

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE FORZATA**  
**R.G.E. N. 69/2023**  
**RIUNITA ALLA R.G.E. 58/2016**

Promossa da:

**Custode Giudiziario della procedura 58/2016 R.G.E.**  
**Nella persona dell'Avv. STUMPO MARIA ROSA**

**GIUDICE DELEGATO**  
*G.E. Dr. Emmanuele Agostini*

**ESPERTO C.T.U.**  
*Ing. Giuseppina Cuda*

**AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE**

(N° 1 LOTTI)

**LOTTO N. 1:** ..... **In conto tondo € 176.000,00**

Petilia Policastro lì, 22 Gennaio 2024

**il Ctu**  
*Ing. Giuseppina Cuda*

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

INDICE:

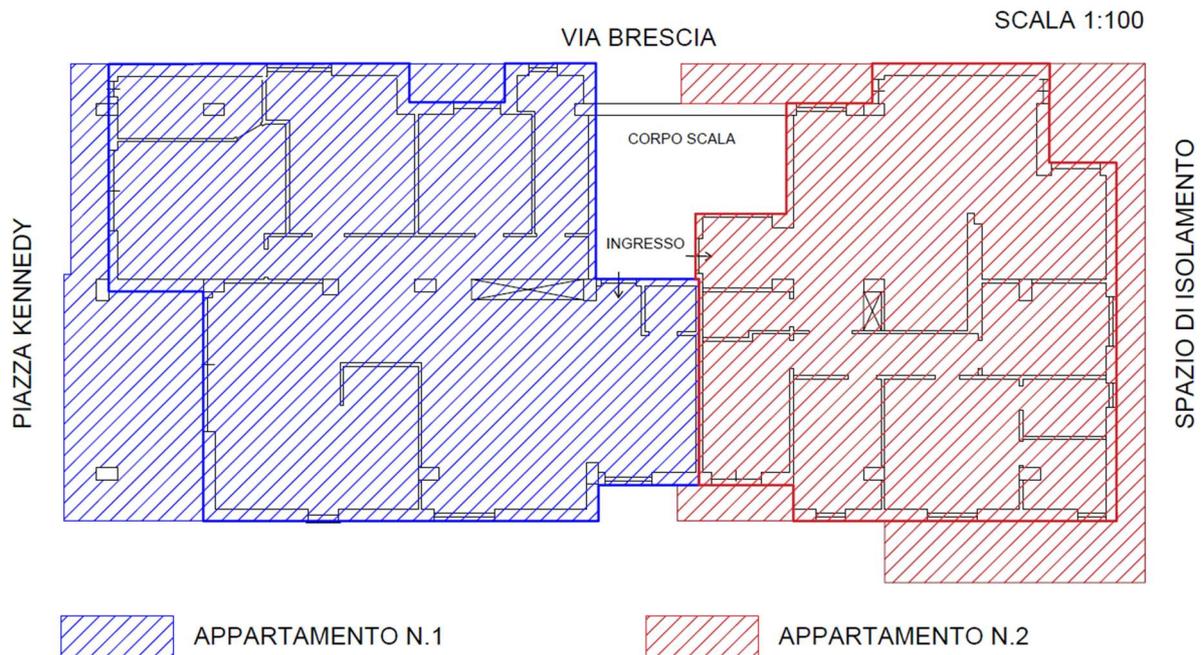
Lotto n.1

pag. 3

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**LOTTO N 1: N.2 CIVILI ABITAZIONI, Via Brescia – fg. 28 p.lla 585 sub. 1101.**

