

TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 31/2024 R.G.E.I.

GIUDICE: Dott. Alfonso SCIBONA

Perizia di Stima Immobiliare

Promossa da:

società [REDACTED], con sede legale in viale [REDACTED]
[REDACTED], capitale sociale di Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e iscrizione al
registro delle imprese di [REDACTED] e, per essa, [REDACTED]
(giusta iscrizione del verbale di assemblea straordinaria presso la [REDACTED] in data
[REDACTED] Notaio [REDACTED] già do [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]
alla via [REDACTED] capitale sociale €. 41.280.000,00, P.I.: [REDACTED]

Contro:

Sig.ri [REDACTED], residente in [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED]
residente in [REDACTED]

C.T.U. incaricato

Ing. Francesco Campana – n. 5973 – Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza,
domiciliato con studio in 88811 Cirò Marina alla via G. Parini, 42.

INDICE

PREMESSA	PAG. 3
LOTTO 1.....	PAG. 8
LOTTO 2.....	PAG. 14
LOTTO 3.....	PAG. 22
TABELLA RIEPILOGATIVA.....	PAG. 28

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CATANZARO DI [REDACTED]	
ALLEGATO 2- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE DI [REDACTED]	
ALLEGATO 3- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CATANZARO DI [REDACTED]	
ALLEGATO 4- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE DI [REDACTED]	
ALLEGATO 5- NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DI [REDACTED]	
ALLEGATO 6- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	
ALLEGATO 7- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE	
ALLEGATO 8- DOMANDA DI ANNOTAZIONE DELLA SENTENZA DI INEFFICACIA DELL'ATTO PRECEDENTE	
ALLEGATO 9- PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA	
ALLEGATO 10- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO DA PARTE DEGLI ESECUTATI	
ALLEGATO 11- CONCESSIONE EDILIZIA DEL FABBRICATO	
ALLEGATO 12- PLANIMETRIA CATASTALE PRIMO PIANO	



Perizia di Stima Immobiliare

Premessa

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un unico fabbricato posto in zona quasi centrale. Tranne talune eccezioni, il tessuto urbano in cui insiste il compendio oggetto di valutazione risulta caratterizzato da costruzioni molto simili a quello oggetto di stima, essendo contigui ad altri fabbricati, dotati di piccola corte esclusiva, non particolarmente significativi dal punto di vista architettonico e con prospetti rifiniti in molti casi al rustico.

