

R.G.E.I. 74/2024

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. E. Agostini

C.T.U.

Ing. Luca Bisceglia

PROCEDENTE: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONTRO :



IMMOBILE PIGNORATO:

1. Comune di Crotona, Via Torino n. 8 – N.C.E.U. fg. 35 – p.lla 751 – sub.15, categoria A/2, classe 2, vani 5,5.

- ✓ **Premesso che** il sottoscritto **Ing. Bisceglia Luca** nato a Pompei (NA) il 26/04/74, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri Junior della Provincia di Crotona con il n. 10, iscritto all'albo del Tribunale di Crotona dal 30/06/2005, è stato nominato C.T.U. in data 12/09/2024 dal G.E. Dott. Emmanuele Agostini ed ha accettato l'incarico e prestato giuramento telematicamente per la procedura esecutiva n° 74/2024;
- ✓ **che a partire** dal 21/10/2024 ha concordato con il custode giudiziario la data per l'inizio alle operazioni peritali, previa comunicazione al debitore tramite telefono e concordando il sopralluogo per il giorno 12 settembre 2024, con appuntamento presso i luoghi ove insiste il bene, per verificarne lo stato di occupazione e/o detenzione, e raccogliere ogni altra informazione utile alla causa;
- ✓ **che al primo sopralluogo** fissato per il **21 ottobre 2024**, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Fortunato Sgrò e la [REDACTED] (mamma della [REDACTED])
[REDACTED]

È stato possibile effettuare l'accesso grazie alla collaborazione del debitore con la presenza della mamma, [REDACTED], riconosciuto mediante documento d'identità (patente) in corso di validità n° KR5146907P.

Si tratta di un appartamento sito nel Comune di Crotona (KR), situato in pieno centro cittadino, precisamente in via Torino n. 8.

La stessa, mi ha consentito di visitare l'immobile e di svolgere le attività di rilievo fotografico ed a fornirmi tutte le informazioni necessarie al miglior svolgimento delle operazioni di sopralluogo.

Immobile censito nel catasto fabbricati al fg. 35 particella 751 sub 15

ACCESSO POSSIBILE: **SI**

DETEZIONE DEL BENE: **Sig.ra** [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FORNITA: Patente di guida in corso di validità

PROPRIETARIO DEBITORE: **Sig.ra** [REDACTED]

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE :

L'immobile in oggetto è situato in Crotone (KR) via Torino n.8, nel pieno centro cittadino.

Si tratta di un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione a cinque piani fuori terra, con struttura principale formata da con travi e pilastri in c.a. e tamponature in mattoni in laterizio con interposta camera d'aria;

Si accede da via Torino da un portone, salendo quattro piani a piedi (senza sollevatore di persone).





Il bene al momento viene utilizzato come abitazione principale dal proprietario debitore.

All'interno, l'appartamento è suddiviso in ingresso /soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, corridoio, ripostiglio e n.2 bagni, oltre a n. 1 balcone che affaccia a nord, nord/ovest, sud. L'immobile nel suo complesso ha rifiniture buone , si presenta in uno stato gradevole.

I pavimenti piastrellati in gress porcellanato, le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di mt 1,80, da piastrelle di ceramica, gli infissi in legno con vetro a taglio termico, caldaia e termosifoni in tutte le camere oltre a climatizzatori tipo split nel soggiorno e nella camera da letto.

Gli impianti sono tutti a norma, quello fognario collegato alla rete comunale.

LA STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le

modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc.

Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane.

i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi di età (fino a 10 anni, da 10 a 35 anni, oltre 35 anni) in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'altezza di piano, della situazione locatizia, della situazione manutentoria e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, molto importante **l'ASSENZA** di un sollevatore di persone (ascensore)

Quindi la mercuriale non può dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

IL PROCEDIMENTO DI STIMA BASATO SUI COSTI DI COSTRUZIONE

Un secondo criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili è quello di costo, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Occorre considerare che un bene immobile di solito è costituito da tre voci fondamentali di costo che sono :

- costo dell'area ;
- costo delle costruzioni e accessori ;
- costo degli oneri urbanizzativi e costi accessori.