PLANIMETRIA GENERALE LOTTO N.1



<b>DATI CATASTALI</b>	L'immobile pignorato è costituito da di n. 2 Civili Abitazioni poste al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Cirò Marina in via Brescia, riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa n. 28, particella n. 585 sub. 1101, Piano 2, Categoria A/2.
<b>CONFINI</b>	Esso confina con via Brescia ad Ovest, con foglio 28 part. 742 a Nord, con Piazza Kennedy a Sud e con foglio 28 particella 502 ad Est, salvo altri.
<b>SUPERFICIE</b>	Ha una superficie lorda/commerciale circa 326,00 mq.
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>	L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra. Esso è costituito da due appartamenti autonomi. Il primo, confinante con piazza Kennedy, ha una superficie complessiva di 184,00 mq, mentre il secondo confinante con spazio di isolamento, ha una superficie complessiva di 142,00 mq. Entrambi all'interno si presentano in buono stato conservativo: sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e sono collegati alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono del tipo avvolgibile in PVC.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



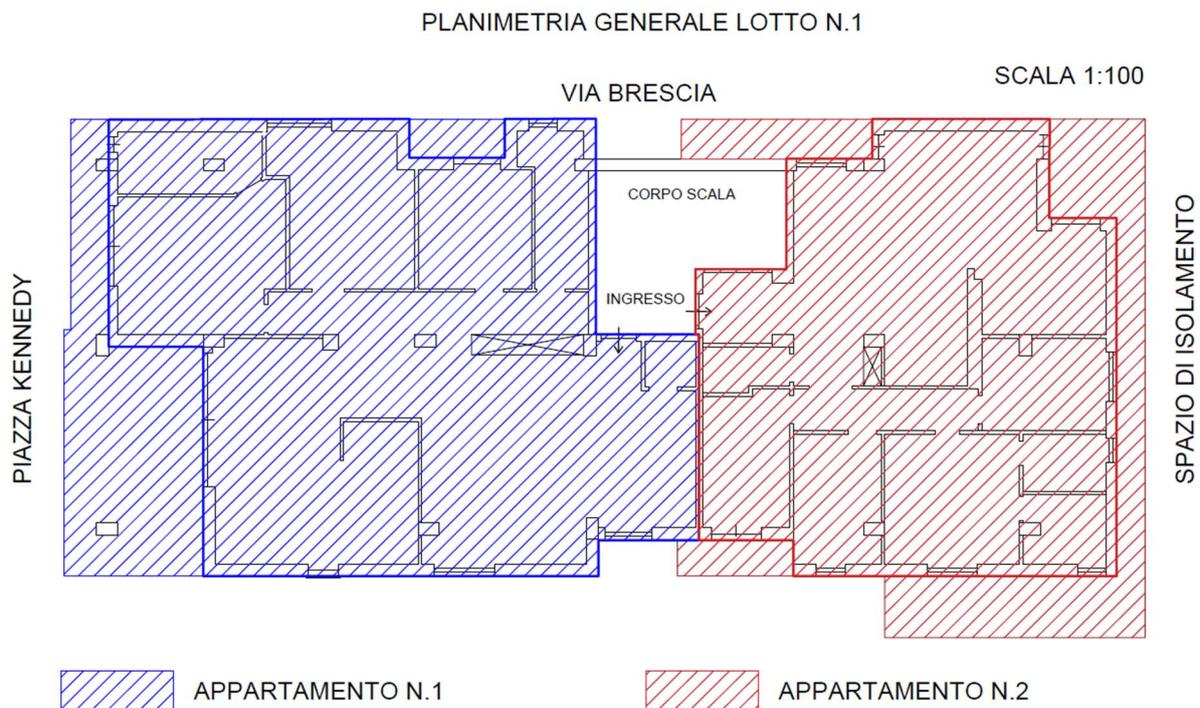
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra, ubicato a Cirò Marina, in via Brescia.

Esso è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono probabilmente de tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a più falde. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco, ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria. L'accesso al fabbricato è rivolto su Via Brescia.

L'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 28 part. 585 sub 1101 è posto al piano secondo del su detto fabbricato.

Come anticipato nella descrizione sopra, l'immobile all'interno risulta essere stato suddiviso in due civili abitazioni alle quali si accede mediante le scale condominiali. Sul pianerottolo di arrivo sono state realizzate due porte che consentono l'accesso separato ai due appartamenti.