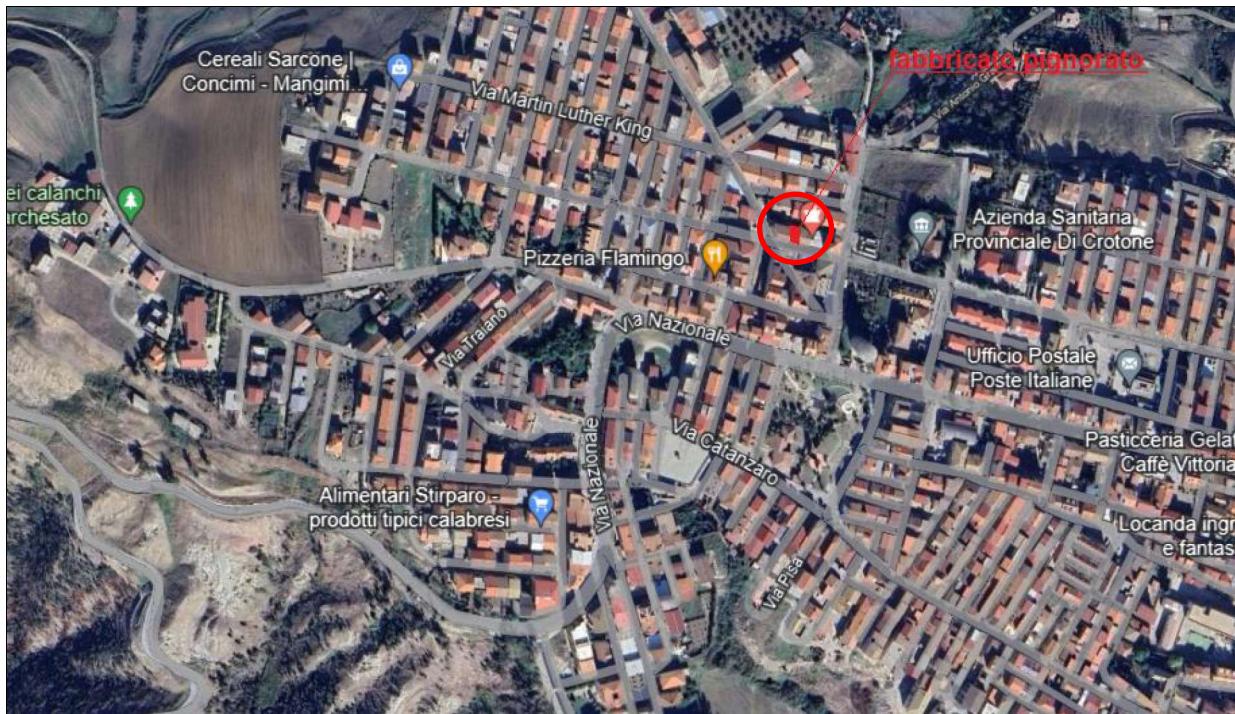


Fig. 1 individuazione dell'immobile

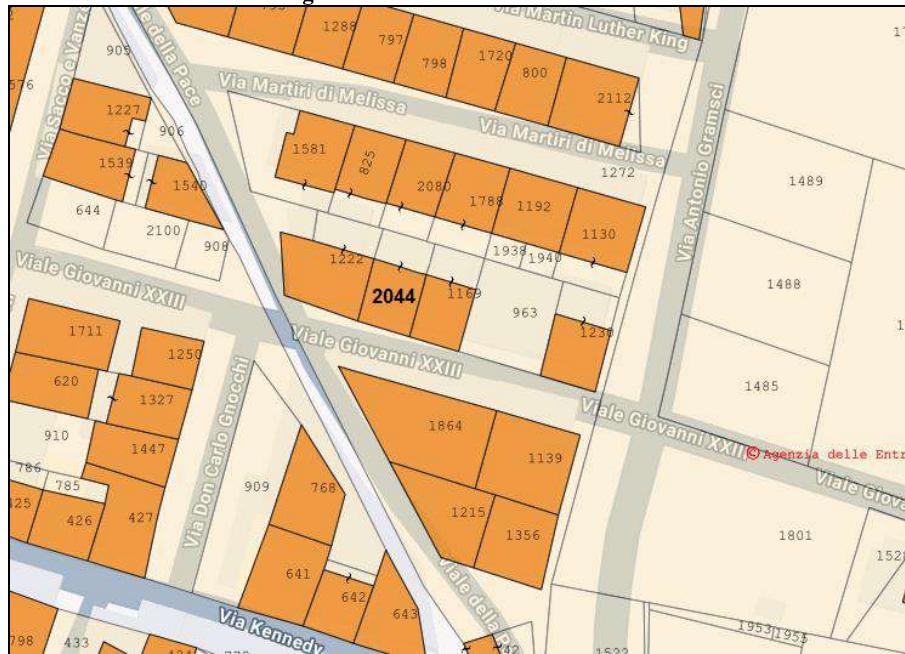


Fig. 2 estratto foglio di mappa catastale n. 9

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato composto da 3 piani fuori terra, contiguo lungo i lati est ed ovest con altri fabbricati di proprietà di terzi, posto lungo la via Giovanni XXIII, distante circa 150 metri dalla principale via [REDACTED]

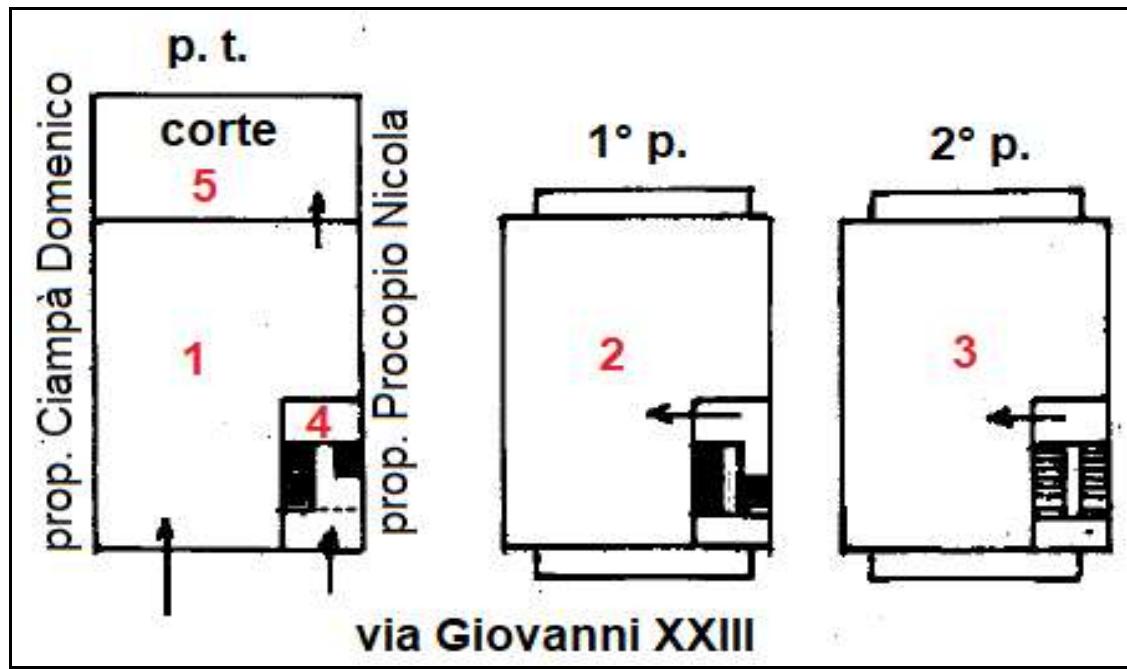


Fig.4 elaborato planimetrico foglio 9 part. 2044

L'accesso avviene dalla citata via Giovanni XXIII tramite un portoncino in legno -protetto da una saracinesca metallica- che collega al vano scala -interno e rivestito in marmo- che conduce ai vari piani.



