



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 10/2023 R.G.E.I.**

**ESECUZIONE FORZATA**

Promossa da:

**GROGU SPV S.R.L.**

**Via Vittorio Alfieri n. 1, Conegliano (TV))**

Contro

**E**

**Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia), Cirò (KR)**

**R.G.E.I. N° 10/2023**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Emmanuele AGOSTINI**

**Custode Giudiziario Avv. Paola Badolato**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**ELABORATO PERITALE**

**(N° 2 LOTTI)**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona al N. 585  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona  
C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotona) Largo Santa Maria, 2  
telefono: 0962/939680  
cellulare: 339 4497089  
email: [ing.domenicofrontera@libero.it](mailto:ing.domenicofrontera@libero.it)  
pec: [domenico.frontera@ingpec.eu](mailto:domenico.frontera@ingpec.eu)*

Perizia Meccanizzata - Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott. EMMANUELE AGOSTINI  
Perito: Ing. Domenico Frontera

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Domenico Frontera, nominato esperto nel procedimento in epigrafe con provvedimento del 27/04/2023, giuramento di rito mediante procedura telematica in data 28/04/2023, effettuava il sopralluogo presso l'immobile pignorato per poter eseguire tutte le indagini necessarie al fine dell'espletamento dell'incarico.

I beni sottoposti a pignoramento, riguardante la proprietà superficiale dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (coniugi in regime di comunione dei beni, quali debitrice parti mutuatrice e parte datrice di ipoteca), sono siti nel Comune di Cirò (KR) alla Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc), Piano Terra – Piano Secondo ed identificati nel N.C.E.U. come segue:

**Unità negoziale (per la quota di 1/2 della proprietà superficiale in regime di comunione dei beni del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà superficiale in regime di comunione dei beni della Sig.ra [REDACTED]):**

- Catasto fabbricati del Comune di Cirò (KR):
  1. Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;
  2. Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20;

Da sopralluogo effettuato in data 28/06/2023 è emersa l'opportunità e la convenienza, per la futura vendita, di separare i beni oggetto di pignoramento in due lotti:

**LOTTO 001 (Prezzo a base d'asta pari a € 4.369,14) inerente la:**

- quota di 1/1 della proprietà superficiale del Bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Cirò (KR) al foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3.

**LOTTO 002 (Prezzo a base d'asta pari a € 29.905,68) inerente la:**

- quota di 1/1 della proprietà superficiale del Bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Cirò (KR) al foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9.



**Bene in Cirò (Crotone) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Sant'Elia snc)  
Lotto 001**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni, di immobile posto al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra, ad uso rimesse/autorimesse, sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc).

*Vedi visura catastale Allegato n. 1*

*Vedi planimetria catastale Allegato n. 2*

Composto da box auto adibito ad autorimessa di forma rettangolare con una superficie commerciale di mq 33,50 ed un'altezza interna netta di m 2,20.

L'immobile adibito a box auto, composto da n. 2 vani, ha l'accesso dalla corte condominiale tramite porta basculante in ferro. Trattasi di un'unità immobiliare con struttura portante in telai di c.a., composta da un vano adibito a box auto ed un vano adibito a bagno, direttamente comunicante tramite porta in legno con il box auto.

Lo stato di conservazione, così come il grado di finitura dell'appartamento, risulta essere in discrete condizioni con le pareti esterne che presentano tracce di umidità di risalita capillare. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, mentre i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica. All'interno del bagno è presente un w.c., un bidet, un lavandino e una doccia. Tutte le superfici interne risultano opportunamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro retinato ed apertura a vasistas, per quanto riguarda la finestra del bagno, ed in ferro per quanto riguarda la porta basculante d'accesso al box auto. Anche l'unica porta interna, di accesso al bagno, è in alluminio. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento, inoltre è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico conformi alle vigenti disposizioni normative. L'acqua calda sanitaria è fornita da apposito boiler elettrico posto all'interno del bagno.

*Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3*

*Vedi documentazione fotografica Allegato n. 8*

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cirò al foglio di mappa n. 35, particella n. 161 sub. 3, Categoria Catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Classe. 2 - Consistenza. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20 - Piano Terra; Intestatati:**   
 nato a per Diritto di Proprietà

Superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] ta  
(C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED], per Diritto di Proprietà  
Superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] C.F.  
[REDACTED], nato a [REDACTED] per Diritto di Proprietà per l'Area per  
1000/1000.

Coerenze: l'immobile confina a Nord/Ovest con altro box e sui restanti lati con corte interna  
condominiale.

L'**unità immobiliari in oggetto** sono stati edificati su terreno censito in catasto al foglio 35, particella 8  
con qualità seminativo di classe 03 di complessivi mq 36.080,00.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona centrale/capoluogo del Comune di Cirò. Si tratta di  
una zona residenziale posta in prossimità della Chiesetta  
della Madonna di Pompei, con traffico locale e con  
parcheggi all'interno della corte privata condominiale  
sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, scuola di 1° grado, campo di calcio, stadio  
comunale, scuola dell'infanzia e di primo grado,  
supermercato, bar, farmacia, uffici pubblici comunali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (1,00), Stazione Ferroviaria (7,30), Strada  
Statale 106 Ionica (6,50), Aeroporto (52,70)

### 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato in data 28  
Giugno 2023, l'immobile adibito a box auto con annesso bagno risultava occupato dai debitori  
esecutati. **L'unità immobiliari oggetto di pignorato risulta in possesso dei debitori eseguiti per  
la proprietà superficiaria pari a 99 (novantanove) anni prorogabile alla scadenza ai sensi della  
Legge 865/1971.**

*Vedi verbale di sopralluogo Allegato n. 4*

*Vedi copia atto pubblico di compravendita Allegato n. 5*



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono oggetto della convenzione stipulata tra la Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità limitata Sant'Elia, che ha realizzato l'immobile, ed il Comune di Cirò con atto per Notar G. Capocasale da Cirò Marina del 26 febbraio 1987 – Rep. N. 10861 (reg.to a Crotona il 10 marzo 1987 al n. 1200 e trascritto a Catanzaro il 21 marzo 1987 ai nn. 5511/4746). In particolare, in osservanza a tale convenzione, la proprietà si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge n. 865/1971 e della convenzione medesima, in materia di alienazione e locazione.*

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

#### 5.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione del 19/12/2002 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 3103 Registro Generale 24300 - Pubblico ufficiale Gemini Maria Grazia Silvana Repertorio 122457 del 18/12/2002. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo. Annotazione n. 3185 del 19/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- Annotazione del 27/01/2003 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 191 Registro Generale 1789 – Pubblico ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 129539 del 02/12/2002, ANNOTAZIONE E ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI, formalità di riferimento: Iscrizione n. 1424 del 1987.



- Annotazione del 27/01/2003 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 192 Registro Generale 1790 – Pubblico ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 129539 del 02/12/2002, ANNOTAZIONE E ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI, formalità di riferimento: Iscrizione n. 633 del 1988.
- Iscrizione del 01/06/2007 eseguita a Crotone – Registro Particolare 884 Registro Generale 3379 – Pubblico ufficiale Perri Carlo Repertorio 11233/3447 del 29/05/2007, Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO:
  - Comunicazione n. 84 del 02/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/08/2009.
  - Cabcellazione totale eseguita in data 18/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
- Iscrizione del 24/07/2009 eseguita a Crotone – Registro Particolare 849 Registro Generale 4125 – Pubblico ufficiale Scornaienchi Riccardo repertorio 92667/32294 del 21/07/2009  
Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo capitale: € 130.000,43

Importo totale: € 260.000,00

A favore di: B@NCA 24-7 S.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale 02805490162 (Domicilio ipotecario eletto Bergamo Piazza Vittorio Veneto n. 8).

Contro: \_\_\_\_\_ a (KR),

Codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i nat \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lice fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente a:

1. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$  di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;
2. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{1}$  di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

#### 5.2.2. *Pignoramenti:*

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto a Crotona nota del 09/03/2023 - Reg. Gen. N. 1509 - Reg. Part. n. 1200.

Derivante da: Atto Giudiziario, Atto esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili notificato da UNEP sede Crotona, c.f. 810 059 50795 in data 19/02/2023 Repertorio n. 43.

A favore di: GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO Codice fiscale 05197150260.

Contro: Cirò Marina (KR),  
Codice fiscale

Cirò Marina (KR) il  
Codice fiscal

Relativamente a:

1. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al

Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;

- Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

### 5.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 23/01/1990 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 1646 Registro Generale 1856 – Pubblico ufficiale Capocasale Giulio Repertorio 18039 del 29/12/1989, ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

- Trascrizione del 19/12/2002 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 18472 Registro Generale 24298

Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA rogato dal notaio Gemini Maria Grazia Silvana, sede Catanzaro, in data 18/12/2002, al Repertorio n. 122456, Raccolta 10132, e Registrato a Catanzaro il 07/01/2003 al n. 62.

