

ORIGINALE

## TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE

### CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N° 20/2024 R.G.Ese.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. E. Agostini

Custode - Delegato alla Vendita: Avv. Luigi Greco

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

### ELABORATO PERITALE

( N° 1 LOTTO )

**Allegati:**

- [n.1 Verbale di primo sopralluogo](#)
- [n.2 Visure catastali con elaborati Planimetrici](#)
- [n.3 Certificazione Notarile Storico Ventennale](#)
- [n.4 Atti Notarili](#)
- [n.5 Ispezioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione](#)
- [n.6 Valori OMI](#)
- [n.7 Verbale di pignoramento](#)
- [n.8 Estratto Atti di Matrimonio](#)
- [n.9 Pratiche Edilizie](#)

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <a href="#">VIRTUAL TOUR INTERNO</a> |  |
|--------------------------------------|--|

**(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  
C.F. n. RMNMTT92P14D122B

Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone  
al n. 792

Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone  
Con studio in Versino ( Kr ) alla Via Pablo Neruda, 22  
Tel. 0962/763122 - Cell. 327/9439062  
Email: [mattia.armentano@ingpec.eu](mailto: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 Dot. E. Agostini, veniva nominato C.T.U. nella causa n. 20/2024, R.G.Ese.Im. L'immobile Pignorato (con atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio del Territorio di Crotone, in data 12/03/2024, ai nn.: **1557 R.G – 1298 R.P.**) risulta essere il seguente:

### Immobile n.1:

***“Catasto Fabbricati, cat. F/3 – Fabbricato in costruzione, sito in CUTRO (KR), VIA Dei Filosofi 14 - Piano T, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 14, particelle 155, consistenza - , rendita catastale - ”***



Immagine 01 - satellitare Foglio 14, particelle 155, oggetto di pignoramento



*Immagini 2.1 e 2.2 – Estratto di Mappa*

**[APRI SU GOOGLE MAPS](#)**

**BENE SITO IN CUTRO (KR)-Via DEI FILOSOFI 14 PIANO T.  
Lotto UNICO**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Proprietà per la quota **di 1/1** di immobile sito in Cutro (Kr) – alla Via Dei Filosofi 14, posto al piano terra del complesso edilizio.



*Immagine 03 – Foto Esterno*

L'immobile oggetto di Pignoramento, rientra nella categoria **fabbricato in corso di Costruzione (F/3)**, ed è ubicato al piano terra di complesso edilizio. Si sviluppa su una superficie commerciale di circa 130 mq oltre 60 mq di corte annessa da cui si accede sia autonomamente che dall'interno del bene Pignorato.