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu



Fig. 5 e 6 prospetti nord e sud del fabbricato + corte esclusiva con accesso dal piano terra

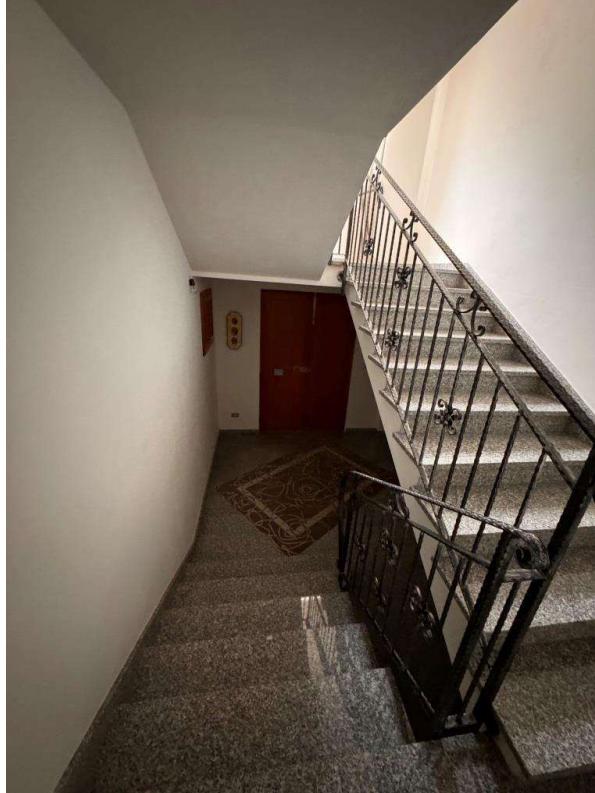




Fig. 7 e 8 ingresso e vano scala

Trattasi, sostanzialmente, di un **fabbricato per civile abitazione a 3 piani fuori terra**, con annessa area cortilizia di pertinenza, dotato di strutture portanti in cemento armato, solaio del tipo misto, cls armato e laterizi, tamponatura esterna in muratura intonacata al civile in discreto strato di conservazione, copertura a 2 falde del tipo mansardata eseguita con solaio misto a laterizi e protetta da un manto di tegole.

Immobile censito al foglio n. 9 part.2044 sub. 1 – Piano T

L'immobile di che trattasi si trova al piano Terra di un fabbricato a tre piani f.t.; esso è rappresentato da un locale al quale è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 1 aperture dotate di porta metallica. All'esterno le pareti dell'immobile si presentano in discreto strato di conservazione, intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori sia come deposito/garage che, come locale di servizio con relativi servizi igienici e riserva idrica. All'interno le pareti sono al rustico e non vi è la presenza di pavimento. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, risulta installato, altresì, scaldabagno per la produzione di ACS all'interno dei servizi igienici. Attraverso porta metallica si accede a corte pertinenziale anch'essa al grezzo.

Immobile censito al foglio n. 9 part.2044 sub. 2 – Piano 1

L’immobile in questione è rappresentato da un appartamento posto al piano primo rispetto ad un corpo di fabbrica composto da tre piani f.t. L’esterno si presenta in discreto stato di conservazione, le facciate principali sono tinteggiate di colore chiaro, si evincono alcune macchie di umidità in corrispondenza dell’attacco balcone/muro perimetrale. L’accesso all’appartamento di che trattasi è rappresentato da porta in legno, al suo interno le finiture sono di media entità, risultano un servizio igienico, un angolo cottura con annesso living, tre camere da letto e due camere ripostiglio. L’abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore sia per la parte giorno che per la parte notte. L’impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell’interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, ove sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali, risulta installato, altresì, scaldabagno per la produzione di ACS all’interno dei servizi igienici.

Immobile censito al foglio n. 9 part.2044 sub. 3 – Piano 2

L’immobile in questione è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo rispetto ad un corpo di fabbrica composto da tre piani f.t.. L’esterno si presenta al rustico, ovvero in corso di costruzione. L’accesso all’appartamento di che trattasi è rappresentato da porta in legno, al suo interno non vi sono divisioni né tracce di impianti tecnologici.

L’immobile è dotato di adeguato impianto idrico sanitario e gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

Formazione dei lotti- il compendio appena descritto risulta essenzialmente configurato in 3 lotti, con la precisazione che tale formazione è attuabile sotto l’aspetto strutturale, in quanto ogni lotto è suscettibile di autonomo e libero godimento:

LOTTO N°1- *magazzino al piano terra allo stato rustico* e dotato di corte pertinenziale, sito in Cutro (Crotone), con accessi da via Giovanni XXIII n°39, identificato al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 2044 subalterno 1.

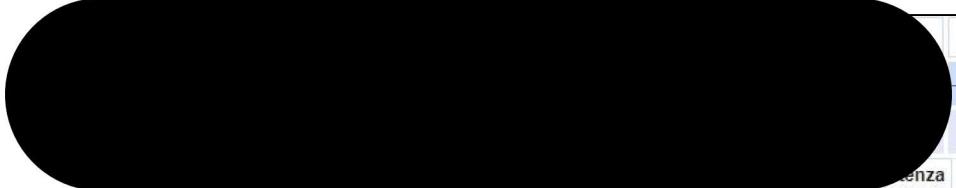
LOTTO N°2- *appartamento completamente rifinito al primo piano* sito in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII n°41, identificato al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 2044 subalterno 2.

LOTTO N°3- *appartamento al secondo piano allo stato rustico* sito in Cutro (Crotone) via Giovanni XXIII n°41, identificato al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 2044 subalterno 3.

**Deposito al piano terra allo stato rustico in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII n°39
 Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di magazzino allo stato rustico posto al piano terra, così identificato in catasto fabbricati:



								Titolarità		Quota	
								Proprietà		1/2	
								Proprietà		1/2	
								Proprietà		1/2	
								Proprietà		1/2	
9	2044	1	VIALE PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO Piano T	C02	02	99 m ²	R.Euro:112,48				

A tale lotto viene altresì assegnata la corte presente sul lato nord, di modesta superficie e pavimentata in cemento, allo stato censita come bene comune non censibile ma che risulta accessibile esclusivamente dal piano terra a mezzo di una porta metallica:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
9	2044	5	VIALE PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO Piano T				R.Euro:	Bene comune non censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

È composto da un unico ambiente e servizio igienico -quest'ultimo rifinito- e dalla corte esterna.