A favore di:

Contro:

Relativamente a:

- Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23



(già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;

2. Proprietà superficciaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

*Vedi ispezioni Conservatoria dei registri immobiliari Allegato n. 6*

*5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono oggetto della convenzione stipulata tra la Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità limitata Sant'Elia, che ha realizzato l'immobile, ed il Comune di Cirò con atto per Notar G. Capocasale da Cirò Marina del 26 febbraio 1987 – Rep. N. 10861 (reg.to a Crotone il 10 marzo 1987 al n. 1200 e trascritto a Catanzaro il 21 marzo 1987 ai nn. 5511/4746). In particolare, in osservanza a tale convenzione, la proprietà si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge n. 865/1971 e della convenzione medesima, in materia di alienazione e locazione.*

### **5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* Trattasi di una costruzione realizzata nell'ambito di interventi di edilizia convenzionata tra la Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Sant'Elia e il Comune di Cirò. L'immobile è stato edificato in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 3

rilasciata dal Comune di Cirò (KR) in data 4 dicembre 1986, prorogata con provvedimento del Sindaco del medesimo Comune il 31 marzo 1989.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità urbanistica derivante dalla realizzazione di un bagno all'interno del vano adibito a box auto, per il quale non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

*Oneri per regolarizzazione urbanistica: € 850,00;*

5.3.2. *Conformità catastale:* Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale consistente nella diversa distribuzione interna derivante dalla realizzazione di un bagno all'interno del vano adibito a box auto. Inoltre, la planimetria presente nella banca dati dell'agenzia del territorio di Crotone non coincide con quella del box auto detenuto, con regolare atto di compravendita, dai debitori eseguiti. Pertanto, va corretta la posizione del box auto presente nell'elaborato planimetrico.

A seguito dell'aggiornamento della toponomastica comunale, va rettificata la nuova toponomastica.

*Oneri per variazione catastale: € 450,00*

*Vedi planimetria catastale Allegato n. 2*

*Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3*

*Vedi visura catastale Allegato n. 1*

## 6. 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

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuali proprietari: dal 19/08/1997 ad oggi

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà superficiale, in regime di comunione dei beni, di un immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6

(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

- [redacted] (Codice Fiscale [redacted]), per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria, in regime di comunione dei beni, di un immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

*Vedi copia atto pubblico di compravendita Allegato n. 6*  
*Vedi visura catastale storica Allegato n. 8*

Trascrizione del 19/12/2002 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 18472 Registro Generale 24298, Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA rogato dal notaio Gemini Maria Grazia Silvana, sede Catanzaro, in data 18/12/2002, al Repertorio n. 122456, Raccolta 10132, e Registrato a Catanzaro il 07/01/2003 al n. 62.

Contro: [redacted] (Codice Fiscale [redacted])

Relativamente all'unità negoziale:

- Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

## 7.2 Precedenti proprietari: dal 22/12/1989 al 18/12/2002

- [redacted] (Codice Fiscale [redacted]), tramite Atto del 22/12/1989, Pubblico ufficiale Notaio Capocasale Giulio sede Cirò Marina (KR) Repertorio n. 18039 – UR sede Crotone (KR) Registrazione n. 117 registrato in data 16/01/1990 – ATTO DI ASSEGNAZIONE Voltura n. 12458.18/1991 in atti dal 13/07/1999.

*Vedi copia atto pubblico di compravendita Allegato n. 6*  
*Vedi visura catastale storica Allegato n. 7*



## 8. PRATICHE EDILIZIE:

- Per l'immobile facente parte del compendio pignorato, è emerso che lo stesso è stato edificato in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 3 rilasciata dal Comune di Cirò (KR) in data 4 dicembre 1986, prorogata con provvedimento del Sindaco del medesimo Comune il 31 marzo 1989.  
Non esiste alcun titolo edilizio inerente la realizzazione del bagno realizzato all'interno del vano adibito a box auto.
- Per gli immobili oggetto di pignoramento non è stata rilasciata nessuna attestazione di agibilità.

### DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Immobile composto da box auto adibito ad autorimessa di forma rettangolare con una superficie commerciale di mq 33,50 ed un'altezza interna netta di m 2,20.

L'immobile adibito a box auto, composto da n. 2 vani, ha l'accesso dalla corte condominiale tramite porta basculante in ferro. Trattasi di un'unità immobiliare con struttura portante in telai di c.a., composta da un vano adibito a box auto ed un vano adibito a bagno, direttamente comunicante tramite porta in legno con il box auto.

Lo stato di conservazione, così come il grado di finitura dell'appartamento, risulta essere in discrete condizioni con le pareti esterne che presentano tracce di umidità di risalita capillare. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, mentre i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica. All'interno del bagno è presente un w.c., un bidet, un lavandino e una doccia. Tutte le superfici interne risultano opportunamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro retinato ed apertura a vasistas, per quanto riguarda la finestra del bagno, ed in ferro per quanto riguarda la porta basculante d'accesso al box auto. Anche l'unica porta interna, di accesso al bagno, è in alluminio. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento, inoltre è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico conformi alle vigenti disposizioni normative. L'acqua calda sanitaria è fornita da apposito boiler elettrico posto all'interno del bagno.

L'immobile si trova all'interno di un complesso residenziale posto in una zona residenziale posta a circa un chilometro dal centro urbano di Cirò (KR), con traffico locale e con parcheggi privati posti all'interno della corte condominiale, sufficienti alle esigenze dei residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vi è inoltre la presenza di scuola dell'infanzia, scuola di primo grado, supermercato, bar, farmacia, uffici pubblici comunali.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3, Categoria Catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20; Intestato a; per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria, in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria, in regime di comunione dei beni il 08/02/1962 a per la quota di 1000/1000 di proprietà per l'area. L'immobile confina a Nord/Ovest con altro box e sui restanti lati con corte interna condominiale.

### Destinazione urbanistica:

Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa/box auto	Sup. virt. commerciale	33,50	1,00	33,50
<b>TOT.</b>				<b>33,50 mq</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: infisso a vasistas vetro retinato; materiale: alluminio; condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

*Rivestimento:* materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: basculante in ferro; materiale: ferro; condizioni: buone.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente; condizioni: pessime.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia; condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti norme ma senza certificato di conformità.



- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene; condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.
- Sanitario:* tipologia: sottotraccia, alimentazione acqua calda diretta da scaldino elettrico; condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:* tipologia: separata; recapito: collettore o rete comunale; condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.
- Riscaldamento:* non presente.
- Condizionamento:* non presente.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. 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 oggettività e generalmente valida formulazione 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.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità abitative, nella stessa zona, ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità abitativa un valore commerciale di **€/mq 280,00** corrispondente al valore medio delle autorimesse in uno stato conservativo normale.

Il valore di commerciale sopra determinato è quello che il bene avrebbe per l'intera proprietà sia dell'area che della superficie. Nel caso in esame, tuttavia, la valutazione deve essere effettuata solo per la quota parte di 1/1 ( $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ ) della proprietà superficaria.



Sul calcolo del valore di mercato dell'immobile, si calcola l'incidenza del terreno pari a **€/mq 25,00**, che va sottratta al valore di mercato per l'ottenimento del valore della proprietà superficiaria.

Essendo la proprietà superficiaria, oggetto di pignoramento, pari a 99 (novantanove) anni, si applica un abbattimento del 21% sul valore, derivante dal periodo trascorso di utilizzo del bene (21 anni su 99 anni).

## 9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Ciro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ciro zona Centrale/Capoluogo, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 9.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore commerciale	Valore piena proprietà	Valore di mercato terreno (€/mq 25,00)	Valore Proprietà Superficiaria (-21%)
<b>Autorimessa/ box auto</b>	mq 33,50	€/mq 280,00	€ 9.380,00	€ 837,50	<b>€ 6.669,58</b>

- Valore totale Piena Proprietà:	€	9.380,00
- Valore accessori:	€	0,00
- Valore complessivo Proprietà Superficiaria:	€	8.542,50
- Valore complessivo Proprietà Superficiaria diritto e quota:	€	6.669,58

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero Prop. Sup.	Valore Prop. Sup. diritto e quota
<b>A</b>	<b>Autorimessa/ box auto</b>	<b>mq 33,50</b>	<b>€ 8.542,50</b>	<b>€ 6.669,58</b>

#### 9.4. 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: € 5.669,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

Giudizio di comoda divisibilità: **Trattasi di un unico lotto di normale consistenza.**

#### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.369,14

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera  
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2  
telefono: 0962/939680  
cellulare: 339 4497089  
email: [ing.domenicofrontera@libero.it](mailto:ing.domenicofrontera@libero.it)  
pec: [domenico.frontera@ingpcc.eu](mailto:domenico.frontera@ingpcc.eu)*

Perizia Meccanizzata - Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott. EMMANUELE AGOSTINI  
Perito: Ing. Domenico Frontera

---

## Allegati:

- Visura catastale (Allegato n. 1);
- Planimetria catastale (Allegato n. 2);
- Planimetria da sopralluogo (Allegato n. 3);
- Verbale di sopralluogo (Allegato n. 4);
- Copia atto pubblico di compravendita (Allegato n. 5);
- Ispezioni Conservatoria dei Registri immobiliari (Allegato 6);
- Visura catastale storica (Allegato n. 7);
- Documentazione fotografica (Allegato n. 8).

