

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE di CROTONE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N° . 07/2025 R.G.Ese.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. Scibona
Custode – Delegato alla Vendita: Avv. E. Proto

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

(LOTTO UNICO)

Allegati:

[n.1 Verbale di primo sopralluogo](#)

[n.2 Certificazione notarile-storico ventennale](#)

[n.3 Visure Catastali storiche](#)

[n.4 Planimetria catastale](#)

[n.5 Iscrizioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione](#)

[n.6 Atti Notarili](#)

[n.7 Osservatorio del Mercato immobiliare](#)

[n.8 Verbale di Pignoramento](#)

[n. 9 Richiesta accesso agli atti Comunali procedura 07_25](#)

[n. 10 Certificato di residenza](#)

[n. 11 Estratto Atto di matrimonio](#)

[Allegato "A": Virtual toure interno Piano 1 \(foglio 21 – PART. 723 – SUB, 1\)](#)

[Allegato "B": Virtual toure interno Piano T \(foglio 21 – PART. 723 – SUB, 1\)](#)

(NB. Tutti gli allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare "Ctrl + tasto sinistro mouse" quindi acconsentire all'apertura)

Esperto incaricato: Ing. Mattia ARMENTANO
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 792
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone
C.F. n. RMNMTT92P14D122B Con studio in Verzino (Kr) alla Via Pablo Neruda, 22
Tel. 0962/763122 – Cell. 327/9439062
Email: mattia.armentano@ingpec.eu

PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Mattia ARMENTANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Crotone col n° 792 e studio in Verzino, alla via Pablo Neruda n° 22, con ordinanza emessa dal Ill.mo Giudice Dottor A. Scibona, veniva nominato Esperto Estimatore nella causa n. 07/2025, R.G.Ese.

L'immobile pignorato (atto di Pignoramento trascritto 11/02/2025 ai nn.: 737 R.G - 602 R.P.) risulta essere il seguente:

- Bene in testa a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di piena proprietà dell'appartamento di abitazione sita in Isola di Capo Rizzuto (Kr), via Dei Biricchini n. 2, piani T- 1, composto da 6,5 vani catastali. Distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 21, particella 723, subalterno 1, piani T-1, categoria A/3, classe. 2, superficie catastale totale mq. 144 (superficie escluse aree scoperte mq. 135), rendita catastale €. 369,27

In seguito viene riportata una lottizzazione comprendente un **LOTTO UNICO**.



Identificazione particella 723 foglio 21 – Isola di Capo Rizzuto (KR)

INDIVIDUAZIONE DEL BENE MEDIANTE GOOGLE MAPS

Bene in ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Comune di Isola di Capo Rizzuto (Kr) – Via Dei Biricchini n.2

- Proprietà per la quota 1/1 di Abitazione di tipo civile identificata nel Catasto Fabbricati del comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 21, particella 723, subalterno 1, piani T-1, categoria A/3, classe. 2, vani catastali 6,5, superficie catastale totale mq. 144 (superficie escluse aree scoperte mq. 135), rendita catastale €. 369,27



Esterno foglio 21 - part. 723 - sub 1

Descrizione Generale

L'immobile oggetto di stima è una casa indipendente distribuita su due livelli fuori terra, collegati da scala interna, con ingresso diretto da piano strada. La costruzione si sviluppa su lotto angolare, con doppia esposizione, e si presenta in buono stato di manutenzione sia interna che esterna. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