Fig. 9 - planimetria piano terra

Il lotto così composto occupa l'intera superficie del piano terra del fabbricato e confina ad ovest con fabbricato di prop. [REDACTED] a nord con fabbricati di prop. [REDACTED] ad est con fabbricato di prop. [REDACTED] ed a sud con strada pubblica.

L'accesso avviene autonomamente dall'esterno (n.ro civico 39) tramite una porta metallica di grandi dimensioni oltre che dall'interno, dal vano scala, tramite una porta interna.

La superficie linda coperta è di complessivi mq 108, oltre circa mq 45 di corte.



Fig. 10 e 11

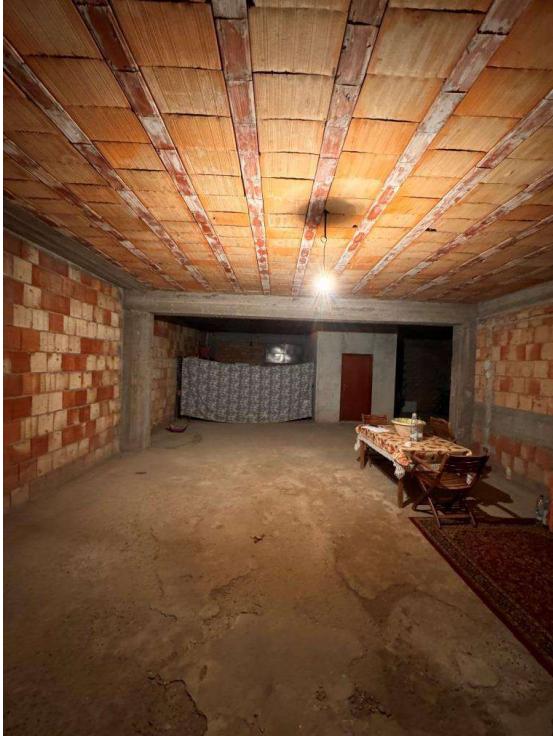


Fig. 12 e 13

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di essere residente altrove, nel nord-Italia, e di utilizzare l'appartamento saltuariamente per motivi di lavoro.

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:*

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

(ALLEGATI N°1/2/3/4- elenco sintetico delle formalità al nome di [REDACTED]

[REDACTED] presso Cons. RR.II. di [REDACTED] -fino al 1/06/2005- e [REDACTED] -dall'1/06/2005 in poi).

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 5/02/2016 ai nn. rep. [REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data 10/02/2016 ai nn. R. Gen. [REDACTED] (ALLEGATO N°5- nota di iscrizione).

Importo ipoteca: € 12.664.267,12

Importo capitale: € 6.332.133,56

Nota: detta iscrizione grava sull'intero secondo piano (sub 3) e sulla quota di metà del piano terra e piano primo (sub 1 e 2).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di [REDACTED] in data 07/03/2024 ai nn. rep.

[REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 05/04/2024 ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED]

(ALLEGATO N°6- nota di iscrizione).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED], relativamente al fabbricato di loro proprietà oggetto di esecuzione, a firma del notaio [REDACTED] in data 14/10/2008 rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 24/10/2008 ai nn. RG [REDACTED] (ALLEGATO N°7- nota di iscrizione).

Domanda di annotazione di sentenza di inefficacia del suindicato atto notarile di costituzione di fondo patrimoniale, emessa dal Tribunale di [REDACTED] in data 04/02/2015 rep. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data 16/05/2023 ai nn. RG [REDACTED] (ALLEGATO N°8- annotazione).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* tenuto conto che a distanza di circa 22 anni dal rilascio della concessione edilizia l'unità immobiliare è ancora allo stato rustico e non risulta quindi completata, occorre presentare presso gli organi competenti una S.C.I.A. di completamento, ovvero una C.I.L.A. connessa alla concessione edilizia rilasciata nel 2002. Rimangono inalterati rispetto al progetto originario ed alle planimetrie depositate, i volumi edificati. Il costo, ai fini della conformità all'oggetto e comprensivo di spese tecniche si aggira intorno ad € 1.500,00.

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità (ALLEGATO N°9- planimetria catastale)

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**
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli condominiali: **nulla**
 Ulteriori avvertenze: **nulla**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, ciascuno proprietario della quota di ½ dal 25/03/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] in data 25/03/2005, rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 09/04/2005 R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°10- nota di trascrizione atto di compravendita)

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] rispettivamente moglie e figlia del signor [REDACTED] il quale, morendo, ha lasciato per successione la sua proprietà alle citate signore, ciascuna per la quota di metà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. [REDACTED]: concessione edilizia in sanatoria relativa ad un fabbricato a 3 piani fuori terra in via Giovanni XXIII rilasciata alla signora [REDACTED] in data 11/12/2002 (ALLEGATO N°11- concessione edilizia).

Descrizione: piano terra e corte pertinenziale				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale linda	108,00	1,00	108,00
Corte pertinenziale	Sup. reale linda	45,00	0,10	4,50
	Sup. reale linda	153,00		112,50



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle caratteristiche dell’immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato attraverso l’aspetto economico del valore di ricostruzione, che prevede la detrazione dei costi dal valore del cespote completamente ultimato e fruibile. Per quanto concerne quest’ultimi atti a garantire decoro e piena funzionalità all’immobile in questione, saranno da prevedere, sommariamente, le seguenti lavorazioni:

- completamento impianti;
- realizzazione di tramezzi;
- fornitura e posa in opera di controtelai per infissi;
- intonacatura civile a 3 strati di pareti e solai;
- tinteggiatura;
- realizzazione pavimentazione con sottostante massetto di pendenze;
- acquisto e posa in opera degli infissi interni ed esterni;
- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Tenuto conto della destinazione dell’immobile, magazzino, i lavori sopra indicati avranno un costo medio unitario di completamento di circa 200,00 €/mq per una complessiva superficie lorda pari a circa mq 92,00.

