

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**R.G.E.I. 36/2024**

Promossa da: **“DONATELLO S.p.v. s.r.l.”**

**G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI**

**Custode Giudiziario Dr. Greco Giovanni**

**LOTTO N. 1: 1/1 in Cirò Marina Fg. 20 part. 882 sub. 14 (ex sub. 2 e sub. 3)**

**In conto tondo..... € 20.000,00**

Crotone lì 28.05.2024

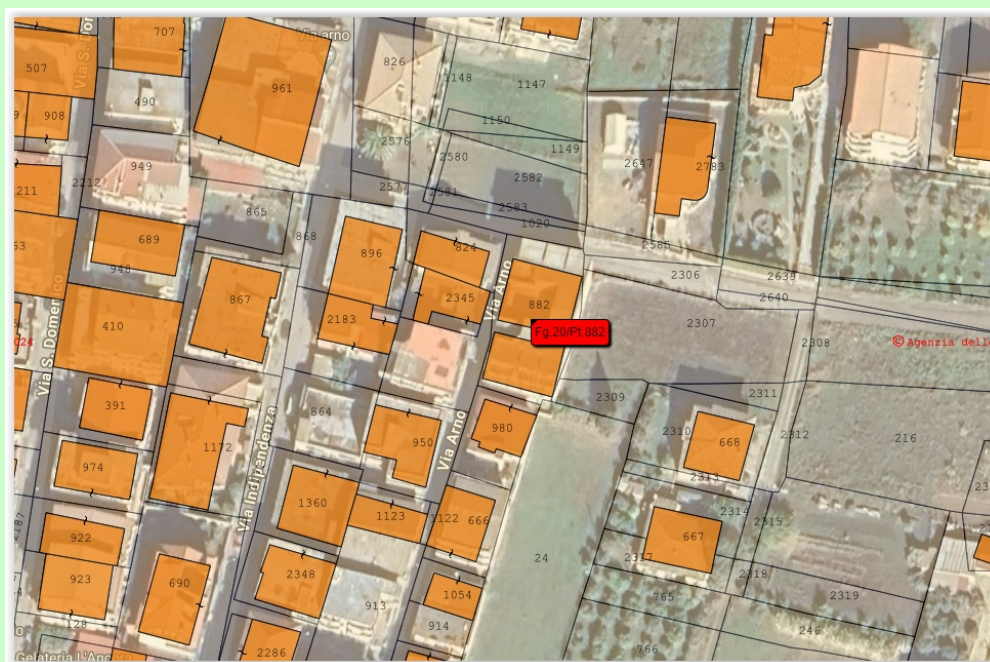
**Udienza del 10.07.2024 ore 12,00**

L'Esperto  
Ing. Giuseppe PERRI



Giudice: Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppe Perri C.F.: PRRGPP58R01D122N  
Studio Tecnico in Crotone Via Trav. 1° Maggio n. 40/B  
Tel. 0962/26011 – cell: 3286672200 email: pinoperri@libero.it

## FABBRICATO IN CIRO' MARINA



### **IMMOBILI PIGNORATI:** **Beni in Cirè Marina alla Via Arno, 30:**



**piena proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1;**

**LOTTO N. 1: per la quota di 1/1:** [REDACTED]

Unità immobiliare sita nel comune di Cirò Marina (KR), alla Via Arno, 30 – Piano Terra, Primo e sottotetto e precisamente:

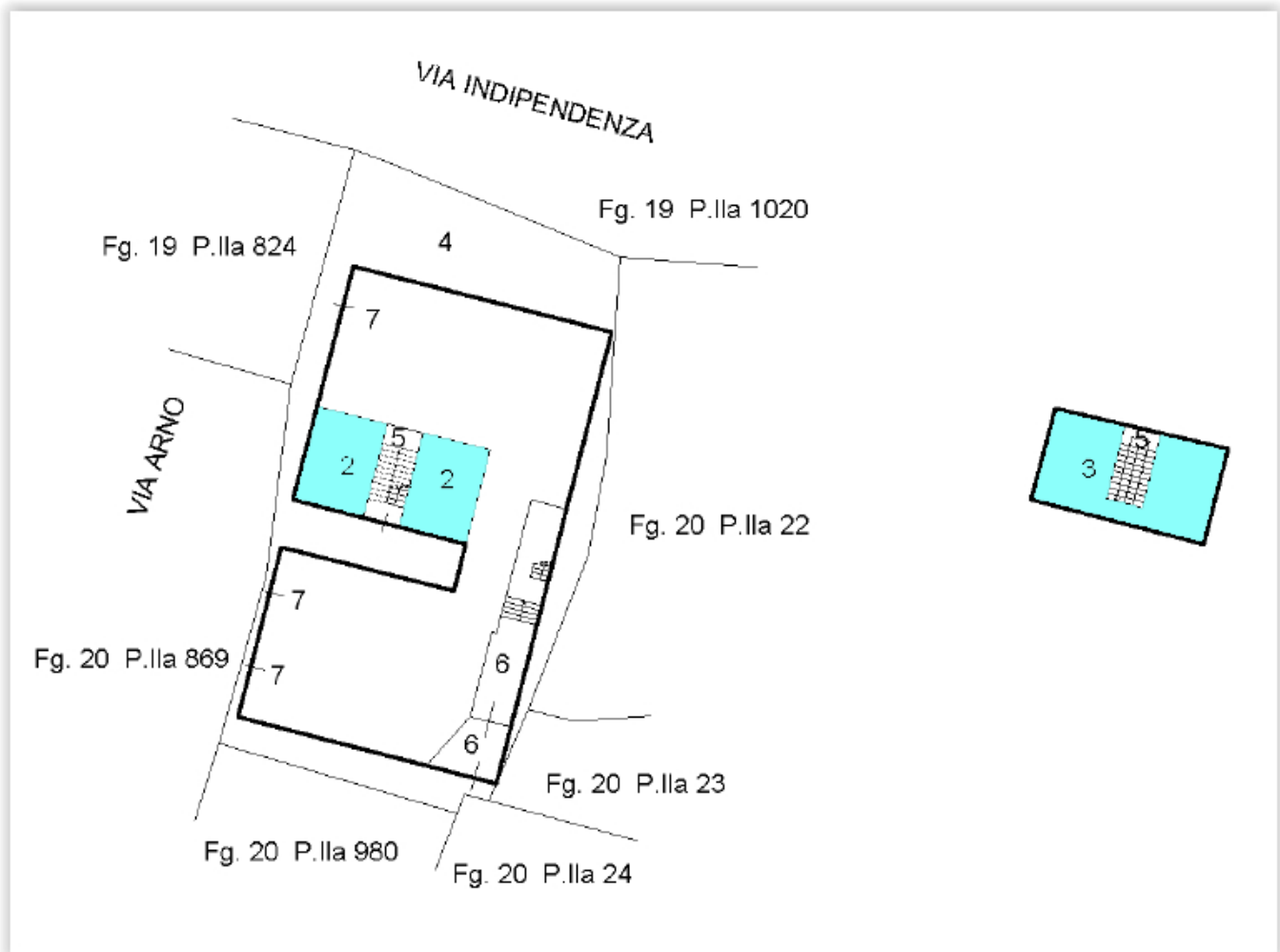
- Fabbricato ad uso civile nella maggiore consistenza a tre piani fuori terra, composta da due vani con annesso w.c. al piano terra, due vani con annesso w.c. al piano primo e sottotetto, confinante nell'insieme con strada comunale Via Arno, con proprietà [REDACTED] per più lati, salvo altri, identificata nel N.C.E.U. del comune di Cirò Marina al foglio di mappa n. 20 particella n. 882 sub. 14; e ciò a seguito delle seguenti variazioni catastali:
- Fusione del 13.01.2020 n. 273.1/2020;
- Variazione di classamento del 15.06.2021 n. 12781.1/2021, rispetto ai dati catastali rilevabili dall'ipoteca del 13/04/2007 (foglio n. 20, particella n. 882 sub. 2 P.T. e sub. 3 P. 1°).