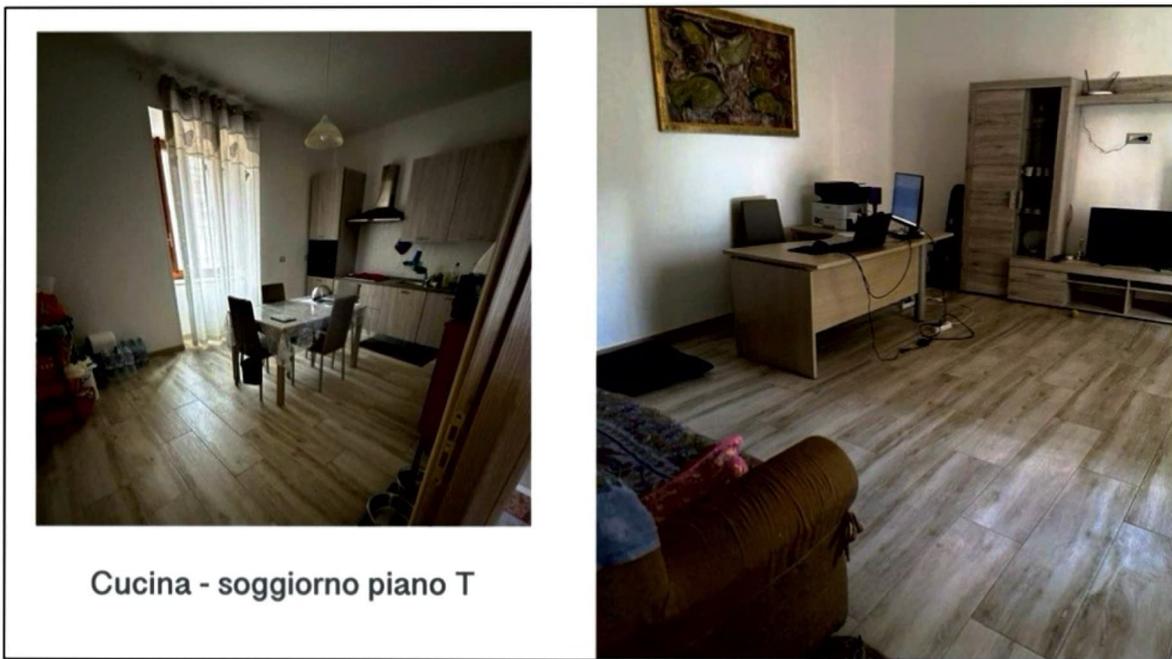
Descrizione Interna

Piano Terra (zona giorno):

- Ingresso diretto su cucina abitabile, dotata di finestra.
- Salone (attualmente adibito a studio), con apertura doppia anta e impianto di climatizzazione.
- Locale lavanderia ricavato nel sottoscala, completamente rifinito e dotato di punto acqua e scarico.



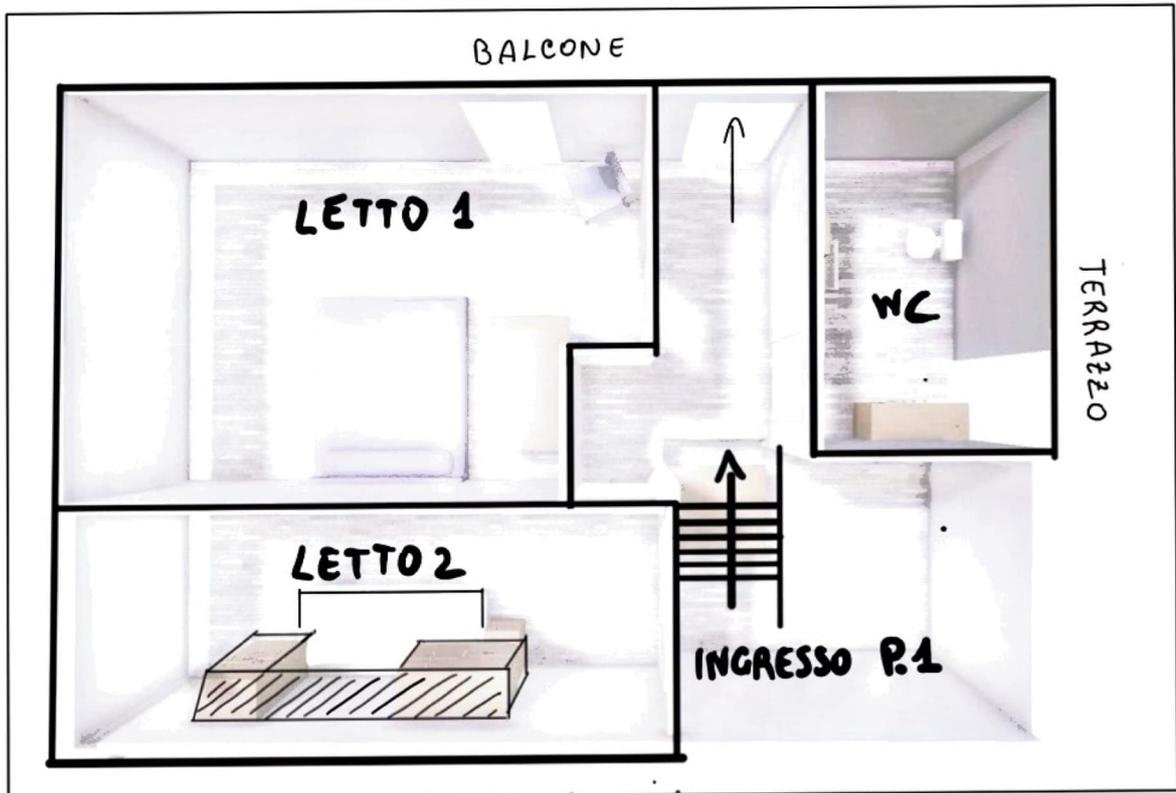
Distribuzione spazio intero – piano Terra 75 mq commerciali