**Il Tecnico Incaricato**

Ing. Domenico Frontera





## ALLEGATO N. 8

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

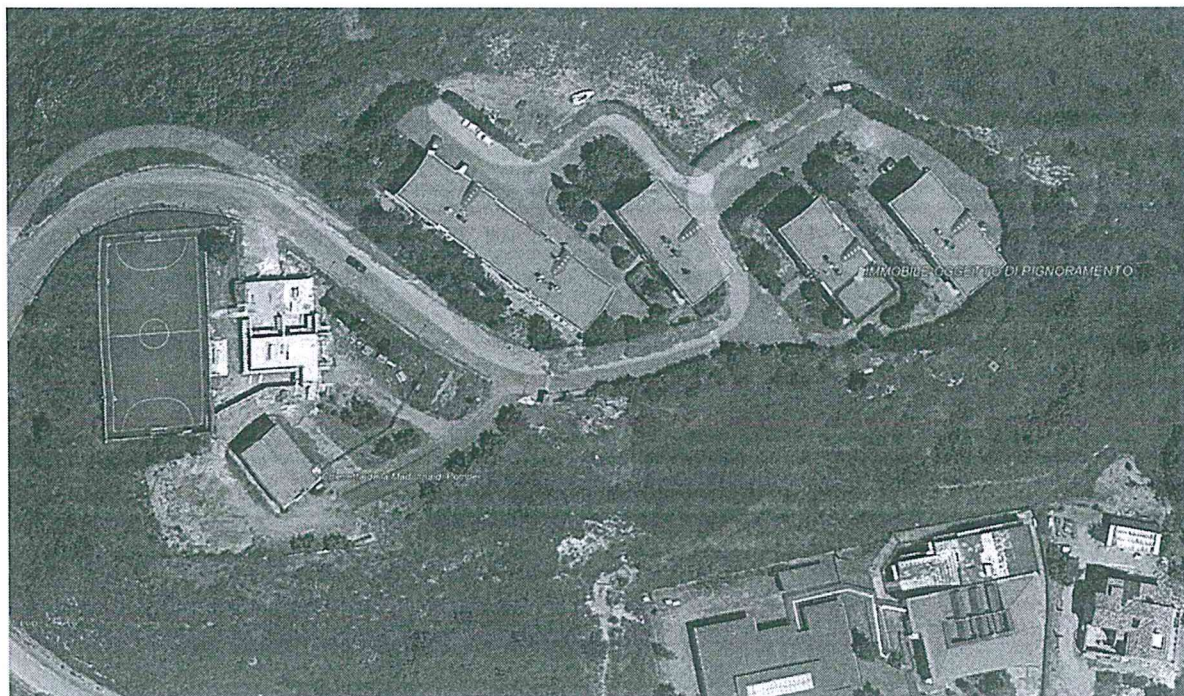


Foto n. 1 – Individuazione del fabbricato nel quale vi sono le unità oggetto di interesse;