## **2. STATO DI POSSESSO**

### **VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE**

**Come da verbale di accesso, redatto dal Custode Giudiziario Dr. Giovanni Greco in data 14.05.2024**





### PROVENIENZA:

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Cirò Marina foglio 20 part. 882 sub. 2, sub. 3 e sub. 5 (bene comune non censibile), è pervenuta per Atto di Decreto di Trasferimento immobili del 19/10/2006, rep. 1081 Tribunale di Crotona, Trascritto il 27/10/2006 ai nn: 6086/4452 da potere di [REDACTED], con sede in Cirò Marina (KR) C.F.: 01761530797.

A [REDACTED], il terreno foglio n. 20 part. n. 882 (ex foglio n. 19 part. 825 e fg. 20 part. n. 359, ex part. 17) su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

Relativamente al foglio 19 part. 825:

- Per Atto di compravendita del 19/06/1991, Rep. 22266 Notaio Capocasale Giulio, Trascritto il 21/06/1991 ai nn: 12741/10644 da potere di [REDACTED] nato a Cirò Marina il 03/01/1933 e [REDACTED] nata a Cirò Marina il 22/06/1940.

Relativamente al foglio 20 part. 359 (ex part. 17):

- Per Atto di compravendita del 20/02/1990, Rep. 109628 Notaio Cerrelli Aldo, Trascritto il 08/03/1990 ai nn: 5117/4286 da potere [REDACTED] nato a

Petronà il 01/06/1936, [REDACTED] nata a Crucoli 01/02/1938, [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Cirò Marina il 27/02/1965 e [REDACTED] nata a Crotone il  
24/11/1967.

#### GRAVAMI:

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione: nn. 2258 del 13.04.2007 – IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 28/03/2007 Rep. 213855/32846 Notaio Quaggia Luciano con sede in Milano.

**A Favore:** di Credito Fondiario e Industriale – FONSPA-Istituto per finanziamenti a medio e lungo termine Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale: 00395320583 (Domicilio Ipotecario eletto in Roma, Via Cristoforo Colombo, 80).

**Contro:** [REDACTED]

Capitale €70.000 Totale €140.000,00 Durata 30 anni.

Grava su Cirò Marina foglio 20 part. 882 sub. 2 e sub. 3 (oggi foglio 20 part. 882 sub. 14)

**Trascrizione: nn. 4900/3574 del 03/09/2009 –** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 01/08/2009 Rep. 465 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Crotone.

**A Favore:** di Credito Fondiario S.p.A, con sede in Roma codice fiscale: 00395320583 (Richiedente Avv. Tiani Domenico).

**Contro:** [REDACTED]

Capitale €70.000 Totale €140.000,00 Durata 30 anni.

Grava su Cirò Marina foglio 20 part. 882 sub. 2 e sub. 3 (oggi foglio 20 part. 882 sub. 14)

**Trascrizione: nn. 2138/1794 del 04/04/2024 –** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 16/03/2024 Rep. 206 emesso da Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Crotone sede Crotone.

**A Favore:** di DONATELLO SPV S.R.L. con sede in Roma codice fiscale: 16410871004 (Richiedente DONATELLO SPV S.R.L. Via Curtatone , 3 - Roma).

**Contro:** [REDACTED]

Capitale €70.000 Totale €140.000,00 Durata 30 anni.

Grava su Cirò Marina foglio 20 part. 882 sub. 14.

