso che l'immobile pignorato, è stato realizzato conformemente al **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA prot. n. 1728 del 07.03.2017**, relativamente alla istanza di richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1530 del 01.03.2017 presentata dal sig. DATI OSCURATI – esecutato - come prima generalizzato .

E che non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi per i quali fosse necessario il preventivo rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi.

*(Vedi allegato n. 5 – Conformità Urbanistico/Edilizia)*

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio hanno appurato che allo stato sono presenti in atti : stralcio di mappa, Visura storica, elaborato planimetrico. Manca la relativa planimetria catastale .

*(Vedi allegato n 1.1, 1.2 e 1.3. – Documentazione Catastale : stralcio di mappa, Visura storica, elaborato planimetrico ).*

### 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 Attuale proprietario:

##### DATO OSCURATO

per i diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Petilia Policastro identificato nel N.C.E.U. al Foglio 43 , P.lla 605, Sub. 10 , pervenuto al medesimo da DATO OSCURATO per **atto di donazione** a rogito notar DATO OSCURATO in data 14 dicembre 2006 Rep. n. 133129 , trascritto in data 28 dicembre 2006 al n. 5612 r.p.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

##### *al suindicato Sig DATO OSCURATO*

La piena proprietà dell'immobile pignorato e oggetto della presente relazione è pervenuta all'esecutato per **atto di donazione** a rogito notar DATO OSCURATO in data 14 dicembre 2006 Rep. n. 133129 , trascritto in data 28 dicembre 2006 al n. 5612 r.p.

Nota : Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste su Ente Urbano distinto al NCT Foglio di mappa 43, particella 605, costituzione del 21/05/1993 PROG.FINAL. (n. 3795/1993).

La quota di 1/1 di proprietà, (**del terreno su cui insiste il fabbricato**) è pervenuta ai signori DATO OSCURATO, per acquisto dalla signora DATO OSCURATO, atto di compravendita ricevuto dal notaio DATO OSCURATO, sede Crotona, in data 19 febbraio 1979, repertorio n. 29437, trascritto a Catanzaro il 13 marzo 1979, formalità 4696 R.G. e 4323 R.P.

*(Vedi allegato n. 1bis – Provenienza ultraventennale-*

.  
. .  
.

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Petilia Policastro e dalla documentazione acquisita ed allegata alla presente è emerso che l'immobile pignorato, è stato realizzato conformemente al **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA prot. n. 1728 del 07.03.2017**, relativamente alla istanza di richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1530 del 01.03.2017 presentata dal sig. DATI OSCURATI – esecutato - come prima generalizzato .  
E che non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi per i quali fosse necessario il preventivo rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi.

*(Vedi allegato n. 5 – Conformità Urbanistico/Edilizia)*

**7.PRATICHE CATASTALI:**

Gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio hanno appurato che allo stato sono presenti in atti : stralcio di mappa, Visura storica, elaborato planimetrico. Manca la relativa planimetria catastale .

*(Vedi allegato n 1.1, 1.2 e 1.3. – Documentazione Catastale : stralcio di mappa, Visura storica, elaborato planimetrico ).*



Descrizione **LOTTO unico** di cui al punto **A**

**Bene in PETILIA POLICASTRO (Crotone) Via Arringa, n. 229**

## Lotto Unico

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. **Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di un appartamento di civile abitazione sito in Petilia Policastro (KR) alla via Arringa, n. 229



*Prospetto sud-ovest*



*Appartamento DATI OSCURATI*



*Ingresso all'appartamento*

*Rilievo fotografico del 17 aprile 2024*

**Identificato al catasto fabbricati:**

**foglio 43 particella 605, sub. 10**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup cat. 124,00 mq. , posto al piano 4 , rendita: euro 244,28

Intestato a

DATO OSCURATO nato a DATO OSCURATO e residente in DATO OSCURATO

*(Vedi allegato n° 1 – (Stralcio di mappa, Visura storica, Elaborato planimetrico dell’immobile pignorato)*

**Composto da** ingresso, ampia cucina, soggiorno con annesso ripostiglio che costituiscono la zona giorno della casa . Un piccolo disimpegno immette nella zona notte composta da camera da letto matrimoniale dotata di bagno , camera da letto doppia e bagno padronale.

Cucina e soggiorno s’affacciano su via Arringa mediazione un lungo balcone.

Anche le stanza da letto sono servite da balcone con affaccio sul lato nord-est della casa.