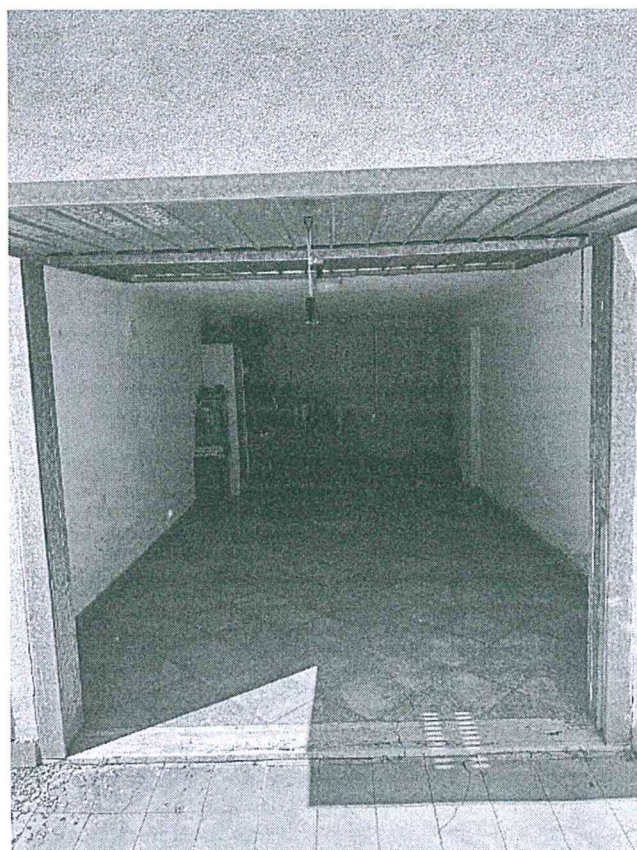


Foto n. 2 – Ingresso Box Auto





Foto n. 3 – Interno Box / Auto visto dalla porta d'ingresso





Foto n. 4 – Interno Bagno posto all'interno del Box / Auto



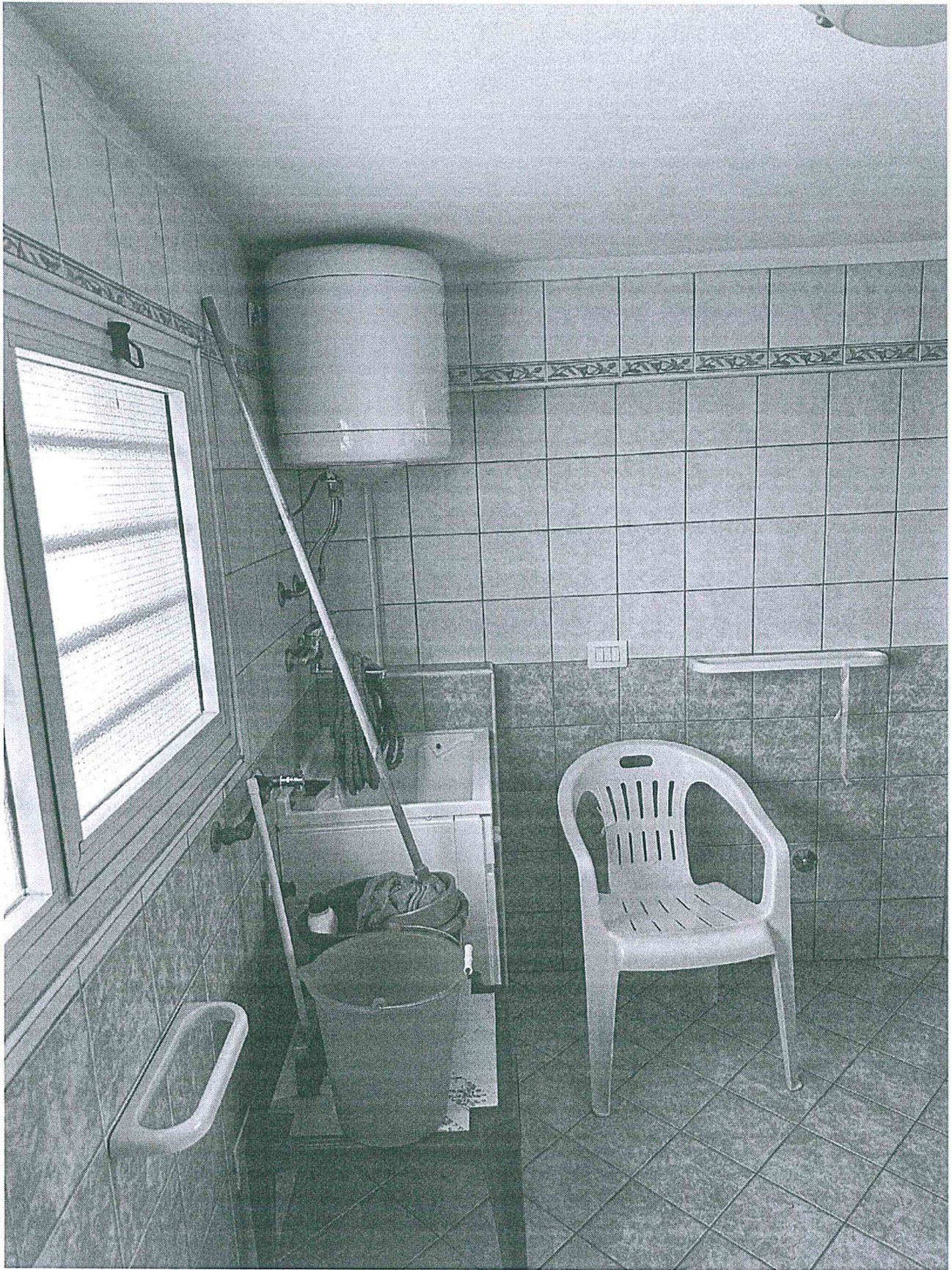


Foto n. 5 – Interno Bagno posto all'interno del Box / Auto



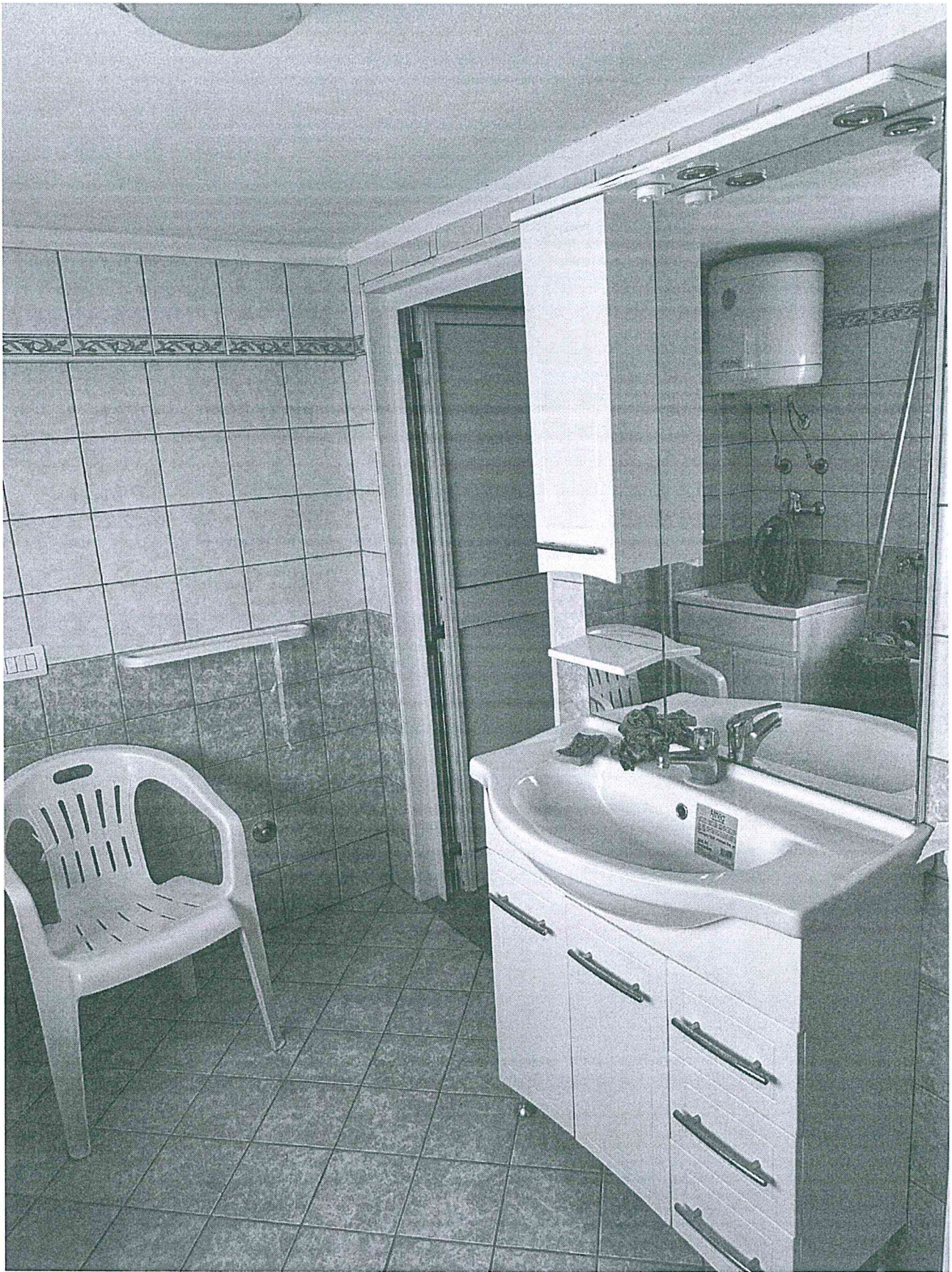


Foto n. 6 – Interno Bagno posto all'interno del Box / Auto



**Bene in Cirò (Crotone) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Sant'Elia snc)  
Lotto 002**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B.** Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni, di immobile posto al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, ad uso residenziale, sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc).

*Vedi visura catastale Allegato n. 1*

*Vedi planimetria catastale Allegato n. 2*

L'immobile, oggetto di pignoramento ed identificato al Lotto 2, è un appartamento di forma pressoché rettangolare con una superficie commerciale di mq 111,58 ed un'altezza interna netta di m 2,70. Le superfici non residenziali sono costituite da n. 1 balcone con affaccio sulla corte condominiale, avente una superficie totale di mq 5,05 x 30% (coefficiente correttivo) = mq 1,51, il tutto per una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di mq 113,09.

L'appartamento è costituito da un soggiorno – cucina, un salotto, un ripostiglio/lavanderia, un corridoio, tre camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha tre facciate libere ed una facciata in aderenza con il vano scala condominiale. L'ingresso avviene tramite portone comunicante con vano scala condominiale. La facciata esposta a nord comprende la finestra del salotto, il balcone del salotto e della cameretta, la finestra della camera matrimoniale; la facciata esposta ad est è costituita da una parete cieca che da su corte condominiale, la facciata esposta a sud comprende le finestre del soggiorno, della cucina del bagno e della cameretta, mentre ad ovest vi è la parete confinante con scala condominiale.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale con finiture normali, essendo stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interna ed esterna. Viene riscontrata comunque presenza di umidità, nonché infiltrazioni di acqua derivanti dal solaio di copertura in prossimità del salotto. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica. All'interno del bagno è presente un w.c., un bidet, un lavandino e una doccia. Tutte le superfici interne risultano opportunamente intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane. Lo stato di conservazione degli infissi esterni è pessimo, soprattutto per quanto riguarda le persiane che risultano essere danneggiate in più punti.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituita da una caldaia autonoma a gas metano e termosifoni, un impianto di raffrescamento costituito da n. 2 condizionatori. Inoltre, è dotato di impianto idrico, fognario, regolarmente allacciato alla rete comunale, ed elettrico non conformi alle vigenti disposizioni normative. L'acqua calda sanitaria è fornita da apposita caldaia alimentata a gas metano.

*Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3*

*Vedi documentazione fotografica Allegato n. 9*

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cirò al foglio di mappa n. 35, particella n. 161 sub. 9, Categoria Catastale A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 1 – Consistenza 6 vani mq - Rendita Euro 244,800 - Piano Secondo - Superficie Totale 76,00 mq – Superficie Totale escluse aree scoperte 66,00 mq; Intestatati: [REDACTED], nato [REDACTED], per Diritto di Proprietà Superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]**

**[REDACTED] di comunione dei beni con [REDACTED]**

**[REDACTED] per Diritto di Proprietà per l'Area per 1000/1000.**

Coerenze: l'immobile confina a Nord/Ovest con vano scala condominiale e sui restanti lati con corte interna condominiale.

L'**unità immobiliari in oggetto** sono stati edificati su terreno censito in catasto al foglio 35, particella 8 con qualità seminativo di classe 03 di complessivi mq 36.080,00.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona centrale/capoluogo del Comune di Cirò. Si tratta di una zona residenziale posta in prossimità della Chiesetta della Madonna di Pompei, con traffico locale e con parcheggi all'interno della corte privata condominiale sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, scuola di 1° grado, campetto di calcio, stadio comunale, scuola dell'infanzia e di primo grado, supermercato, bar, farmacia, uffici pubblici comunali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (1,00), Stazione Ferroviaria (7,30), Strada Statale 106 Ionica (6,50), Aeroporto (52,70)

#### **4. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato in data 28 Giugno 2023, l'immobile risultava occupato come residenza della famiglia dei debitori eseguiti che hanno riferito di risiedervi insieme ai propri tre figli di cui un minorenni e due maggiorenni. **L'unità immobiliare oggetto di pignorato risulta in possesso dei debitori eseguiti per la proprietà superficiale pari a 99 (novantanove) anni prorogabile alla scadenza ai sensi della Legge 865/1971.**