Elaborato planimetrico attuale

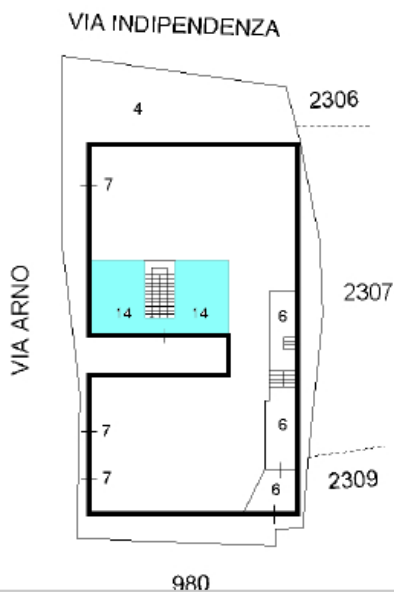
Data: 12/04/2024 - n. T336561 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Arnoni Piero	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Crotona	N. 00408

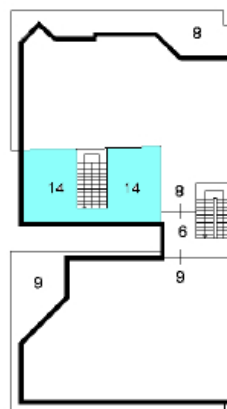
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Crotona

Comune di Ciro' Marina		Protocollo n. KR0003254 del 14/01/2020	
Sezione:	Foglio: 20	Particella: 882	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



INA(C726) - < Foglio 20 Particella 882 >

# Planimetria catastale

Data: 23/04/2024 - n. T131441 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Crotone**

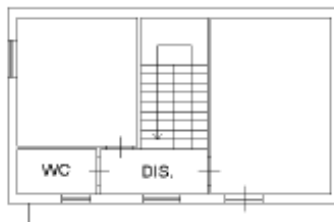
Dichiarazione protocollo n. KR0003254 del 14/01/2020	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ciro' Marina	
Via Arno	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Arnoni Fiero
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 20	Prov. Crotone
Particella: 882	N. 00408
Subalterno: 14	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H= mt. 3,00



**PIANO PRIMO**  
H= mt. 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2024 - Comune di CRO' MARINA(C726) - < Foglio 20 - Particella 882 - Subalterno 14 >  
VIA ARNO n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2024 - n. T131441 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

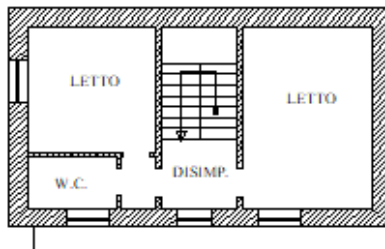
## Planimetria reale

### PIANO TERRA



Via Arno

### PIANO PRIMO



#### **Conformità catastale:**

L'immobile risulta essere non conforme, rispetto alla planimetria in atti.  
Presenta delle divisioni interne e delle finestre difformi alla planimetria catastale,  
Il piano sottotetto non risulta accatastato.

#### **Conformità urbanistica:**

Il fabbricato risulta essere stato costruito prima del settembre 1967, per cui non è soggetto a concessione o autorizzazione edilizia.



### **Caratteristiche strutturali:**

Il fabbricato è sito nel Comune di Cirò Marina alla via Arno, 30.

E' composto da n° 2 piani fuori terra oltre ad un sottotetto abitabile, la cui struttura è costituita da muratura ordinaria di mattoni forati ad una testa, copertura a struttura tubolare e pannelli coibentati. Il prospetto esterno è caratterizzato dall'intonaco rifinito a frattazzo mentre l'interno del piano terra e del primo piano è caratterizzato dall'intonaco civile con fenomeni di umidità diffusa, per come si evince dal servizio fotografico.



- Per quanto riguarda i servizi, vi è da segnalare che il rivestimento della cucina e dei bagni, come pure i pezzi sanitari e le tubazioni che li compongono, sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione tale, da richiedere il loro completo rifacimento.