Il costo dell'area può essere reperito sulla base delle quotazioni correnti delle aree edificatorie nella località.

Le mercuriali prima menzionate indicano anche le quotazioni delle aree edificatorie espresse in €/mc. costruibile.

Va fatta avvertenza però che a tale costo di acquisizione dell'area vanno aggiunte alcune percentuali per :

- le spese di trasferimento dell'area ;
- le commissioni di mediazione ;
- le spese notarili ;
- il profitto imprenditoriale,

poiché nel processo di costruzione interviene sempre un imprenditore (o promotore edilizio) che coordina tutta l'attività necessaria per l'edificazione del compendio.

Dunque il promotore edilizio dapprima acquista l'area, poi commette il progetto relativo all'edificazione dell'area stessa ad uno studio di architettura o di ingegneria, ottiene la concessione edilizia, affida ad un'impresa di costruzione in cui esiste un altro imprenditore, che è l'imprenditore edile (che è ben diverso dal promotore edilizio), a fine lavori procede al collaudo delle opere ed alla vendita del prodotto edilizio finito.

Dunque al promotore edilizio che anticipi i capitali per esempio per l'acquisto dell'area deve esservi conosciuto un equo profitto sul costo dell'area e deve essere altresì riconosciuto un interesse sul capitale che è stato impiegato per l'acquisto dell'area (oneri finanziari o interessi passivi).

Per quanto riguarda i costi di costruzione, gli stessi sono rilevabili da altri bollettini o mercuriali editi da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., e sono espressi in €/mq. o €/mc. di costruzione.

Anche in questo caso occorre incrementare tale costo del profitto imprenditoriale e degli oneri finanziari, fatta avvertenza che il cantiere procede con andamento lineare e quindi l'onere finanziario va equamente calcolato su una base di tempo medio pari all'incirca ai 2/3 di quello effettivamente necessario (di solito 2 anni).

Occorre poi rimborsare al promotore edilizio gli oneri urbanizzativi che ha anticipato aumentati anch'essi degli oneri finanziari e del profitto imprenditoriale.

Tali oneri variano da comune a comune e sono determinabili in base alla disciplina urbanistica di ogni singola Amministrazione Municipale.

La somma di tutti i costi prima indicati serve di individuare il costo a nuovo del prodotto edilizio, quindi consente di individuare quale sarebbe il costo da supportare all'attualità per riprodurre quel cespite in base ai costi correnti.

Ma in genere il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà e in molti casi per obsolescenza, quindi occorre decurtare il valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, di una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa, fatta avvertenza che l'area non si vetusta e che quindi solo le voci di costo che non riguardano l'area possono essere percentualmente ridotte per tener conto delle circostanze prima indicate.

IL METODO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula

a/r

in cui

a = annualità di reddito

r = tasso di capitalizzazione

è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Infatti si consideri che se l'annualità corrente è 100 l'annualità del prossimo anno se portata, cioè scontata, all'attualità non può essere considerata 100 ma sarà considerata

pari a $a/(1+r)$ e quella esigibile tra due anni $a/(1+r^2)$

La formula di capitalizzazione non è altro che l'estensione all'infinito della formula $(a/rn - 1)/r^n$ che è pari al montante iniziale di infinite annualità future.

Dunque considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito R.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare :

- le spese di manutenzione ;
- le spese di amministrazione ;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfitto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà ;
- oneri tributari.

Costi tutti di difficile se non incerta determinazione, per cui di solito si preferisce capitalizzare in base al tasso lordo e sulla base del più certo reddito lordo.

Infatti molte mercuriali recano oltre che i valori capitali dei cespiti anche il relativo valore locativo.

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato si dovrebbe reperire il valore capitale.

LA STIMA DENOMINATA DEL PREZZO DI TRASFORMAZIONE

Viene applicata allorché sussiste una potenzialità economica del cespite da valutare nel senso che è economicamente conveniente procedere alla relativa trasformazione in luogo di mantenerlo nelle sue attuali condizioni.

E' il caso per esempio delle aree edificatorie che, allorché sono pronte per l'edificazione, (pronte significa che il mercato può assorbire il prodotto edilizio sullo stesso edificabile) possono essere trasformate da aree edificabili ad aree edificate.

Ma nella stessa situazione si trova ad esempio un edificio di vecchia costruzione in cattivo stato di manutenzione e conservazione avente un livello di finitura e di impiantistica non più adeguato allo standard attuale.

In tal caso risulterà - ma non sempre - conveniente il procedere alla relativa ristrutturazione ossia alla sostituzione delle sue parti, opere edilizie, impianti, con altre più adeguate agli attuali gusti dei consumatori e l'attuale standard di vita.

Anche in tal caso occorrerà tener conto della possibilità di trasformare quindi il bene da un cespite di vecchia ideazione e costruzione in un cespite di nuova o comunque più recente caratteristiche.

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione.

La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

Va fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia anche il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione.

Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo imprenditoriale-commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

Il procedimento si presta ad ulteriori affinamenti nel caso che si applichi alla valutazione delle aree edificatorie.

Va precisato che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.

Solo in tal caso e solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.

Se un'area non è immediatamente edificabile il procedimento di trasformazione prima illustrato non conduce al valore dell'area stessa, bensì al valore del cespite considerato supposto però immediatamente costruibile.

Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo o per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione (si pensi per esempio alla necessità di redazione di piani di lottizzazione di convenzione urbanistiche, di cessioni, ecc.) allora il valore emergente dal procedimento di

stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTADINO

Codice di zona: 04

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Livili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Livili	NORMALE	980	1200	L	3,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	940	L	3	4,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1700	1900	L	6,4	8,4	L
Box	NORMALE	600	890	L	3,7	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Automesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Of n°75 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Tutto ciò premesso, considerarti tutti i criteri di stima, consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, operando le opportune decurtazioni, considerando lo stato di considerazione dell'immobile, l'assenza dell'ascensore, parametro molto importante trovandosi al quarto piano di un fabbricato, i 145 mq di superficie, si determina una stima pari a € 99.150,00 (dicono novantanovemilacentocinquanta/00).

ALLEGA :

- ✓ Verbale operazioni peritali;
- ✓ Copia documento d'identità del debitore;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Comunicazione data sopralluogo;
- ✓ Verbale di primo accesso.

Crotone li 13/11/2024

il C.t.u.
ing. Luca Bisceglia

ALLEGATO FOTOGRAFICO





21 ott 2024, 09:20:41
Via Assisi 3
88900 Crotona Calabria
Italia



21 ott 2024, 09:21:37
Via Napoli 66
88900 Crotona Calabria
Italia



il C.t.u.
ing. Luca Bisceglia

Ing. Luca Bisceglia
Via E. Scalfaro n.64
88900 - Crotone
Tel.: 328.9434634
luca.bisceglia@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

74/2024 R.G.E.I.

G.E. Dott. E. AGOSTINI

Creditore procedente: **ALCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

Debitore: [REDACTED]

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Addì **21 ottobre 2024** alle ore 09:15 a seguito dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'esecuzione **dott. E. Agostini** in data **12/9/2024** come comunicato via pec dal custode giudiziario nominato nella stessa udienza, avv. F. Sgrò, mi sono recato sul luogo oggetto del procedimento esecutivo per effettuare il primo sopralluogo per l'accertamento sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene, oltre al sottoscritto C.T.U. nominato per la **procedura R.G.E.I. 74/2024**, **Ing. Luca Bisceglia**, è presente il Custode Giudiziario Avv. F. Sgrò, [REDACTED]

Il sottoscritto CTU chiede i recapiti al debitore: te [REDACTED]

indirizzo mail [REDACTED]

SI PROCEEDE CON IL SOPRALLUOGO DEL'IMMOBILE
E CON I RILEVATI GEOMETRICI E FOTOGRAFICI -
NULLA DA ACCUARARE DA PARTE DELLA [REDACTED]

Il sottoscritto CTU chiude le attività peritali.

ORA DI CHIUSURA VERBALE: 10:30

L.C.S.



IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. F. Sgrò Im Fedinto Sgrò

IL CTU

Ing. Luca Bisceglia Luca Bisceglia

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2024

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 35 Particella 751 Subalterno 15

Classamento:

Rendita: Euro 411,87

Zona censuaria 1,

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA TORINO n. 8 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 147 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati identificativi**

Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 35 Particella 751 Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 35 Particella 751

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Indirizzo**

VIA TORINO n. 8 Piano 4

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 411,87**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati di superficie**

Totale: **154 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **147 m²**

Variazione del 22/09/2016 Pratica n. KR0039937 in atti dal 22/09/2016 Protocollo NSD n. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9888.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. n. D0018686

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 36 PLA 279 SUB 15 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>



Diritto di: Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/08/2017 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 11631 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4173.1/2017 Reparto PI di CROTONE in atti dal 11/09/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULO
F. 7.5. 421



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 1 APRILE 1928 n. 102)

Planimetria dell'immobile sito in

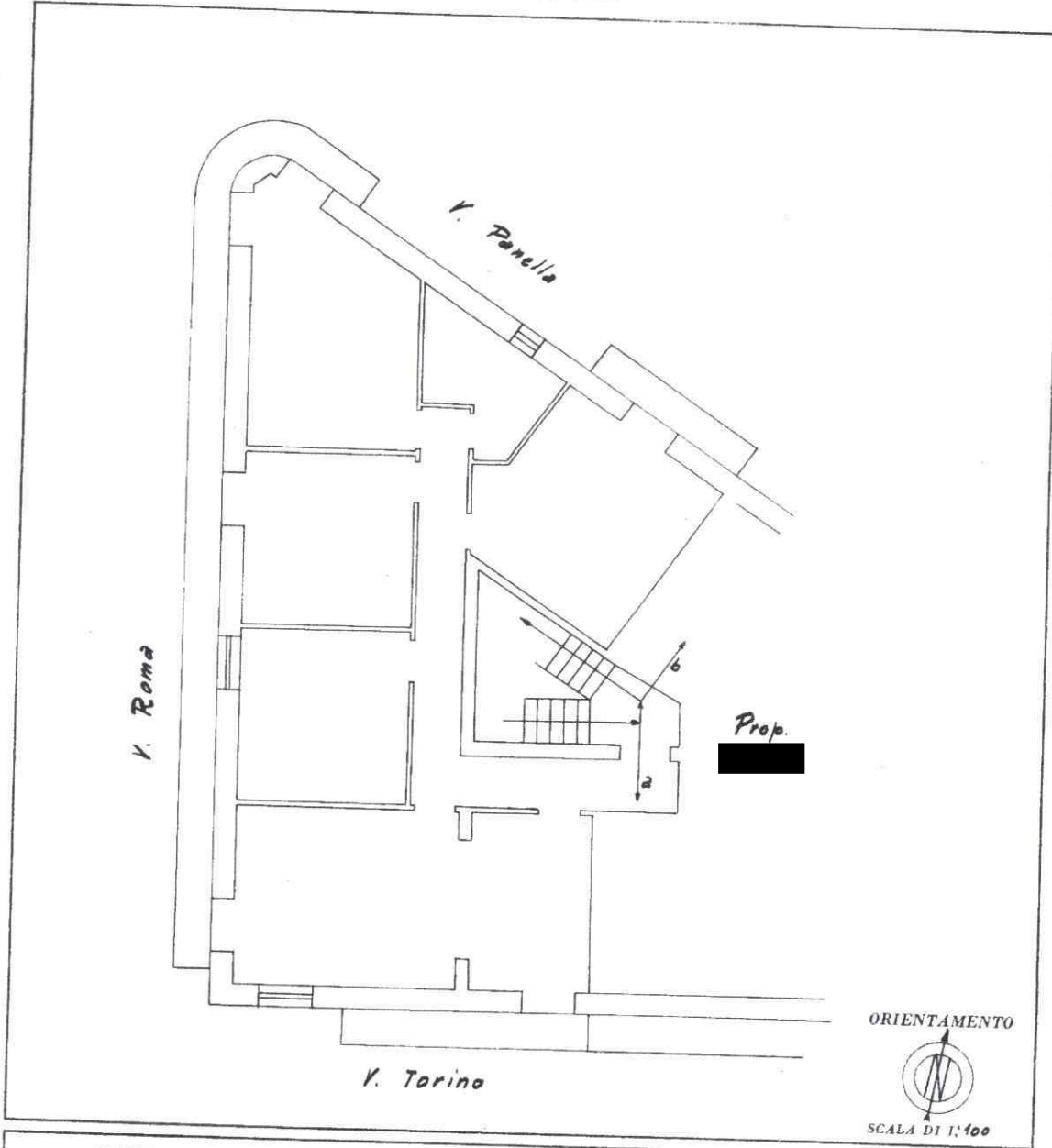
Ditta



Via Torino N. 14 P. int. A

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale

di Catanzaro



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROG. N.	