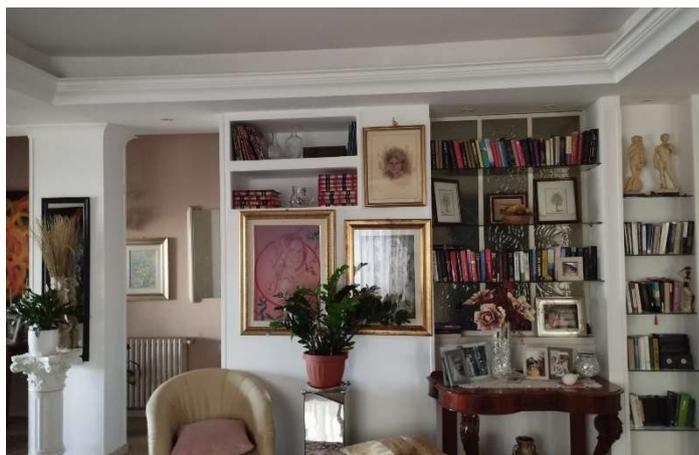
Planimetria rilevata in fase di sopralluogo intero sub 1101.

(Allegato n. 3 – Planimetria con indicazione appartamenti)

**APPARTAMENTO N.1:** l'appartamento identificato nella planimetria riportata sopra come APPARTAMENTO N.1 si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: ingresso – soggiorno, ripostiglio, cucina-pranzo, tre camere da letto di cui una, la padronale, dotata di bagno in camera, e un wc. L'appartamento è dotato inoltre da ampia terrazza, che affaccia su piazza Kennedy alla quale si accede dalla zona adibita cucina – pranzo, e di balconi. L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano ma l'immobile risultata dotato anche di camino. Sono presenti inoltre anche alcuni condizionatori.



Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



Foto dell'interno dall'appartamento n1.

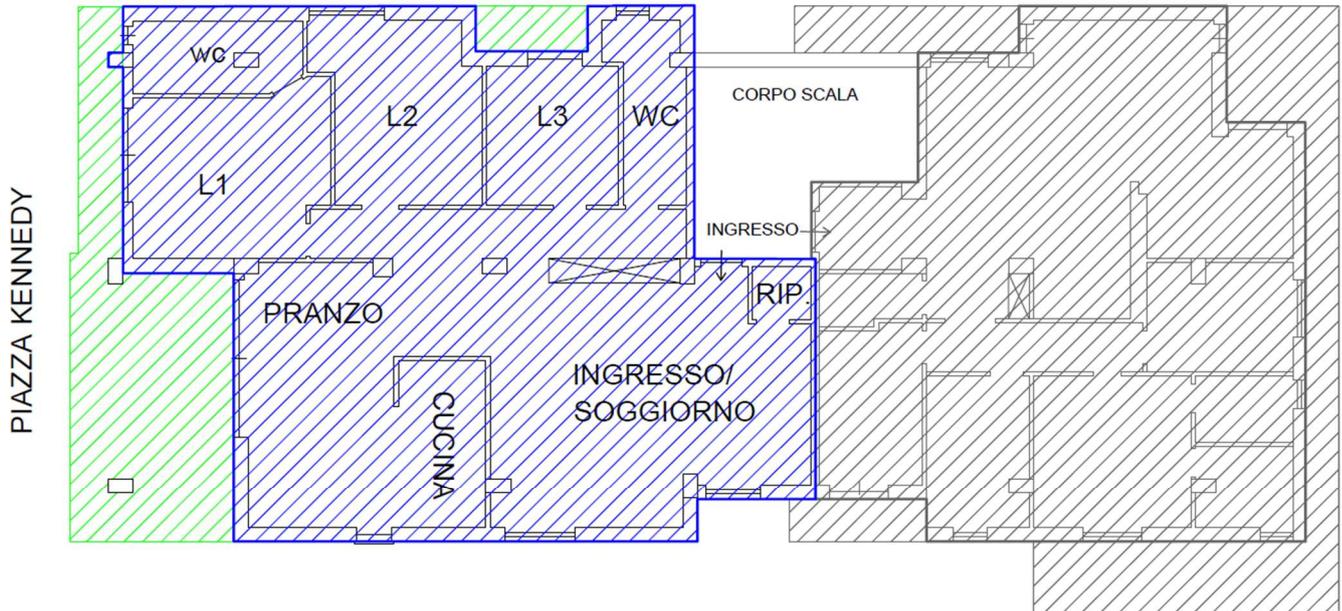
Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **184,00** , per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: nella misura del 30%, fino a 25 mq; nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