*Vedi verbale di sopralluogo Allegato n. 4*

*Vedi copia atto pubblico di compravendita Allegato n. 5*

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

*5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*5.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono oggetto della convenzione stipulata tra la Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità limitata Sant'Elia, che ha realizzato l'immobile, ed il Comune di Cirò con atto per Notar G. Capocasale da Cirò Marina del 26 febbraio 1987 – Rep. N. 10861 (reg.to a Crotona il 10 marzo 1987 al n. 1200 e trascritto a Catanzaro il 21 marzo 1987 ai nn. 5511/4746). In particolare, in osservanza a tale convenzione, la proprietà si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge n. 865/1971 e della convenzione medesima, in materia di alienazione e locazione.***

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

### 5.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione del 19/12/2002 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 3103 Registro Generale 24300 - Pubblico ufficiale Gemini Maria Grazia Silvana Repertorio 122457 del 18/12/2002. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo. Annotazione n. 3185 del 19/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- Annotazione del 27/01/2003 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 191 Registro Generale 1789 – Pubblico ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 129539 del 02/12/2002, ANNOTAZIONE E ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI, formalità di riferimento: Iscrizione n. 1424 del 1987.
- Annotazione del 27/01/2003 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 192 Registro Generale 1790 – Pubblico ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 129539 del 02/12/2002, ANNOTAZIONE E ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI, formalità di riferimento: Iscrizione n. 633 del 1988.
- Iscrizione del 01/06/2007 eseguita a Crotone – Registro Particolare 884 Registro Generale 3379 – Pubblico ufficiale Perri Carlo Repertorio 11233/3447 del 29/05/2007, Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO:
  - Comunicazione n. 84 del 02/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/08/2009.
  - Cancellazione totale eseguita in data 18/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
- Iscrizione del 24/07/2009 eseguita a Crotone – Registro Particolare 849 Registro Generale 4125 – Pubblico ufficiale Scornaienchi Riccardo repertorio 92667/32294 del 21/07/2009



Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo capitale: € 130.000,43

Importo totale: € 260.000,00

A favore di: B@NCA 24-7 S.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale 02805490162 (Domicilio ipotecario eletto Bergamo Piazza Vittorio Veneto n. 8).

Contro:

Relativamente a:

3. Proprietà superficciaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$  di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;
4. Proprietà superficciaria per la quota di  $\frac{1}{1}$  di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

**5.2.2. Pignoramenti:**

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto a Crotone nota del 09/03/2023 - Reg. Gen. N. 1509 - Reg. Part. n. 1200.

Derivante da: Atto Giudiziario, Atto esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili notificato da UNEP sede Crotone, c.f. 810 059 50795 in data 19/02/2023 Repertorio n. 43.

A favore di: GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO Codice fiscale 05197150260.

Contro:

il  
dice fiscale

Relativamente a:

3. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;
4. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

### 5.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Trascrizione del 23/01/1990 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 1646 Registro Generale 1856 – Pubblico ufficiale Capocasale Giulio Repertorio 18039 del 29/12/1989, ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
- Trascrizione del 19/12/2002 eseguita a Catanzaro – Registro Particolare 18472 Registro Generale 24298

Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA rogato dal notaio Gemini Maria Grazia Silvana, sede Catanzaro, in data 18/12/2002, al Repertorio n. 122456, Raccolta 10132, e Registrato a Catanzaro il 07/01/2003 al n. 62.

A favore di:

Contro:

Relativamente a:

3. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 9 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - Cl. 1 - Cons. 6 vani – Superficie Totale 112,00 mq. – Superficie Totale escluse aree scoperte 110,00 mq. - Rendita Euro 244,80;
4. Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , di un Immobile sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc) identificato nel N.C.E.U. al Foglio 35 - p.lla 161 - sub. 3 - cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) - Cl. 2 - Cons. 26,00 mq - Rendita Euro 28,20.

*Vedi ispezioni Conservatoria dei registri immobiliari Allegato n. 6*

*5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono oggetto della convenzione stipulata tra la Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità limitata Sant'Elia, che ha realizzato l'immobile, ed il Comune di Cirò con atto per Notar G. Capocasale da Cirò Marina del 26 febbraio 1987 – Rep. N. 10861*



(reg.to a Crotona il 10 marzo 1987 al n. 1200 e trascritto a Catanzaro il 21 marzo 1987 ai nn. 5511/4746). In particolare, in osservanza a tale convenzione, la proprietà si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge n. 865/1971 e della convenzione medesima, in materia di alienazione e locazione.

### 5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Trattasi di una costruzione realizzata nell'ambito di interventi di edilizia convenzionata tra la Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Sant'Elia e il Comune di Cirò. L'immobile è stato edificato in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 3 rilasciata dal Comune di Cirò (KR) in data 4 dicembre 1986, prorogata con provvedimento del Sindaco del medesimo Comune il 31 marzo 1989.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità urbanistica derivante dalla realizzazione di una cameretta all'interno di parte del vano adibito al salotto, per il quale non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

*Oneri per regolarizzazione urbanistica: € 850,00;*

5.3.2. *Conformità catastale:* Nel corso del sopralluogo non è stata riscontrata una difformità catastale.

*Oneri per variazione catastale: €0,00*

*Vedi planimetria catastale Allegato n. 2*

*Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3*

*Vedi visura catastale Allegato n. 1*

### 6. 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





## 7.2 Precedenti proprietari: dal 22/12/1989 al 18/12/2002

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] mite  
Atto del 22/12/1989, Pubblico ufficiale Notaio Capocasale Giulio sede Cirò Marina (KR) Repertorio n. 18039 – UR sede Crotone (KR) Registrazione n. 117 registrato in data 16/01/1990 – ATTO DI ASSEGNAZIONE Voltura n. 12458.18/1991 in atti dal 13/07/1999.

*Vedi copia atto pubblico di compravendita Allegato n. 5*

*Vedi visura catastale storica Allegato n. 7*

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

- Per l'immobile facente parte del compendio pignorato, è emerso che lo stesso è stato edificato in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 3 rilasciata dal Comune di Cirò (KR) in data 4 dicembre 1986, prorogata con provvedimento del Sindaco del medesimo Comune il 31 marzo 1989.  
Non esiste alcun titolo edilizio inerente la realizzazione del bagno realizzato all'interno del vano adibito a box auto.
- Per gli immobili oggetto di pignoramento non è stata rilasciata nessuna attestazione di agibilità.

### DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto B

Proprietà superficiaria per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni, di immobile posto al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, ad uso residenziale, sito in Cirò (KR) Via Giovanni Falcone n. 23 (già Via Sant'Elia snc).

L'immobile, oggetto di pignoramento ed identificato al Lotto 2, è un appartamento di forma pressoché rettangolare con una superficie commerciale di mq 111,58 ed un'altezza interna netta di m 2,70. Le superfici non residenziali sono costituite da n. 1 balcone con affaccio sulla corte condominiale, avente una superficie totale di mq 5,05 x 30% (coefficiente correttivo) = mq 1,51, il tutto per una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di mq 113,09.

L'appartamento è costituito da un soggiorno – cucina, un salotto, un ripostiglio/lavanderia, un corridoio, tre camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha tre facciate libere ed una facciata in aderenza con il vano scala condominiale. L'ingresso avviene tramite portone comunicante con vano scala condominiale. La facciata esposta a nord comprende la finestra del salotto, il balcone del salotto e della cameretta, la finestra della camera matrimoniale; la facciata esposta ad est è costituita da una parete cieca che

da su corte condominiale, la facciata esposta a sud comprende le finestre del soggiorno, della cucina del bagno e della cameretta, mentre ad ovest vi è la parete confinante con scala condominiale.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale con finiture normali, essendo stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interna ed esterna. Viene riscontrata comunque presenza di umidità, nonché infiltrazioni di acqua derivanti dal solaio di copertura in prossimità del salotto. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica. All'interno del bagno è presente un w.c., un bidet, un lavandino e una doccia. Tutte le superfici interne risultano opportunamente intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane. Lo stato di conservazione degli infissi esterni è pessimo, soprattutto per quanto riguarda le persiane che risultano essere danneggiate in più punti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituita da una caldaia autonoma a gas metano e termosifoni, un impianto di raffrescamento costituito da n. 2 condizionatori. Inoltre, è dotato di impianto idrico, fognario, regolarmente allacciato alla rete comunale, ed elettrico non conformi alle vigenti disposizioni normative. L'acqua calda sanitaria è fornita da apposita caldaia alimentata a gas metano.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cirò al foglio di mappa n. 35, particella n. 161 sub. 9, Categoria Catastale A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 1 – Consistenza 6 vani mq - Rendita Euro 244,800 - Piano Secondo - Superficie Totale 76,00 mq – Superficie Totale escluse aree scoperte 66,00 mq; Intestatati**

[REDACTED] ritto di Proprietà Superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] ritto di Proprietà Superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED]

Diritto di Proprietà per l'Area per 1000/1000.

L'immobile confina a Nord/Ovest con vano scala condominiale e sui restanti lati con corte interna condominiale.