Cucina - soggiorno piano T

Piano Primo (zona notte):

- Camera da letto matrimoniale, con armadio a muro e finiture moderne.
- Camera singola con armadio a ponte e letto estraibile.
- Bagno finestrato completo di sanitari, lavabo, doccia angolare e rivestimenti ceramici.
- Disimpegno con porta finestra che consente l'accesso al balcone e al successivo terrazzo.



Distribuzione spazio intero – piano primo- 52 mq commerciali con 33 mq di balcole/terrazzo



Stanze da letto piano 1



Finiture e Impianti

- Pavimentazione interna in gres porcellanato effetto legno uniforme in tutti gli ambienti.
- Infissi in legno, persiane in legno e grate di sicurezza al piano terra.
- Impianto di climatizzazione presente nella zona giorno.
- Servizi igienici in buone condizioni, con rivestimenti recenti.
- Presente allaccio a tutte le utenze principali (acqua, luce, gas, fognatura).





Dettagli costruttivi

Considerazioni Finali

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, risulta abitabile da subito e non necessita di interventi strutturali. La distribuzione degli ambienti è funzionale e la posizione centrale garantisce buona accessibilità ai servizi.

Allegato "A": Virtual toure interno Piano 1 (foglio 21 – PART. 723 – SUB, 1)

Allegato "B": Virtual toure interno Piano T (foglio 21 – PART. 723 – SUB, 1)

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR):

- Foglio 21 – Particella 723 – Subalterno 1 – Categoria A/3 – Piano T-1 – Consistenza 6,5 vani – Rendita 369,27 € - Superficie: 144 mq totali (135 mq escluse aree scoperte)

Intestati catastalmente a: Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota 1/1 (PIENA PROPRIETA')

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (LOTTO UNICO)

Caratteristica zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (Km):

Abitata (zona semicentrale)

Chiesa, scuola primaria

Abitata

Autobus

3. STATO DI POSSESSO (All n.1 Verbale di primo sopralluogo)

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 4/04/2025 insieme al Professionista Delegato, Avv. Enrico Proto, risulta che il compendio pignorato è occupato da:

- [REDACTED] CF: [REDACTED] identificato con documento di identità [REDACTED] rilasciato dal Comune [REDACTED] ed in corso di validità

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 Conservazioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: **nessuna;**
- 4.1.3 Atti di asseveramento urbanistico: **nessuno;**
- 4.1.4 Altre informazioni d'uso: **nessuna;**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.1 Iscrizioni: (All n.5 Iscrizioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione)