Il costo totale per l’esecuzione dei lavori di completamento può pertanto stimarsi in circa € 18.400,00.

Successivamente, in base alle caratteristiche dell’immobile, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell’immobile completato in ogni sua parte, confrontando le Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima. I valori sono stati poi adattati all’immobile in esame attraverso opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l’edificio nelle condizioni di ordinarietà.

Provincia: CROTONE Comune: CUTRO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	490	690	L

Fig. 14 estratto valori OMI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione geografica, delle caratteristiche dell'immobile, del suo involucro e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al cespote in questione il seguente valore medio unitario pari almeno a:

550,00 €/mq (cinquecento cinquanta, zero/ per metro quadro di sup. commerciale)

8.2 Valutazione lotto 1

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	112,50	€ 61.875,00	€ 61.875,00

8.3. 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:

€ 9.281,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

Costo esecuzione lavori di completamento:

€ 18.400,00

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

Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 32.694,00

CONCLUSIONI LOTTO 1

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- Per quanto concerne il lotto in esame non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né particolari vincoli di natura condominiale. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

**Appartamento al primo piano in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII n°41
 Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento posto al primo piano in Cutro (Crotone), con ingresso da via Giovanni XXIII n°41.

Risulta identificato in catasto fabbricati:



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	2044	2	VIALE PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO Piano.1		A03	02	5,5 vani	R.Euro:213,04

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Di seguito la planimetria del lotto in questione.

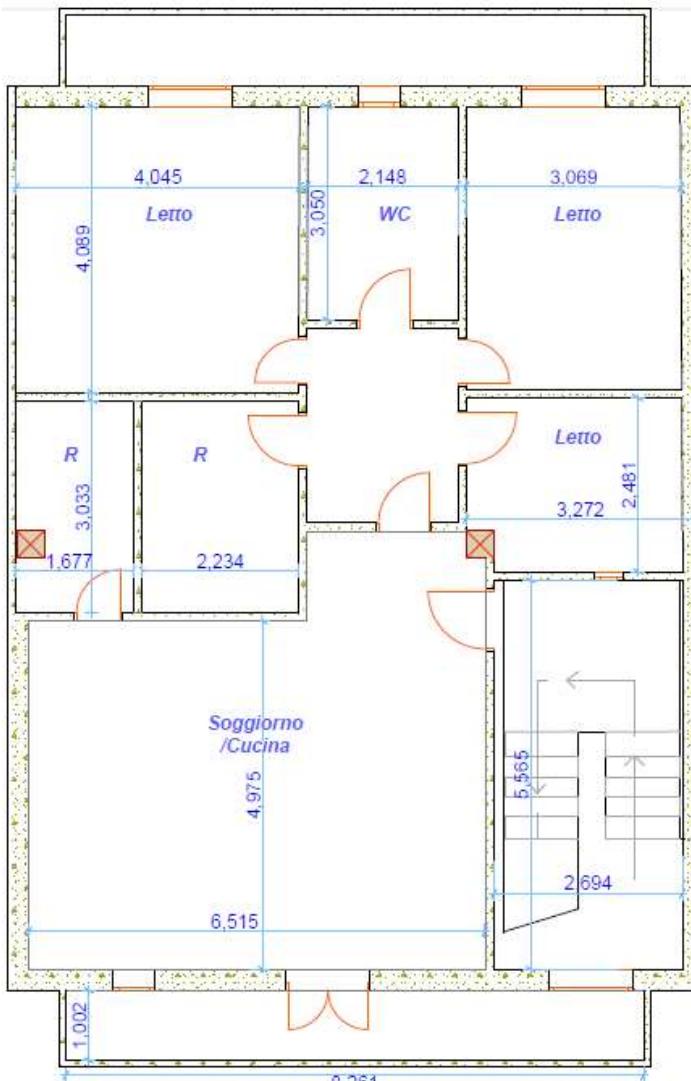


Fig. 15 – planimetria 1° piano

In relazione alla distribuzione degli ambienti, si rappresenta che, salendo dal vano scala, tramite una porta in legno si accede ad un soggiorno con angolo cucina, ripostiglio e balcone; a destra, a mezzo di un disimpegno, si accede a 3 stanze da letto, bagno, ripostiglio e un balcone.

Risulta completamente rifinito con finiture di media entità, discrete/buone risultano sia la qualità dei materiali impiegati nella costruzione e nelle rifiniture che lo stato di conservazione e manutenzione: infissi esterni in alluminio e vetro con porte metalliche a corredo, infissi interni in alluminio di buona qualità, pavimentazione in grès porcellanato, rivestimento di bagno e cucina con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate; risulta altresì dotato di impianto di riscaldamento/raffreddamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore sia per la parte giorno che per la parte notte; l'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, ove sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali, risulta installato, altresì, scaldabagno per la produzione di ACS all'interno dei servizi igienici L'unità immobiliare confina, da nord ed in senso orario, con corte (sub 5), fabbricato di prop. [REDACTED] e vano scala, strada pubblica e fabbricato di prop. [REDACTED]



Fig. 16, 17 e 18



Fig. 19, 20 e 21



Fig. 22, 23 e 24



Fig. 25, 26 e 27

La superficie calpestabile risulta di mq 96, quella linda coperta è di complessivi mq 108, oltre circa mq 16 di balconi.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di essere residente altrove, nel nord-Italia, e di utilizzare l'appartamento saltuariamente per motivi di lavoro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.4.4. Altre limitazioni d'uso:

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

(ALLEGATI N°1/2/3/4- elenco sintetico delle formalità al nome di [REDACTED]
 [REDACTED] presso Cons. RR.II. di Catanzaro -fino al 1/06/2005- e Crotone -dall'1/06/2005 in poi).