Le pareti sono invase da umidità tipica della muratura ordinaria come pure i soffitti. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato bronzato, sono in discreto stato, gli infissi interni sono completamente da sostituire, i pavimenti sono in graniglia vecchio tipo al piano terra ed in ceramica smaltata al piano primo.



La prima rampa della scala, fino al piano primo ha la pedata in marmo trani, mentre la parte che arriva al piano sottotetto è totalmente grezza.

### **Ubicazione:**

Il fabbricato è ubicato in zona periferica, con traffico locale e parcheggi insufficienti ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda la superficie calpestabile essa misura:

- 1) una superficie complessiva di circa mq 65.00 al piano terra;
- 2) una superficie complessiva di circa mq 65.00 al piano primo;
- 3) la superficie del balcone esterno che misura ml 10,00 \* 0.70;
- 4) il sottotetto non abitabile misura in lunghezza ml 10.40 ed in larghezza ml 5.92 per una superficie complessiva di circa mq 65,00.

Il fabbricato, confina ad Ovest con strada di mt 6.00 Via Arno, a Nord e ad Est in aderenza al fabbricato della stessa particella n° 882 sub 7, a Sud con corte comune mediante (sub 4).

**N.B.: Dal sopralluogo effettuato in data 14.05.2024, l'appartamento risulta disabitato e con le utenze elettrica ed idrica non attive; l'immobile si trova in pessime condizioni dal punto di vista statico ed igienico sanitario. Necessita di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, il solaio del balcone esterno risulta gravemente lesionato.**



#### ***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, oggettiva 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 dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Cirò Marina, secondo semestre 2023 – Tipologia residenziale - Abitazioni di tipo economico che fornisce un valore minimo di euro 255/mq.

#### ***Fonti di informazione:***

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CIRO' MARINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,1	2,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	380	L	1,5	2
Ville e Villini	NORMALE	550	760	L	2,3	3,1

### Via Arno,1 - Cirò Marina Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

 RESIDENZIALE

 COMMERCIALE

 TERZIARIA



#### Ville e Villini

Vendita Min: 630 €/Mq - Max: 810 €/Mq  
Affitto Min: 1,80 €/Mq - Max: 2,70 €/Mq

0,00%



#### Abitazioni civili

Vendita Min: 459 €/Mq - Max: 684 €/Mq  
Affitto Min: 1,80 €/Mq - Max: 1,80 €/Mq

-10,88%



#### Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 270 €/Mq - Max: 405 €/Mq  
Affitto Min: 0,90 €/Mq - Max: 1,80 €/Mq

10,29%

### Immobile al piano Terra, Primo e sottotetto di cui al Lotto n. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano T, Fg. 20 part. n. 882 sub. 14	Sup. lorda commerciale	65,00	1	mq 65,00
Immobile al piano 1°, Fg. 20 part. n. 882 sub. 14	Sup. lorda commerciale	65,00	1	mq 65,00
Immobile al piano 2°, Fg. 20 part. n. 882 sub. -	Sup. lorda commerciale	65,00	0,2	mq 13,00
Balcone Fg. 20 part. n. 882 sub. 14	Sup. lorda commerciale	7,00	0,33	mq 2,00
<b>Superficie complessiva equivalente</b>				<b>mq 145,00</b>

### ***Valutazione corpi:***

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

**Totale superficie commerciale equivalente mq 145,00**

**Valore di mercato minimo, utilizzato per abitazioni di tipo economico normale = 255,00 €/mq in condizioni di ordinarietà e di regolarità urbanistica;**

**Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 255,00 €/mq \* 145,00 mq = € 36.975,00**

### ***Adeguamento e correzione alla 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.....€ 5.550,00
  - spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....€ 1.000,00
  - abbattimento del valore per vetustà e per ristrutturazione totale 30%.....€ 11.100,00
- Totale .....€ 16.650,00**

### ***Valore del LOTTO 1 a base d'asta:***

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 20.325,00

**Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:.....€ 20.000,00**

Crotone 28 Maggio 2024

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri