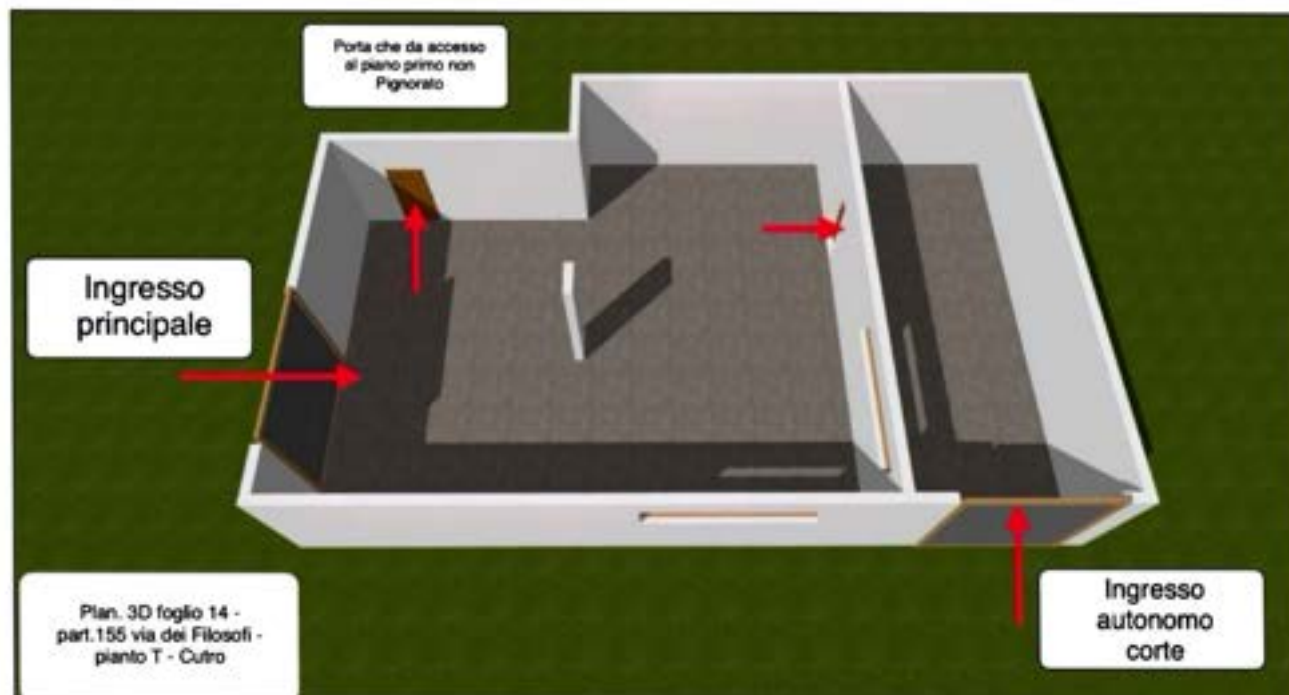




*Immagini 04 – Foto Interno e Corte*

Lo stato di manutenzione dell'immobile, parzialmente pavimentato, come si rileva dal rilievo fotografico prodotto nonché dal virtual-tour dell'interno, risulta essere molto scarso. E' presente impianto elettrico funzionante e ad oggi viene utilizzato come deposito/magazzino.

La planimetria non essendo presente in catasto è stata generata dal sottoscritto CTU sia in due che in tre dimensioni per meglio far comprendere la suddivisione degli spazi interni.



*Immagine 05 – PLANIMETRIA 3D*



*Immagine 06 – PLANIMETRIA 2D*

### Immobile n.1:

“Catasto Fabbricati, cat. F/3 – Fabbricato in costruzione, sito in CUTRO (KR), VIA Dei Filosofi 14 - Piano T, **censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 14, particelle 155, consistenza - , rendita catastale -**”

### Intestato catastalmente a:

1. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
Diritto di Proprietà per **1/1** di piena proprietà

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA ( LOTTO N 1 )

**Caratteristica zona:** semi-centrale  
**Servizi della zona:** La zona è provvista di opere di urbanizzazione primarie e secondarie  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitata  
**Collegamenti pubblici (Km):** Autobus

## 3. STATO DI POSSESSO

Dai sopralluoghi effettuati insieme al Custode, Avv. Luigi Greco, il bene pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato, Sig. [redacted] che ne è proprietario e che lo utilizza come deposito/magazzino.

## 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 Ispezioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione]
  - **ISCRIZIONE** del 24/09/2004 - Registro Particolare 4175 Registro Generale 19823 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 501948 del 16/09/2004 IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del DPR 29/09/73 N.602, IMMOBILI Siti in Cutro (KR);

4.2.2 **pignoramenti:** (All n.5 Ispezioni ipotecarie e relative note di iscrizione e trascrizione)

- **TRASCRIZIONE del 12/03/2024 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 1557** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51 del **07/02/2024** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CUTRO (Kr)

4.2.3 *Altre trascrizioni;*

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/08/1991 - Registro Particolare 13170 Registro Generale 15853** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio **22560** del 02/08/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CUTRO (KR)
- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/11/1995** Registro Particolare **17200** Registro Generale **20843** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio **30565** del 26/10/1995 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI Immobili siti in CUTRO(KR)

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

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

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: **Per il bene è stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986 ma la stessa risulta incompleta anche se è stata pagata l'intera oblazione. Pertanto la concessione edilizia in sanatoria è ottenibile su richiesta del proprietario dopo aver completato la pratica e pagato i diritti di segreteria.**

4.3.2 Conformità catastale: **planimetria non accatastata, generata dal sottoscritto Esperto Estimatore;**

**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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** ( [All. n.4 Atti Notarili](#) )

**6.1** A tutto il 12 marzo 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli Uffici di Crotone) l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di [redacted] ([redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