4.5.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in data 5/02/2016 ai nn. rep. [REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data 10/02/2016 ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°5- nota di iscrizione).

Importo ipoteca: € 12.664.267,12

Importo capitale: € 6.332.133,56

Nota: detta iscrizione grava sull'intero secondo piano (sub 3) e sulla quota di metà dei piani terra e primo (sub 1 e 2).

4.5.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] a firma di Tribunale di [REDACTED] in data 07/03/2024 ai nn. rep. 222 trascritto a [REDACTED] in data 05/04/2024 ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°6- nota di iscrizione).

4.5.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [REDACTED] relativamente al fabbricato di loro proprietà oggetto di esecuzione, a firma del notaio [REDACTED] in data 14/10/2008 rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 24/10/2008 ai nn. RG [REDACTED] RP [REDACTED] (ALLEGATO N°7- nota di iscrizione).

Domanda di annotazione di sentenza di inefficacia del suindicato atto notarile di costituzione di fondo patrimoniale, emessa dal Tribunale di [REDACTED] in data 04/02/2015 rep. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data 16/05/2023 ai nn. RG [REDACTED] RP [REDACTED] (ALLEGATO N°8- annotazione).

4.5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.6.1. Conformità urbanistico edilizia: dal confronto tra quanto risultante dagli atti depositati con lo stato effettivo dei luoghi si sono riscontrate due distinte difformità, la prima consistente nell'assenza di un tramezzo che avrebbe dovuto dividere in due distinti ambienti, seppur comunicanti, i vani cucina e soggiorno, che nella realtà formano un unico ambiente, la seconda, contrariamente alla fattispecie precedente, consistente in 2 distinti ripostigli esistenti di fatto, a fronte di un solo vano risultante dalle planimetrie depositate in atti. Rimangono inalterati rispetto al progetto originario ed alle planimetrie depositate, i volumi edificati.

Al fine di regolarizzare dette difformità è necessario depositare C.I.L.A. per gli abusi relativi alla diversa distribuzione degli spazi interni; per una migliore intelligibilità, quanto avanti descritto è stato rappresentato graficamente nella tavola posta di seguito.

4.6.2. Conformità catastale: quanto sopra esposto in relazione alla diversa distribuzione degli spazi interni, occorre denunciarlo anche in catasto a mezzo di variazione Docfa (ALLEGATO N°12- planimetria catastale); il costo, ai fini della conformità all'oggetto e comprensivo di spese tecniche si aggira intorno ad € 1.500,00