PLANIMETRIA APPARTAMENTO N.1

VIA BRESCIA



	Superficie lorda commerciale	circa	175,00 mq
	Superficie balconi/terrazza	circa	36,00 mq
	<b>Superficie commerciale</b>	<b>circa</b>	<b><math>175,00 \text{ mq} + (25 \text{ mq} * 0,3 + 11 * 0,1) = 184,00 \text{ mq}</math></b>

(Allegato n. 4- Planimetria APPARTAMENTO N.1)

**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere buono.

**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** civile abitazione.

**Le finiture** sono discrete ed i materiali utilizzati sono di buona qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno e quelli esterni del tipo avvolgibili in PVC.

**APPARTAMENTO N.2:** l'appartamento identificato nella planimetria riportata sopra come APPARTAMENTO N.2 si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: ingresso – soggiorno, ripostiglio, cucina-pranzo, tre camere da letto di cui una, la padronale, dotata di bagno in camera e di cabina armadio, e un wc. L'appartamento è dotato inoltre di balconi.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Sono presenti i terminali dell'impianto di riscaldamento(termosifoni) ma non risulta installata alcuna caldaia. Ad oggi il riscaldamento avviene per mezzo dei condizionatori.



Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



Foto interno dall'appartamento n.2.

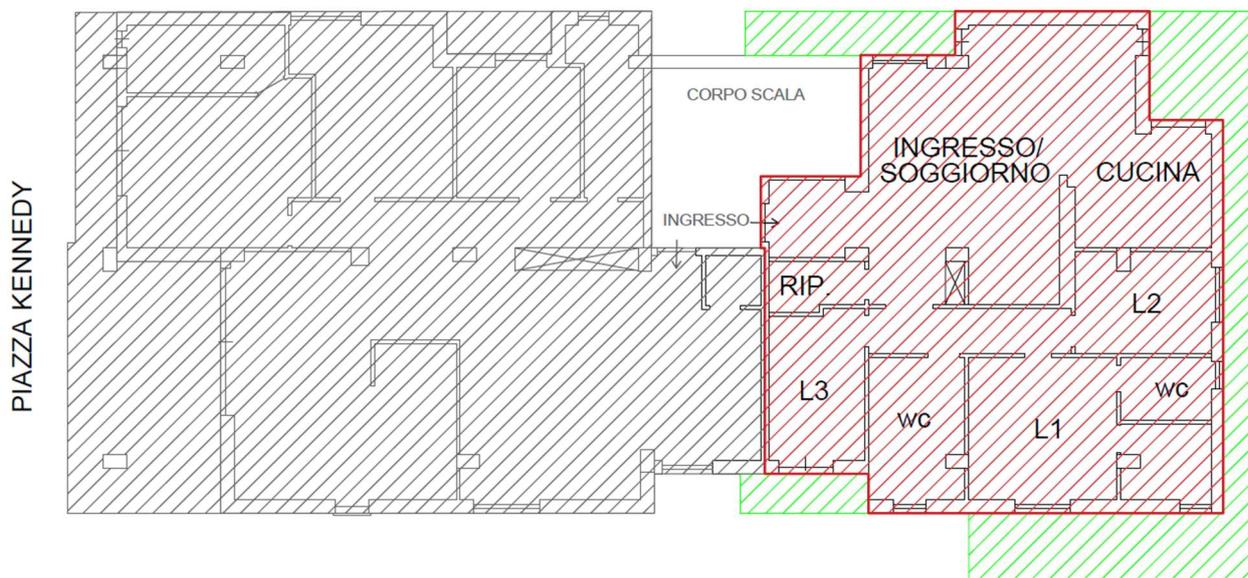
Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq 142,00, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: nella misura del 30%, fino a 25 mq; nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [coda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