#### **Destinazione urbanistica:**

Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. virt. commerciale	113,09	1,00	113,09
<b>TOT.</b>				<b>113,09 mq</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a.; condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera; condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a uno e due battenti con persiane; materiale: alluminio; condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato e vetro; condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

*Rivestimento:* materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: a un battente; materiale: legno e metallo; condizioni: buone.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente; condizioni: pessime.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete; conformità: non rispettoso delle vigenti norme;

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene e metallo; condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Sanitario:* tipologia: sottotraccia, alimentazione acqua calda diretta da caldaia a metano autonoma; condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Riscaldamento:* tipologia: riscaldamento a termosifoni alimentato da caldaia a metano autonoma; condizioni: buone; conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

*Condizionamento:* non presente.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. 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 oggettività e generalmente valida formulazione 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.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, comune di Cirò, riferiti al secondo semestre dell'anno 2022.

*Quotazione OMI 2022      Vedi Allegato n. 8*

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità abitative, nella stessa zona, con uno stato di conservazione normale, ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità abitativa un valore commerciale di **€/mq. 430,00**, valore medio tra il minimo di €/mq. 360,00 ed il massimo €/mq 495,00 per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Cirò, riferiti al secondo semestre dell'anno 2022.

Il valore commerciale sopra determinato è quello che il bene avrebbe per l'intera proprietà sia dell'area che della superficie. Nel caso in esame, tuttavia, la valutazione deve essere effettuata solo per la quota parte di 1/1 ( $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ ) della proprietà superficiaria.



Sul calcolo del valore di mercato dell'immobile, si calcola l'incidenza del terreno pari a €/mq 25,00, che va sottratta al valore di mercato per l'ottenimento del valore della proprietà superficiaria.

Essendo la proprietà superficiaria, oggetto di pignoramento, pari a 99 (novantanove) anni, si applica un abbattimento del 21% sul valore, derivante dal periodo trascorso di utilizzo del bene (21 anni su 99 anni).

## 9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, Ufficio Tecnico del Comune di Crotona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Crotona zona Centrale/Capoluogo, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 9.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore commerciale	Valore piena proprietà	Valore di mercato terreno (€/mq 25,00)	Valore Proprietà Superficiaria (-21%)
Autorimessa/box auto	mq 113,09	€/mq 430,00	€ 48.628,70	€ 2.827,25	€ 36.183,15

- Valore totale Piena Proprietà:	€	48.628,70
- Valore accessori:	€	0,00
- Valore complessivo Proprietà Superficiaria:	€	45.801,45
- Valore complessivo Proprietà Superficiaria diritto e quota:	€	36.183,15

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero Prop. Sup.	Valore Prop. Sup. diritto e quota
B	Appartamento	mq 113,09	€ 45.801,45	€ 36.183,15

#### 9.4. 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: € 30.755,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 850,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

Giudizio di comoda divisibilità: **Trattasi di un unico lotto di normale consistenza.**

#### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 29.905,68

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera  
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) IV traversa Casale,2  
telefono: 0962/939680  
cellulare: 339 4497089*

*email: [ing.domenicofrontera@libero.it](mailto:ing.domenicofrontera@libero.it)  
pec: [domenico.frontera@ingpec.eu](mailto:domenico.frontera@ingpec.eu)*



---

## Allegati:

- Visura catastale (Allegato n. 1);
- Planimetria catastale (Allegato n. 2);
- Planimetria da sopralluogo (Allegato n. 3);
- Verbale di sopralluogo (Allegato n. 4);
- Copia atto pubblico di compravendita (Allegato n. 5);
- Ispezioni Conservatoria dei Registri immobiliari (Allegato 6);
- Visura catastale storica (Allegato n. 7);
- Quotazione mercato immobiliare OMI (Allegato n. 8)
- Documentazione fotografica (Allegato n. 9).

**Il Tecnico Incaricato**

Ing. Domenico Frontera





## ALLEGATO N. 9

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

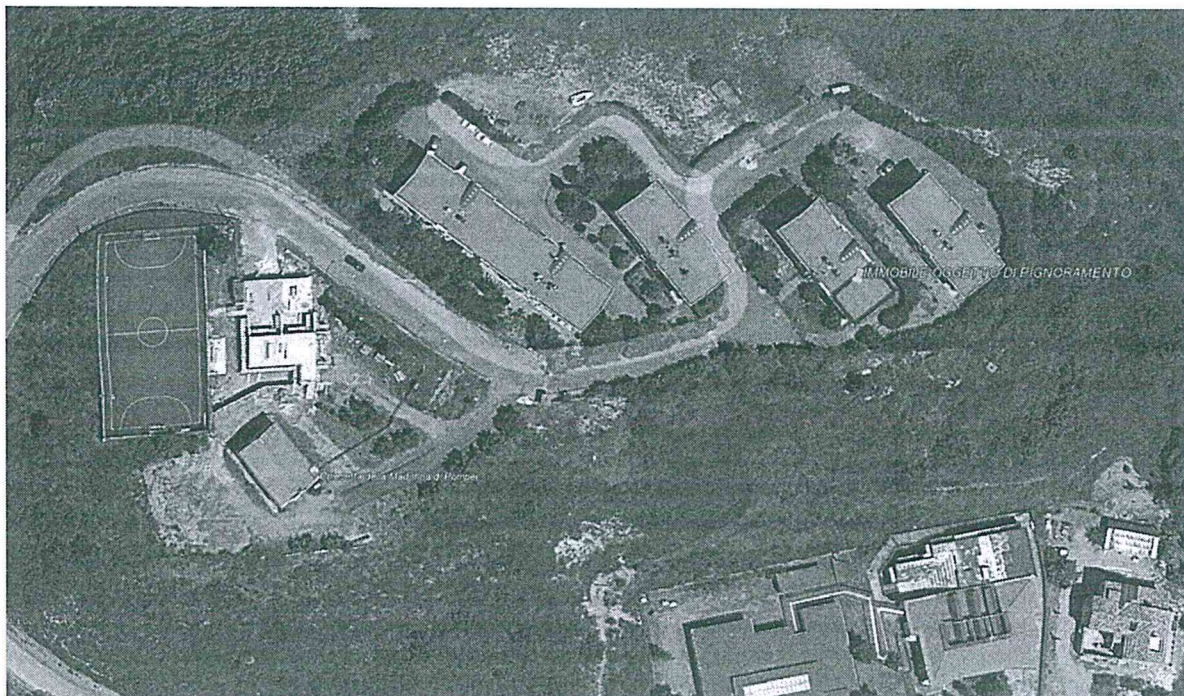


Foto n. 1 – Individuazione del fabbricato nel quale vi sono le unità oggetto di interesse