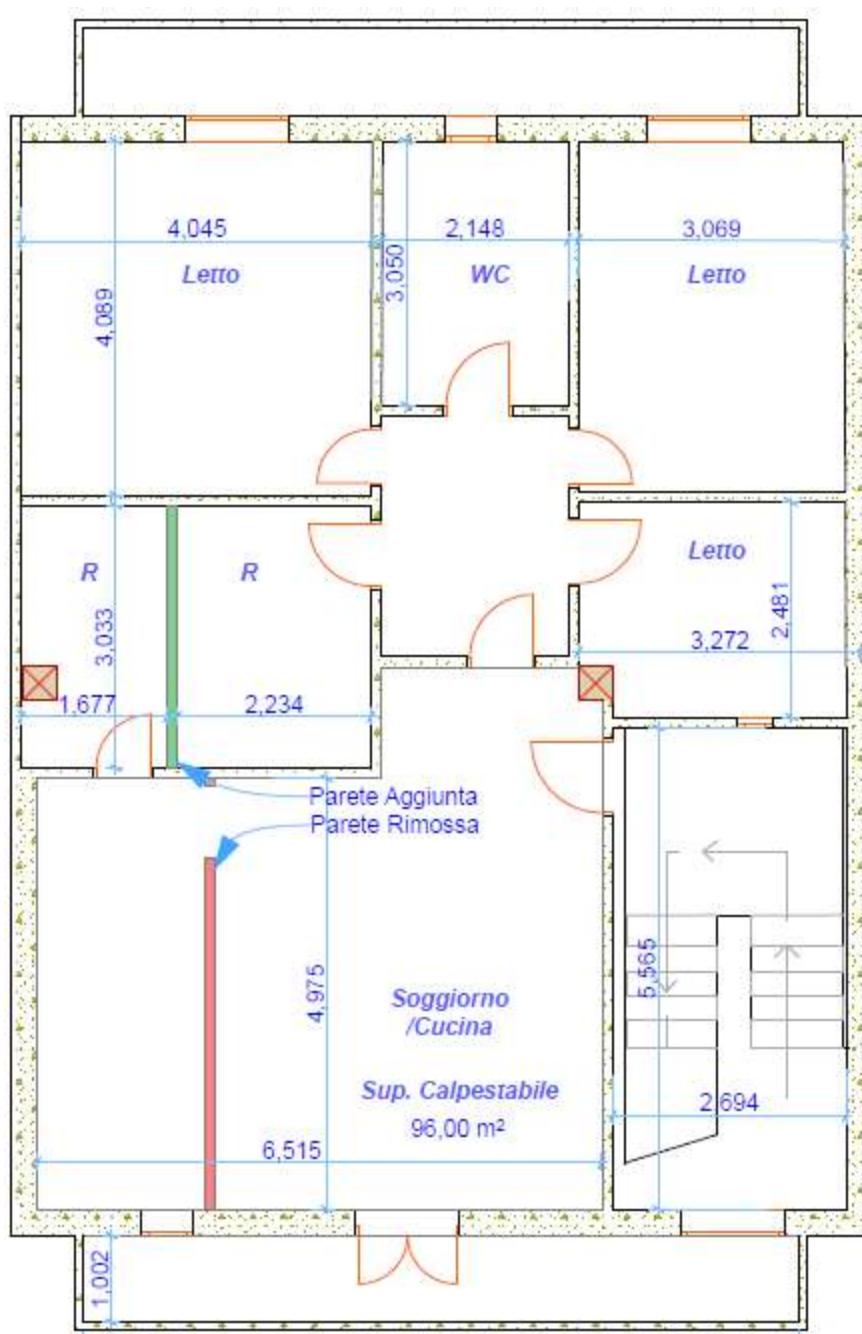


Fig. 28 – le difformità del 1° piano

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli condominiali: **nulla**

Ulteriori avvertenze: **nulla**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3 Attuali proprietari:

[REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, ciascuno proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ dal 25/03/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] in data 25/03/2005, rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data 09/04/2005 R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°10- nota di trascrizione atto di compravendita)

6.4 Precedenti proprietari:

[REDACTED], rispettivamente moglie e figlia del signor [REDACTED], il quale, morendo, ha lasciato per successione la sua proprietà alle citate signore, ciascuna per la quota di metà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. [REDACTED]: concessione edilizia in sanatoria relativa ad un fabbricato a 3 piani fuori terra in via Giovanni XXIII rilasciata alla signora [REDACTED] in data 11/12/2002 (ALLEGATO N°11- concessione edilizia).

Descrizione appartamento al primo piano				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
Veranda	Sup. reale lorda	16,00	0,30	5,00
	Sup. reale lorda	124,00		113,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile in esame, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate in loco.

Detti valori sono stati poi adattati all'immobile in esame attraverso opportuni coefficienti correttivi.

Provincia: CROTONE Comune: CUTRO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	720	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	570	L

Fig. 29 estratto valori OMI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione geografica, delle caratteristiche dell'immobile, del suo involucro e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al cespote in questione il seguente valore medio unitario pari almeno a:

650,00 €/mq (seicento cinquanta, zero/ per metro quadro di sup. commerciale)

8.2 Valutazione lotto 2

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione 1° p.	113,00	€ 73.450,00	€ 73.450,00

8.3. 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:

€ 11.018,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:

€ 1.500,00

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

Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 60.932,00

CONCLUSIONI LOTTO 2

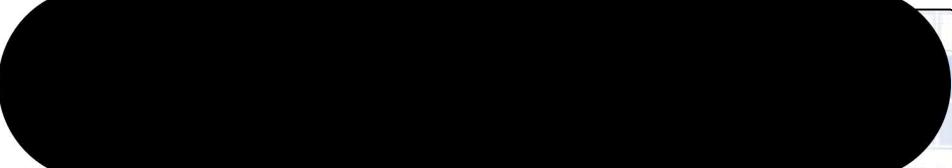
- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- Per quanto concerne il lotto in esame non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né particolari vincoli di natura condominiale. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

**Appartamento rustico al secondo piano in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII n°41
 Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento allo stato rustico posto al secondo piano in Cutro (Crotone), con ingresso da via Giovanni XXIII n°41.

E' così identificato in catasto fabbricati:



Catasto Fabbricati				Indirizzo	cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Poggio	Particolare	Sed.	Indirizzo						
9	2044	3	VIALE PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO Piano 2			F03			R.Euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

È composto da un unico ambiente; di seguito la planimetria del lotto in questione.



Il piano 2 all'oggetto, allo stato rustico, confina, da nord ed in senso orario, con corte (sub 5), fabbricato di prop. [REDACTED] e vano scala, strada pubblica e fabbricato di prop. [REDACTED]



Fig. 31, 32 e 33

La superficie calpestabile risulta di circa mq 99, quella linda coperta è di complessivi mq 108, oltre circa mq 16 di balconi.

3. STATO DI POSSESSO:

Trattandosi di un rustico l'immobile non è fruibile.

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:

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

(ALLEGATI N°1/2/3/4- elenco sintetico delle formalità al nome di [REDACTED]
 presso Cons. RR.II. di [REDACTED] -fino al 1/06/2005- e [REDACTED] -dall'1/06/2005 in poi).

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data 10/02/2016 ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED] (ALLEGATO N°5- nota di iscrizione).

Importo ipoteca: € 12.664.267,12

Importo capitale: € 6.332.133,56

Nota: l'iscrizione grava sull'intero secondo piano (sub 3) e sulla quota di metà dei piani terra e primo (sub 1 e 2).

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] a firma di Tribunale di [REDACTED] in data 07/03/2024 ai nn. rep.
 [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 05/04/2024 ai nn. R. Gen. [REDACTED] R. Part. [REDACTED]
 (ALLEGATO N°6- nota di iscrizione).