## PLANIMETRIA APPARTAMENTO N.2

VIA BRESCIA



	Superficie lorda commerciale circa	133,00 mq
	Superficie balconi/terrazza circa	38,00 mq
	<b>Superficie commerciale circa</b>	<b><math>133,00 \text{ mq} + (25 \text{ mq} * 0,3 + 12 * 0,1) = 142,00 \text{ mq}</math></b>

(Allegato n. 5– Planimetria APPARTAMENTO N.2)

Lo stato d'uso e di conservazione risulta essere buono.

L'immobile all'interno risulta essere adibito a civile abitazione.

Le finiture sono discrete ed i materiali utilizzati sono di buona qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno.

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona, le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

### 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito dei sopralluoghi effettuati congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Stumpo, si è accertato che l'immobile identificato come APPARTAMENTO N.1 è tenuto in possesso dal debitore esecutato. L'APPARTAMENTO N.2, come da dichiarazione della debitrice esecutata, durante il secondo sopralluogo del giorno 18, corrente mese, è tenuto in possesso [REDACTED], in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed onere giuridici

- 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: Nessuna

#### 4.2 Gravami:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**ISCRIZIONE NN. 3225/150 del 08/05/2023** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2021 Numero di repertorio 747 emesso da TRIBUNALE Sede CROTONE  
A favore di CUSTODE GIUDIZIARIO DEI BENI STAGGITI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 58/2016 Sede CROTONE Codice fiscale 81005990791

[REDACTED]  
capitale € 87.192,00 Totale € 87.192,00

Grava su Cirò Marina Foglio 28 Particella 585 Sub. 1101

**TRASCRIZIONE NN. 7690/6180 del 08/11/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/10/2023 Numero di repertorio 845 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di [REDACTED]

(Richiedente: STUDIO LEGALE GENOVESE VIALE DELLA REPUBBLICA 373 COSENZA),

contro [REDACTED]

Grava su Cirò Marina Foglio 28 Particella 585 Sub. 1101

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**ISCRIZIONE NN. 193/18 del 15/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/04/2015 Numero di repertorio 294 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO S.C. Sede ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Codice fiscale 03382760795

contro

capitale € 14.002,33 Totale € 30.000,00

Grava tra gli altri su Cirò Marina Foglio 28 Particella 585 Sub. 1101

**TRASCRIZIONE NN. 3306/2597 del 20/06/2016** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/06/2016 Numero di repertorio 459 emesso da TRIBUNALE DI CROTONE Sede CROTONE

A favore di BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO S.C. Sede ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Codice fiscale 03382760795

contro

Grava tra gli altri su Cirò Marina Foglio 28 Particella 585 Sub. 1101

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.1 risulta non conforme.**

L'intero fabbricato è stato realizzato con Concessione n. 319 del 20/04/1989 rilasciata, per la realizzazione di un quarto piano fuori terra e la sanatoria dei piani sottostanti,

È parere della sottoscritta che l'immobile oggetto di pignoramento abbia subito delle modifiche per quali era necessario denunciare l'inizio dell'attività presso il Comune.

(Allegato n. 6 – Concessione n. 319 del 20/04/1989)

Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità sono stata stimate dalla sottoscritta pari ad Euro 3.000,00.

Inoltre per l'immobile è stata richiesta e rilasciata l'Agibilità - Abitabilità, prot. N. 9170 del 30/07/2001.