Foto n. 2 – Facciata sud/Ovest – Sub.9



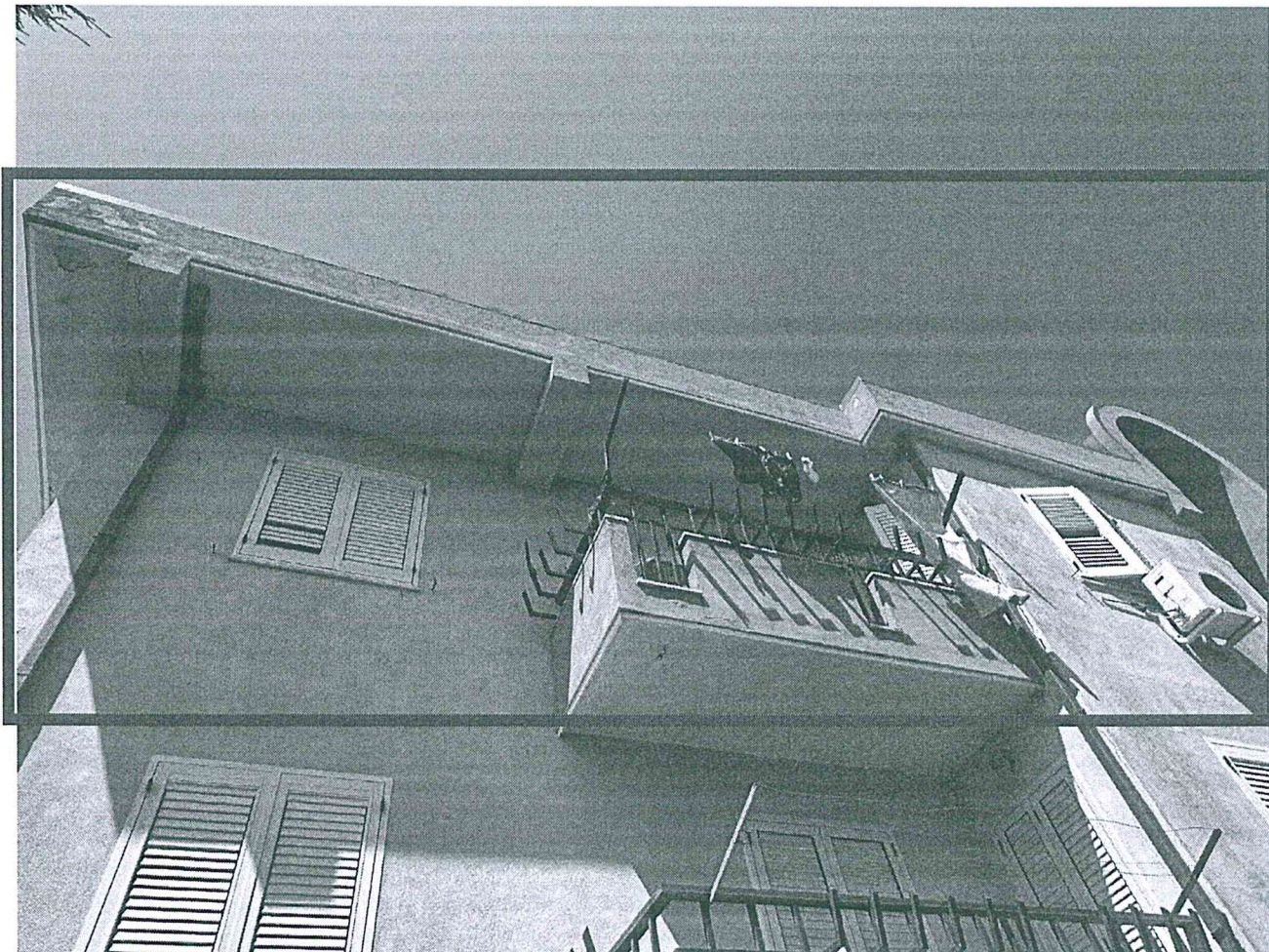


Foto n. 3 – Facciata Nord/Est – Sub. 9



Foto n. 4 – Facciata Sud – Sub. 9



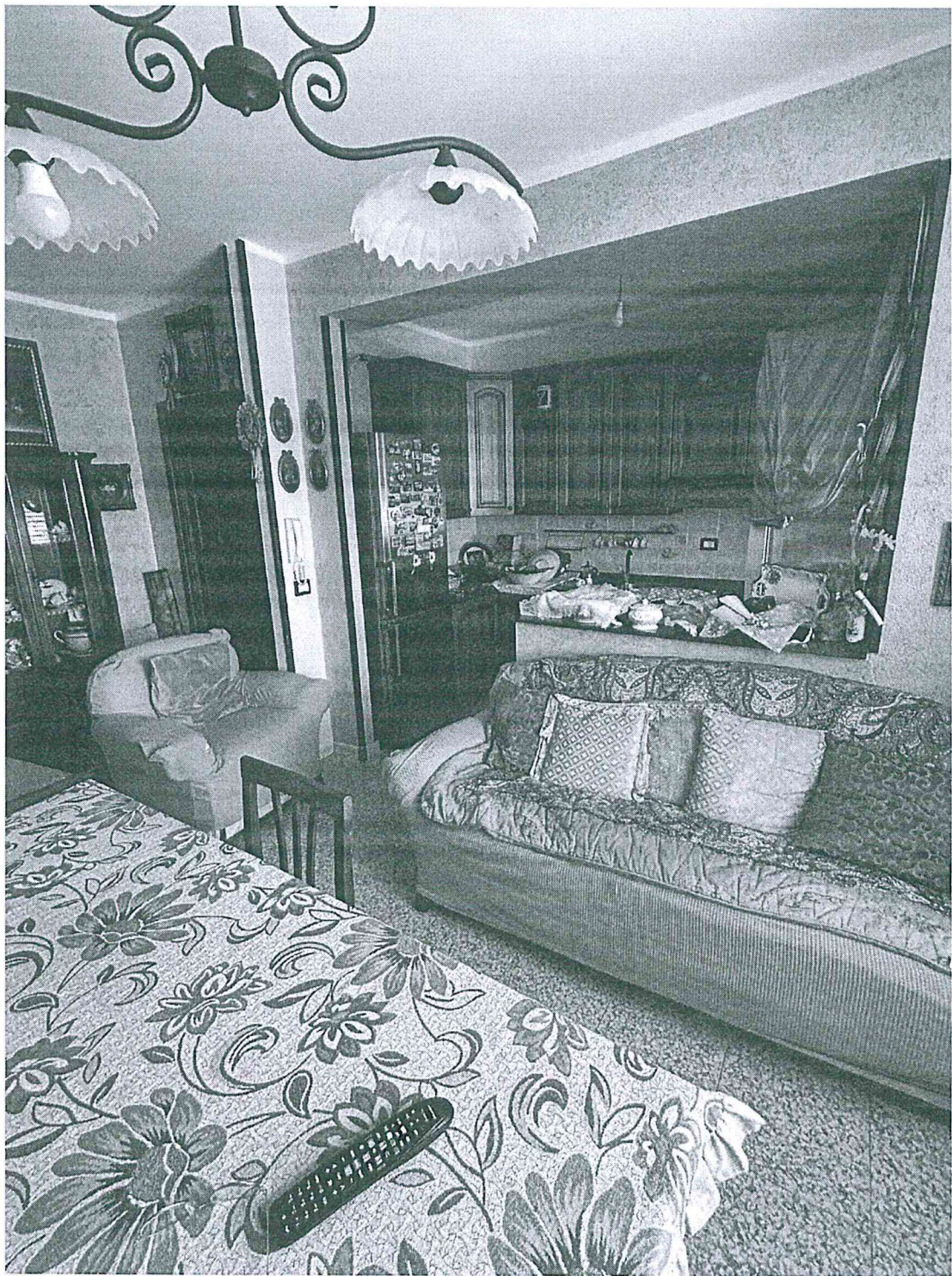


Foto n. 5 – Soggiorno/Cucina





Foto n. 6- Soggiorno/Cucina