L’unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale di mq. 117,00, oltre balcone nord-est di mq. 14,60 e balcone sud-est di mq. 15,00. L’altezza medis di piano è pari a ml. 3.00.

**Coerenze:**

L’appartamento confina a nord-est con la via Fontana Grande, ad est e ovest con fabbricati di altra proprietà, ed infine a sud-ovest con via Arringa dove è posto l’ingresso al fabbricato che ospita l’unità immobiliare pignorata di proprietà DATI OSCURATI .

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:****Indagini preliminari**

L’appartamento risulta ubicato al piano quarto di un edificio di complessivi 4 piani oltre magazzini, sito in Petilia Policastro (KR) con ingresso su via Arringa, al civico n. 229

E’ censito al N.C.E.U. di Crotone al foglio di mappa 43 particella 605 subalterno 10.

L’edificio, realizzato negli anni ’90 , trovasi in zona centrale della città.

La costruzione con struttura portante in cemento armato, è stata realizzata con le consuete tecniche costruttive (travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento con sbalzi per i balconi, tamponatura in mattoni, tramezzi 8 forini, intonaco civile a tre strati per interni ed esterni, dipintura a esterna a tinte chiare) e si presenta ben rifinita nella prospettiva esterna principale, che da sulla via Arringa.

L’edificio è dotato di impianti elettrici, idrici, fognari regolarmente allacciati alle reti cittadine.

**Descrizione dell’appartamento**

L’appartamento si trova al piano quarto dello stabile. Si presenta ben areato e luminoso. Risulta costituito da ingresso, ampia cucina, soggiorno con annesso ripostiglio che costituiscono la zona giorno della casa . Un piccolo disimpegno immette nella zona notte composta da camera da letto matrimoniale dotata di bagno , camera da letto doppia e bagno padronale.

Cucina e soggiorno s’affacciano su via Arringa mediazione un lungo balcone..

Anche le stanza da letto sono servite da balcone con affaccio sul lato nord-est della casa.

L’appartamento si presenta discretamente rifinito, con pavimento in ceramica monocottura in tutte le stanze ad esclusione dei servizi ( bagno, lavanderia, cucina) che sono in piastrelle di maiolica o monocottura.

Gli intonaci sono ben levigati, la pittura è del tipo lavabile. Gli infissi interni sono in legno ben rifiniti ; quelli esterni presentano un telaio interno in pvc , dotati all’esterno di persiane, sempre in pvc bianco, con doghe orientabili.

I servizi, bagno, lavanderia e cucina sono in ottime condizioni e forniti di tutti gli accessori.

L’edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, di citofono, nonchè di impianto interno per l’energia elettrica, per l’allacciamento telefonico, per l’antenna televisiva.

Gli impianti idrico, elettrico, termico sono realizzati con condutture sottotraccia e/o incassate L’appartamento, in definitiva, si presenta ben rifinito in tutte le sue parti ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

L’unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale di mq. 117,00, oltre balcone nord-est di mq. 14,60 e balcone sud-est di mq. 15,00. L’altezza medis di piano è pari a ml. 3.00.

*Via Fontana grande*



*Via Arringa*

**Destinazione urbanistica: Ufficio Urbanistica di Petilia Policastro (NTA)**

<b>Destinazione urbanistica:</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente.</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento	Sup. reale lorda	116,80	1,00	116,80
Balcone via Arringa	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
Balcone via Fontana grande	Sup. reale lorda	14,60	0,50	7,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>146,40</b>		<b>131,60</b>

**Comune di Petilia Policastro****Appartamento sito alla via Arringa n. 229 di proprietà DATO OSCURATO****Ingresso**





Cucina



Cucina





Soggiorno







Bagno padronale



Camera matrimoniale





Camera da letto bambini





Balcone su via Fontana Grande



Balcone su via Arringa

Rilievo fotografico del 17.04.2024

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: discrete
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: struttura in c.a., condizioni: discrete
<i>Scale:</i>	struttura: in c.a., rivestimento: marmo, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Portoncino di ingresso:</i>	tipologia: portoncino di sicurezza ad un'anta in legno douglas
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia : a due ante ; materiale: PVC effetto legno Vetrocamera ; protezione: persiane, materiale protezione: PVC .condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno , condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati a cassavuota; coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone .
<i>Pavim. Esterna Balconi:</i>	materiale: Klinker, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gress porcellanato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento servizi (bagni e cucina):</i>	materiale: maiolica, condizioni: buone.