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

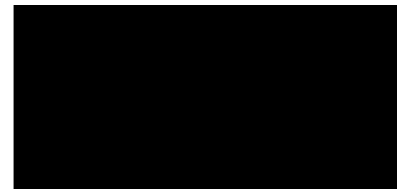
DATA _____

Firma _____

Int. 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2024 - Comune di CROTONE(D122) - < Foglio 35 - Particella 751 - Subalterno 15 >
VIA TORINO n. 8 Piano 4

Ultima planimetria in atti



c/o Curatore
Avv. Fortunato SGRO
avv.sgrofortunato@pec.it

**OGGETTO : Comunicazione data sopralluogo delle Operazioni Peritali per
Esecuzione immobiliare n. 74/2024 R.G.E.I.**

La presente per comunicarvi che, il sottoscritto **Ing. Bisceglia Luca** nato a Pompei (NA) il 26/04/1974, regolarmente iscritto all'albo Provinciale della Provincia di Crotone con il n. 10, in qualità di C.T.U. nominato in data 12/09/2024 dal G. E. Dott. Emmanuele Agostini per la procedura **n. 74/2024**

darò inizio alle operazioni peritali a partire da giorno **21.10.2024 alle ore 9:15** sul luogo dov'è situato l'immobile per accedervi e per effettuare il sopralluogo redigendo apposito verbale .

Non ricevendo alcuna comunicazione a riguardo, al recapito cell. 328/94.34.634 – mail-pec: luca.bisceglia@ingpec.eu, procederò all'espletamento del mio incarico facendo riferimento alle mie facoltà, riconoscitemi come Consulente Tecnico di Ufficio da parte del Giudice esecutore.

Distinti saluti

Crotone li 07/10/2024

Il C.T.U.



Ing. Luca Bisceglia

VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2024 il giorno 22 del mese di Aprile, alle ore 15:30 circa, io sottoscritto avvocato Maria Caterina Perrotta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 18/2024 R.G.E.I. del Tribunale di Crotona, promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., creditore procedente contro [REDACTED] con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Emmanuele AGOSTINI mi sono recato, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Fortunato Sgrò, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Crotona, (KR), Via Torino n. 8, previa comunicazione di rito al debitore esecutato a mezzo pec da parte del custode giudiziario, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato, per il giorno 12/09/2024 alle ore 9:15.

Il giorno 12/09/2024 alle ore 9:15 ci siamo recati presso l'immobile di via Torino n. 9 piano 4, insieme al custode Avv. F. Sgrò, l'accesso ci è stato consentito dalla [REDACTED]

L'Avv. F. Sgrò e il sottoscritto CTU Ing. Luca Bisceglia procedevano, in egual modo al disposto sopralluogo dell'immobile su indicato.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, ben arredato.

è un'abitazione residenziale, posto al quarto piano di un fabbricato, senza ascensore, cosa molto importante perché fino al quarto piano si fa fatica ad arrivarci.

Immobile riportato nel C. F. di detto Comune al foglio di mappa n° 35; particella n° 751, Sub 15.

Tale unità immobiliare consta di un appartamento residenziale, posto al primo quarto di un fabbricato sito nel pieno centro cittadino, con accesso tramite portone su via Torino.

Il suddetto immobile risulta ben rifinito, ammobiliato (vedi foto), ha balconi che affacciano sulle strade principali, lungo tutto il perimetro dell'immobile larghi circa 80 cm. L'immobile presenta pavimentazione in gres, intonacato e ben tinteggiato, dotato di tutti gli impianti tecnologici e collegati alle reti comunali.

Crotona,

il CTU
Ing. Luca BISCEGLIA 