Foto n. 7 – Salotto





Foto n. 8 – Corridoio



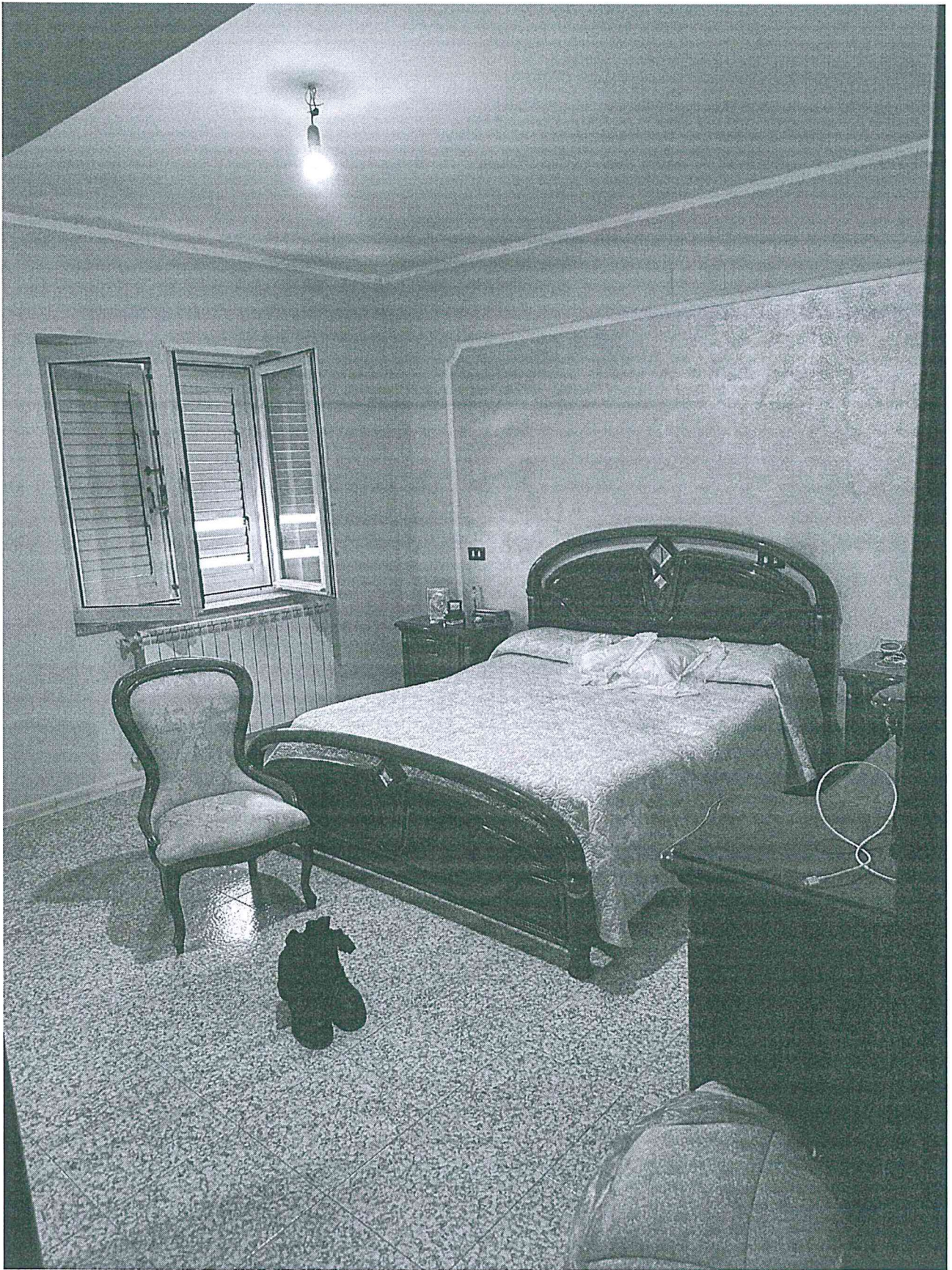


Foto n. 8 – Camera da letto matrimoniale



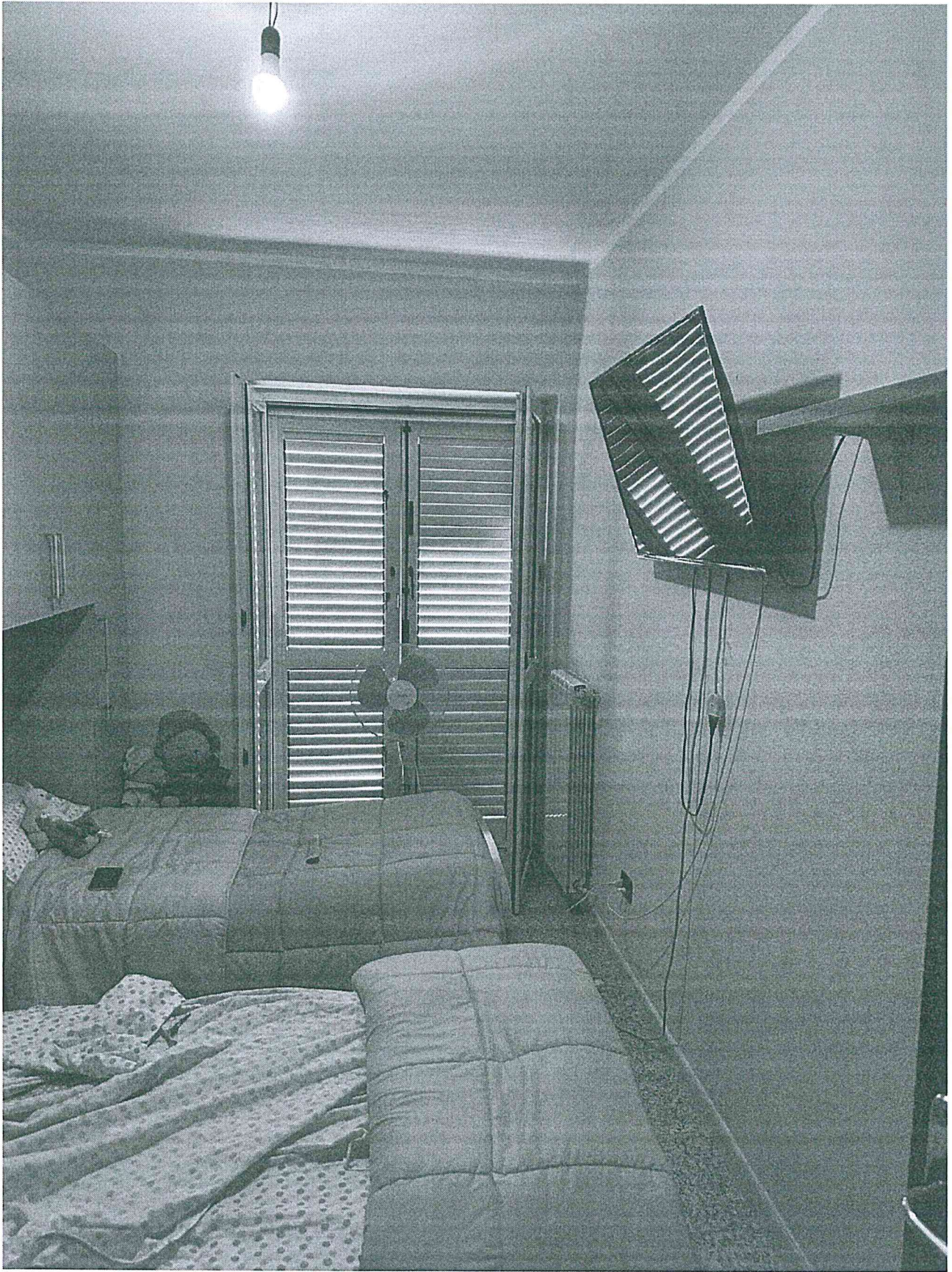


Foto n. 9 – Cameretta



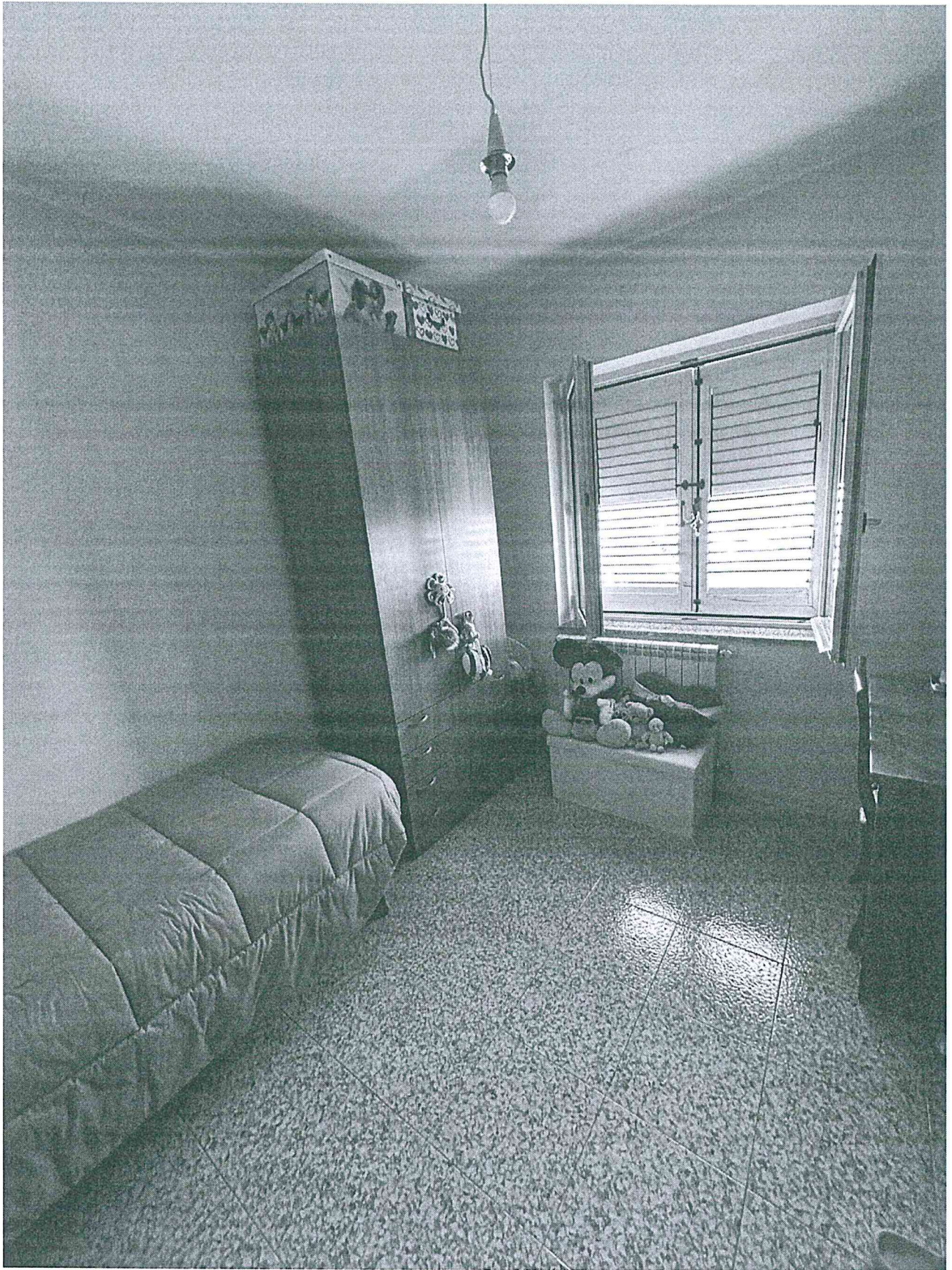


Foto n. 9 – Cameretta





Foto n. 10 - Bagno