- **ISCRIZIONE del 20/12/2018** - Registro Particolare **722** Registro Generale **7444** Pubblico ufficiale PERRI CARLO Repertorio 26110/13567 del 19/12/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 28/01/2019** - Registro Particolare **35** Registro Generale **561** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1110/2018 del 15/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramento (All n.5.1 Iscrizioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione)

- **TRASCRIZIONE del 16/07/2020** - Registro Particolare **2171** Registro Generale **2938** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio **518** del 06/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 11/02/2025** - Registro Particolare **602** Registro Generale **737** Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE Repertorio 1108 del 16/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni;

- **TRASCRIZIONE del 12/09/2014** - Registro Particolare **4157** Registro Generale **4857** Pubblico ufficiale CROTONE Repertorio **597/9990** del 08/07/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 14/11/2014** - Registro Particolare **4994** Registro Generale **5965** Pubblico ufficiale ALESSANDRIA Repertorio **1218/9990** del 08/08/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **TRASCRIZIONE del 23/02/2015** - Registro Particolare **750** Registro Generale **890** Pubblico ufficiale PERRI CARLO Repertorio **21709/10526** del 20/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE del 23/02/2015** - Registro Particolare **751** Registro Generale **891** Pubblico ufficiale PERRI CARLO Repertorio **21709/10526** del 20/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE del 23/02/2015** - Registro Particolare **752** Registro Generale **892** Pubblico ufficiale PERRI CARLO Repertorio **21709/10526** del 20/02/2015 – ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

4.2.4 **Altre limitazioni d'uso** **Nessuna;**

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizio e catastale**

- | | | |
|-------|---------------------------------|-----------------|
| 4.3.1 | Conformità urbanistico-edilizia | conforme |
| 4.3.2 | Conformità catastale: | conforme |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|---------------|
| • Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| • Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n. 6 Atti notarili)

6.1 Proprietari attuali

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di Proprietà per la quota **1/1 Sig. Sig. Tivaldi Saverio**, nato a ISOLA DI CAPO RIZZUTO il 13/11/1972 CF: TPLSVR72S13E339W per la quota **1/1 (PIENA PROPRIETA')**.

6.2 Proprietari precedenti

A **Saverio Tivaldi** La piena proprietà di detto immobile in Isola di Capo Rizzuto (Kr), via Dei Biricchini n.2, è pervenuta in data **20/02/15** con atto di compravendita ai Rogiti del Notaio Carlo Perri di Crotona, repertorio **21709/10526**, trascritto il 23/02/15 ai. nn. **892/752**, da potere di:

- [REDACTED], nato [REDACTED] a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED];
- [REDACTED] nata [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED];
- [REDACTED], nata [REDACTED] a [REDACTED] Codic fiscale [REDACTED];
- [REDACTED], nata [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 1/7 parte indivisa per ciascuno.

Ai suddetti, a loro volta, pervenire:

- a) **in ragione di 2/21** ciascuno per successione legittima in morte del proprio padre [REDACTED] [REDACTED], nato [REDACTED] a [REDACTED], deceduto il [REDACTED] (Dich. Succ. n. 597. 101. 9990/14, dell'8.7.2014, Agenzia delle Entrate - Ufficio di Crotone, trascritta il 12.9.2014 ai nn. 4857/4157, la cui accettazione tacita di eredità da parte di essi eredi è stata trascritta il 23.2.2015 ai nn. 890/750);
- b) **in ragione di ulteriori 1/21** ciascuno per successione legittima in morte della propria madre [REDACTED] nata [REDACTED] a [REDACTED], deceduta il [REDACTED] (Dich. Succ. n. 1218, vol. 9990/14 dell'8.8.2014, Agenzia delle Entrate - Ufficio di Alessandria, Ufficio di Alessandria, trascritta il 14/11/2014 ai nn. 5965/4994, la cui accettazione tacita di eredità da parte di essi eredi è stata trascritta il 23/02/2015 ai nn. 891/751) .