(Allegato n. 7 – AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITA' – ABITABILITA' FG. 28 PART. 585)

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

4.3.2 Conformità catastale:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.**

Occorre innanzitutto sottolineare che l'immobile è sprovvisto di planimetria catastale in quanto in risulta non associata.

La sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme in quanto con un unico subalterno vengono identificati due diversi appartamenti, ma regolarizzabile.

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 1.000,00 euro, e consiste nel frazionamento dell'unità immobiliare.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**circa € 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

**circa € 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

**circa € 0,00**

**6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:**

**6.1 Attuali proprietari:**

L'immobile è pervenuto

███  
███  
-- atto di vendita a rogito del notaio Ciliberto del 5 novembre 1971, trascritto il 17 novembre 1971 ai nn.20081/18365, c ████  
███  
vendevano ████, lotto edificatorio in Cirò Marina al foglio 28, particelle 585 e 586; si precisa che i subalterni 1101, 1102, 16, 6 e 7 del mappale 585 del foglio 28 sono stati edificati su detto lotto;

(ALLEGATO 6 – ATTO DI VENDITA PER NOTAR CILIBERTO + NOTA DI TRASCRIZIONE)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 319 del 20/04/1989 rilasciata, per la realizzazione di un quarto piano fuori terra e la sanatoria dei piani sottostanti, ████;
- Agibilità - Abitabilità, prot. N. 9170 del 30/07/2001.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:** dal sopralluogo svolto.

<b>Caratteristiche strutturali intero subalterno:</b>	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A.
Copertura	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
Scale	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione: buona
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pareti esterne	Tipologia: pareti il laterizio
Pareti interne	Tipologia: in laterizio
Rivestimenti	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: battente, materiale: legno condizioni: buone.
Servizi igienici:	condizioni: buone
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI** (Superfici Lorde, da rilievo metrico)

<b>APPARTAMENTO N.1</b>				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>RESIDENZIALE</b>	Sup. reale	175,00	1,00	175,00
	lorda			
<b>Balconi/terrazza</b>	Sup. reale	25,00	0,30	7,5
	lorda	11	0,1	1,1
	<b>Sup. reale</b>			<b>184,00</b>
	<b>lorda</b>			

**CALCOLO DELLE SUPERFICI** (Superfici Lorde, da rilievo metrico)

<b>APPARTAMENTO N.2</b>				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>RESIDENZIALE</b>	Sup. reale lorda	133,00	1,00	<b>133,00</b>

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

<b>Balconi/terrazza</b>	Sup. reale	25,00	0,30	<b>7,5</b>
	lorda	12	0,1	<b>1,2</b>
	<b>Sup. reale</b>		-	<b>142,00</b>
	<b>lorda</b>			

**CALCOLO DELLE SUPERFICI** (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

**TOTALE LOTTO N.1**

Destinazione	Valore equivalente
APPARTAMENTO N.1	184,00
APPARTAMENTO N.2	142
	<b>3260,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:**

**8.1 Criterio di Stima**

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Cirò marina per l'anno 2023, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
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)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	650	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	410	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	640	820	L	2,3	3,1	L

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 650,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: al 25 %.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it), [www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

## 8.3 Valutazione corpi:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.1	326,00	€ 650,00	€ 211.900,00
			<b>€ 211.900,00</b>
- Valore corpo:			€ 211.900,00
- Valore complessivo intero:			€ 211.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 211.900,00

**RIEPILOGO:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.1</b>	326,00	€ 211.900,00	<b>€ 211.900,00</b>

**8.4 Adeguamento e correzione 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:

**€ 31.785,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

**€ 1.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

**€ 3.000,00**

**8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:**

**Valore dell'immobile**, al netto delle decurtazioni:

**€ 176.000,00**

**Petilia Policastro li**, 22/01/2024

Ing. Giuseppina Cuda  


Giudice : Dr. Emmanuele Agostini  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)