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [REDACTED]
 [REDACTED] relativamente al fabbricato di loro
 proprietà oggetto di esecuzione, a firma del notaio [REDACTED] in data
 14/10/2008 rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 24/10/2008 ai nn.
 RG [REDACTED] RP [REDACTED] (ALLEGATO N°7- nota di iscrizione).

Domanda di annotazione di sentenza di inefficacia del suindicato atto notarile di costituzione di fondo patrimoniale, emessa dal Tribunale di [REDACTED] in data 04/02/2015 rep. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data 16/05/2023 ai nn. RG [REDACTED] RP [REDACTED] (ALLEGATO N°8- annotazione).

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia* tenuto conto che a distanza di circa 22 anni dal rilascio della concessione edilizia l'unità immobiliare è ancora allo stato rustico e non risulta quindi completata, occorre presentare presso gli organi competenti una S.C.I.A. di completamento, ovvero una C.I.L.A. connessa alla concessione edilizia rilasciata nel 2002. Rimangono inalterati rispetto al progetto originario ed alle planimetrie depositate, i volumi edificati. Il costo, ai fini della conformità all'oggetto e comprensivo di spese tecniche si aggira intorno ad € 1.500,00.

4.3.2 *Conformità catastale:* Nessuna difformità.

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli condominiali:	nulla
Ulteriori avvertenze:	nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, ciascuno proprietario della quota di ½ dal 25/03/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] in data 25/03/2005, rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] data 09/04/2005 R. Gen. [REDACTED] (ALLEGATO N°10- nota di trascrizione atto di compravendita).

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] rispettivamente moglie e figlia del signor [REDACTED] il quale, morendo, ha lasciato per successione la sua proprietà alle citate signore, ciascuna per la quota di metà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. [REDACTED] concessione edilizia in sanatoria relativa ad un fabbricato a 3 piani fuori terra in via Giovanni XXIII rilasciata alla signora [REDACTED] in data 11/12/2002 (ALLEGATO N°11- concessione edilizia).

Descrizione appartamento al secondo piano				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
Veranda	Sup. reale lorda	16,00	0,30	5,00
	Sup. reale lorda	124,00		113,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'aspetto economico del valore di ricostruzione, che prevede la detrazione dei costi dal valore del cespote completamente ultimato e fruibile. Per quanto concerne quest'ultimi atti a garantire decoro e piena funzionalità all'immobile in questione, saranno da prevedere, sommariamente, le seguenti lavorazioni:

- completamento impianti;
- realizzazione di tramezzi;
- fornitura e posa in opera di controtelai per infissi;
- intonacatura civile a 3 strati di pareti e solai;
- tinteggiatura;
- realizzazione pavimentazione con sottostante massetto di pendenze;
- acquisto e posa in opera degli infissi interni ed esterni;
- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- allestimento ed imprevisti di cantiere (riparazioni per danni arrecati a terzi, ulteriori interventi non computati, ecc.).

Tenuto conto della destinazione dell’immobile, appartamento, i lavori sopra indicati avranno un costo medio unitario di completamento di circa 300,00 €/mq per una complessiva superficie linda pari a circa mq 99,00.

Il costo totale per l’esecuzione dei lavori di completamento può pertanto stimarsi in circa € 29.700,00.

Successivamente, in base alle caratteristiche dell’immobile, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell’immobile completato in ogni sua parte, confrontando le Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima. I valori sono stati poi adattati all’immobile in esame attraverso opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l’edificio nelle condizioni di ordinarietà.

Provincia: CROTONE Comune: CUTRO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	490	690	L

Fig. 14 estratto valori OMI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione geografica, delle caratteristiche dell’immobile, del suo involucro e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al cespote in questione il seguente valore medio unitario pari almeno a:

700,00 €/mq (settecento, zero/ per metro quadro di sup. commerciale)

8.2 Valutazione lotto 3

.

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione 2° p.	113,00	€ 79.100,00	€ 79.100,00

8.3. 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:

€ 11.865,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

Costo esecuzione lavori di completamento:

€ 29.700,00

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

Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 36.035,00

CONCLUSIONI LOTTO 3

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- Per quanto concerne il lotto in esame non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né particolari vincoli di natura condominiale. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

CONCLUSIONI ECONOMICHE

TABELLA DESCRITTIVA LOTTI			
LOTTI	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE DI VENDITA
Lotto n°1	Piena proprietà per la quota di 100/100 di <i>MAGAZZINO ALLO STATO RUSTICO</i> (mq 108) e <i>CORTE PERTINENZIALE</i> (mq 45) <i>al piano terreno</i> sito in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII, 39, identificati al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 2044, rispettivamente sub 1 e 5.	€ 61.875,00	€ 32.694,00
Lotto n°2	Piena proprietà per la quota di 100/100 di <i>APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO</i> (mq 113 di sup. commerciale) sito in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII, 41, identificato al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 2044 sub 2	€ 73.450,00	€ 60.932,00
Lotto n°3	Piena proprietà per la quota di 100/100 di <i>APPARTAMENTO ALLO STATO RUSTICO AL SECONDO PIANO</i> (mq 113 di sup. commerciale) sito in Cutro (Crotone), via Giovanni XXIII, 41, identificato al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 2044 sub 3	€ 79.100,00	€ 36.035,00
IMPORTO COMPLESSIVO		€ 214.425,00	€ 129.661,00

Il valore degli immobili sopra descritti, ed il loro relativo prezzo d'asta, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto estimatore nominato ai sensi dell'articolo 569 c. p.c. primo comma.

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Crotone, 31/07/2024

In fede

Dott. Ing. Francesco CAMPANA

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d’indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.