A detta [REDACTED] quota di 1/3 era pervenuta per la sopra citata successione in morte del proprio coniuge [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di CROTONE (KR), l'edificazione del fabbricato è anteriore al 1942 (all'interno dell'allegato 11 estratto mappa del 1942).

effetti dell'art.40, secondo comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, che l'immobile oggetto del presente atto risulta edificato in data antecedente all'1 Settembre 1967, e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere abbisognevole di licenza, concessione, autorizzazione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Estratto atto di vendita del 2015

Descrizione del Bene Pignorato

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima è una casa indipendente distribuita su due livelli fuori terra, collegati da scala interna, con ingresso diretto da piano strada. La costruzione si sviluppa su lotto angolare, con doppia esposizione, e si presenta in buono stato di manutenzione sia interna che esterna. La struttura portante è presumibilmente in cemento armato e le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Descrizione Interna

Piano Terra (zona giorno):

- Ingresso diretto su cucina abitabile, dotata di finestra.
- Salone (attualmente adibito a studio), con apertura doppia anta e impianto di climatizzazione.
- Locale lavanderia ricavato nel sottoscala, completamente rifinito e dotato di punto acqua e scarico.

Piano Primo (zona notte):

- Camera da letto matrimoniale, con armadio a muro e finiture moderne.
- Camera singola con armadio a ponte e letto estraibile.
- Bagno finestrato completo di sanitari, lavabo, doccia angolare e rivestimenti ceramici.
- Disimpegno con porta finestra che consente l'accesso al balcone e al successivo terrazzo.

Finiture e Impianti

- Pavimentazione interna in gres porcellanato effetto legno uniforme in tutti gli ambienti.
- Infissi in legno, persiane in legno e grate di sicurezza al piano terra.
- Impianto di climatizzazione presente nella zona giorno.
- Servizi igienici in buone condizioni, con rivestimenti recenti.
- Presente allaccio a tutte le utenze principali (acqua, luce, gas, fognatura).

Allegato "A": Virtual toure interno Piano 1 (foglio 21 – PART. 723 – SUB. 1)

Allegato "B": Virtual toure interno Piano T (foglio 21 – PART. 723 – SUB. 1)

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR):

- Foglio 21 – Particella 723 – Subalterno 1 – Categoria A/3 – Piano T-1 – Consistenza 6,5 vani – Rendita 369,27 € - Superficie: 144 mq totali (135 mq escluse aree scoperte)

Intestati catastalmente a: Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ per la quota 1/1 (PIENA PROPRIETA')

Destinazione:	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione Residenziale (Piano T-1)	Sup. reale lorda	127 mq	1	127 mq
Balconi e terrazzo (scoperti)	Sup. reale lorda	33 mq	0.25	8,25 mq
TOTALE Superficie Reale Lorda		160 mq		135,25 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta per appartamenti per uso residenziale, presenti nella zona omogenea del Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (Kr), per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto:

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (All n.7 O.M.I) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

Pari ad € (470,00) valori medi forniti dall'O.M.I.)

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Balconi ed aree esterne: al 25%

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

8.3 Valutazione corpi:

- A. Abitazione di tipo Economica cat. A/3
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Valore equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione (PIANO T-1)	127	470,00	59.690,00
Balconi/terrazzi (scoperti)	8,25	470,00	3.877,5
	135,25	470,00	63.567,5

- Valore corpo: € 63.567,5
- Valori accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 63.567,5
- Valore complessivo diritto e quota: € 63.567,5

Riepilogo:

I D	immobile	Superficie commerc.	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
A/3	LOTTO UNICO	mq 221,75	63.567,5	63.567,5

8.4 Adeguamento 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.535,125

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale: € 0,00
- Spese condominiali pendenti € 0,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto UNICO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 54.032,37

In cifra tonda: € 54.000,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.
Verzino li 22/04/2025

L'esperto
Ing. Mattia Armentano



ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI
CROTONE -
Dot. Ing. Mattia ARMENTANO
n.792-07/06/2018- Sez. A-Sett. A