**Impianti:**

<i>Antenna :</i>	tipologia: autonoma - condizioni: buone.
<i>Antifurto:</i>	non presente.
<i>Antincendio:</i>	non presente.
<i>Ascensore:</i>	non presente.
<i>Citofonico:</i>	presente.
<i>Condizionamento:</i>	presente .
<i>Diffusione:</i>	non presente.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Energia solare:</i>	non presente.
<i>Fognatura:</i>	Allacciata regolarmente al collettore o rete comunale
<i>Idrico:</i>	sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene.
<i>Telefonico:</i>	presente.
<i>Ventilazione:</i>	non presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto perito ha esaminato anzitutto se la zona interessata è o meno in fase dinamica o statica perché nella fase dinamica si hanno variazioni e si debbono esaminare effetti perturbatori del mercato.

I dati sono stati cercati con ocularità e si sono considerate vendite di beni di ampiezza paragonabile a quello del bene in esame.

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengono ad un medesimo tipo tecnicamente definito. E necessario ad esempio, nel caso di immobili, fare una qualificazione di appartamenti di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare o meglio, considerando appartamenti che abbiano caratteristiche strutturali in senso lato e poi mediante aggiunte e detrazioni, si riesce a paragonarlo con quello in esame.

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

- a) Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante; (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona e inoltre accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona).
- b) Le caratteristiche costruttive ed i particolari tipi delle costruzioni dipendenti dalle specifiche destinazioni;
- c) L'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- d) La consistenza globale degli immobili desunta direttamente mediante il rilievo svolto in loco;
- e) Le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari (lo stato di conservazione, la vetustà fisica e l'eventuale realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria, (ad esempio intonaco, tinteggiatura ecc.).

Per quanto interessa la presente valutazione, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di immobili e delle relative consistenze, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui compendi realizzati nelle zone circostanti e zone equivalenti.

Si è preferito estendere notevolmente il raggio di tali indagini in modo da includere in dette valutazioni più parametri possibili.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termini di paragone.

Si è tenuto conto anche dei parametri fissati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativamente ai dati forniti per il primo semestre 2023.

Si possono in fondo utilizzare due gruppi di metodi: stime analitiche a capitalizzazione di reddito e stime sintetiche.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.

Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; Useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda commerciale.

Per quanto innanzi esposto, lo scrivente perito ritiene opportuno stimare gli immobili con il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Considerato, quindi, il discreto stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione centrale rispetto all'abitato del Comune di Petilia Policastro, dopo aver condotto le indagini di mercato nella zona, ed aver confrontato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Petilia Policastro (KR) e specificatamente per la fascia/zona: Centrale/Capoluogo Min. € 420,00 – Max € 550,00, lo scrivente esperto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie lorda commerciale, per l'immobile in oggetto, per le considerazioni tutte avanti fatte, è di euro 550,00

***(Vedi allegato n° 7 - Tabella OMI)***

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Petilia Policastro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti web, Riviste di mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare.

<b>8.3. Valutazione corpi</b>				
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>		<i>Valore complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	<b>131,60</b>	€ 550,00		€ 72 380,00
Valore corpo				€ 72 380,00
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 72 380,00
Valore complessivo diritto e quota				<b>€ 72 380,00</b>
<b>Riepilogo</b>				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	Appartamento	€ 146,40	€ 72 380,00	€ 72 380,00
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
<b>Aggiunte :</b>				
<b>Recente ristrutturazione interna ed esterna.</b>				
Finiture interne di pregio. ( aumento del valore del 20%)				€ 14 476,00
<b>Detrazioni :</b>				
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:				<b>-€ 10 857,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:				<b>-€ 500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : Condono edilizio straordinario Art. 40 L. 47/1985, e L. 326/2003).				€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia				€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:				nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente				nessuna
<b>Sommano le aggiunte e le detrazioni:</b>				<b>€ 3 119,00</b>
Giudizio di comoda divisibilità: <b>il bene è indivisibile</b>				
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>				
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova				€ 75 499,00
				<b>ed in c.t. € 75 500,00</b>

Relazione lotto 001 creata in data 18.04.2024

il perito  
Ing. Eugenio Corradino Amatruda

Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI  
Curatore/Custode: Avv. Valentina RABIA  
Perito: Ing. Eugenio Corradino Amatruda