- a lui è pervenuto per acquisto da [redacted] nato a [redacted] [redacted] il 6 [redacted] con atto di compravendita del 2 AGOSTO 1991 rep. **22560** Not. [redacted] di Crotone, trascritto in data 12/08/1991 ai nn. **15853/13170**;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Per il bene è stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986 ma la stessa risulta incompleta anche se è stata pagata l'intera oblazione. Pertanto la concessione edilizia in sanatoria è ottenibile su richiesta del proprietario dopo aver completato la pratica e pagato i diritti di segreteria.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

Vista la richiesta del 07.05.2024 prot.n.10522, dell'Ing.Mattia Armentana, nominato dal Giudice Dott.Emmanuele Agostini esperto del procedimento esecutivo n.20/2024;

Visti gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

Che il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], ha inoltrato presso questa Amministrazione domanda di condono edilizio in data 31.12.1986 prot.16123, ai sensi della legge del 28.02.1985 n.47 e successive, relativa ad un fabbricato a piano terra, sito in via Filosofi, distinto in catasto al foglio di mappa n.14 particella n.155;

Che in data 31.12.1986 ha provveduto al versamento di Lire 366.970 a saldo dell'oblazione;

Che ad oggi non è stato richiesto il permesso di costruire in sanatoria del fabbricato di cui sopra;

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Cutro 15.05.2024

**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DI CUI AL PUNTO A**  
**Lotto UNICO**

L'immobile oggetto di Pignoramento, rientra nella categoria **fabbricato in corso di Costruzione (F/3)** ed è ubicato al piano terra di complesso edilizio. Si sviluppa su una superficie commerciale di circa 130 mq oltre 60 mq di corte annessa da cui si accede sia autonomamente che dall'interno del bene Pignorato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, parzialmente pavimentato, come si rileva dal rilievo fotografico prodotto nonché dal virtual-tour dell'interno, risulta essere molto scarso. E' presente impianto elettrico funzionante e ad oggi viene utilizzato come deposito/magazzino. La planimetria non essendo presente in catasto è stata generata dal sottoscritto CTU sia in due che in tre dimensioni per meglio far comprendere la suddivisione degli spazi interni.

**Immobile n.1:**

*"Catasto Fabbricati, cat. F/3 - Fabbricato in costruzione, sito in CUTRO (KR), VIA Dei Filosofi 14 - Piano T, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 14, particelle 155, consistenza -, rendita catastale -"*

**Intestato catastalmente a:**

1. [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/1 di piena proprietà

| Destinazione:                                   | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione in fase di Costruzione (Piano TERRA) | Sup. reale lorda | 130 mq                  | 0.5          | 65 mq              |
| Corte graffiata                                 | Sup. reale lorda | 60 mq                   | 0.25         | 15 mq              |
| <b>TOTALE Superficie Reale Lorda</b>            |                  | <b>190 mq</b>           |              | <b>80 mq</b>       |

**NB: è stato utilizzato un coefficiente correttivo di 0.5 in quanto l'abitazione risulta accatastata come F/3 (fabbricato in corso di costruzione), ad oggi è utilizzata come deposito/magazzino, non presenta bagni e/o allacci e risulta essere parzialmente pavimentata;**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

### 8.1 Criterio di stima:

#### 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 Cutro ( 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 CUTRO ( All n.6 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 € (650,00) circa il valore medio FORNOTO DAL'OMI

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- **Magazzino/Deposito/Fabbricato F3: al 50%**
- Balconi/aree scoperte: al 25%

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di CUTRO (KR)

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Civile abitazione

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 in corso di costruzione (PIANO T) | 65,00                   | 650,00                 | 42.250,00              |
| Magazzino corte graffiata                    | 15,00                   | 650,00                 | 9.750,00               |
|  | <b>80,00</b>            |                        | <b>52.000,00</b>       |

- Valore corpo: € 52.000,00
- Valori accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 52.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 52.000,00

**Riepilogo:**

| I<br>D | immobile                 | Superficie commerc. | Valore intero medio ponderato | Valore diritto e quota |
|--------|--------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| C      | <b>CIVILE ABITAZIONE</b> | mq 80               | 52.000,00                     | 52.000,00              |

**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: € 7.800,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica - catastale: € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuna
- 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:

**€ 41.200,00**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto

Verzino 09/05/2024

L'Esperto

**Ing. Mattia ARMENTANO**