



Via Carusa n. 9, 88836 Cotronei (KR)

e-mail: oliveriofrancesca@live.it – pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu

P.IVA 03605840796 – tel. 3201482136

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Elaborato Peritale

TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Emmanuele AGOSTINI

R.G.E.I. 54/2024

Promossa da: OMISSIS
con sede legale in OMISSIS
Avv. OMISSIS

Contro: OMISSIS
residente in OMISSIS

Accettazione incarico	28.08.2024
Inizio operazioni peritali il	16.09.2024
Deposito verifica documentazione	23.09.2024
Udienza rinviata al	13.11.2024

Cotronei, 15.10.2024



L'Esperto

(Ing. Francesca OLIVERIO)

TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA

R.G.E.I. N. 54/2024

PROMOSSA DA:

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario Avv. Mariangela MESORACA

ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 1.....In conto tondo €. 163.500,00

Cotronei, 14.10.2024



L'Esperto

Francesca Oliverio
(Ing. Francesca OLIVERIO)

LOTTO N. 1: Magazzino in Crotone, Via Acquabona n. 36**Foglio 34 p.lla 63 sub. 6, cat. C/2, Piano Terra****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.****Lotto 1: per l'intero di 1/1 di proprietà.**

Trattasi di un magazzino sito nel Comune di CROTONE di piena proprietà per i diritti pari a 1/1 bene personale del sig. (omissis) nata a (omissis) C.F. (omissis), residente in V(omissis). L'immobile si trova in Via Acquabona n. 36, censito al N.C.E.U. del Comune di CROTONE al foglio di mappa n. 34, particella n. 63 sub. 6, Piano T, Categoria C/2, Consistenza 212 mq ed è composto da: magazzino in pessimo stato conservativo costituito da entrata principale su Via Acquabona, uscita secondaria su Via Macello ed avente un vano adibito a wc e un vano adibito ad ufficio.

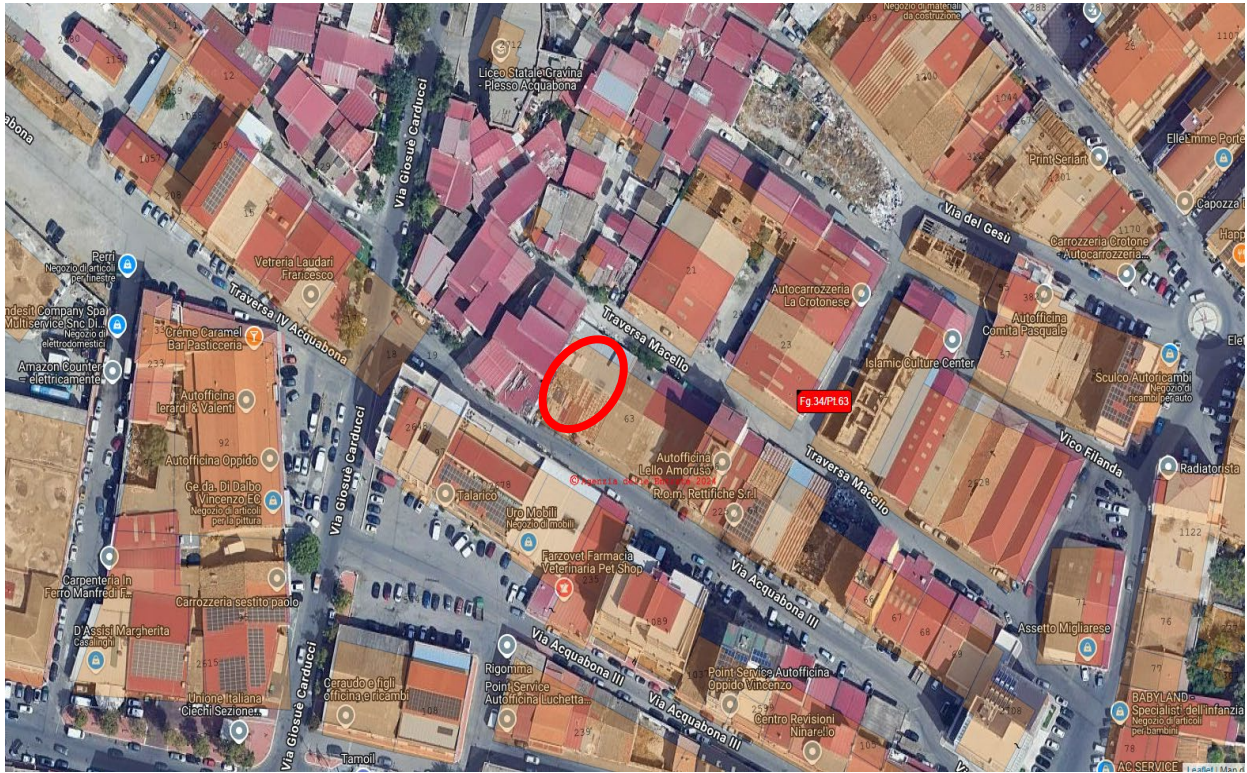
Confina: a nord-ovest e sud-est con altre U.I.U. , ad ovest con Via Acquabona e ad est con Via Macello, salvo altri.

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

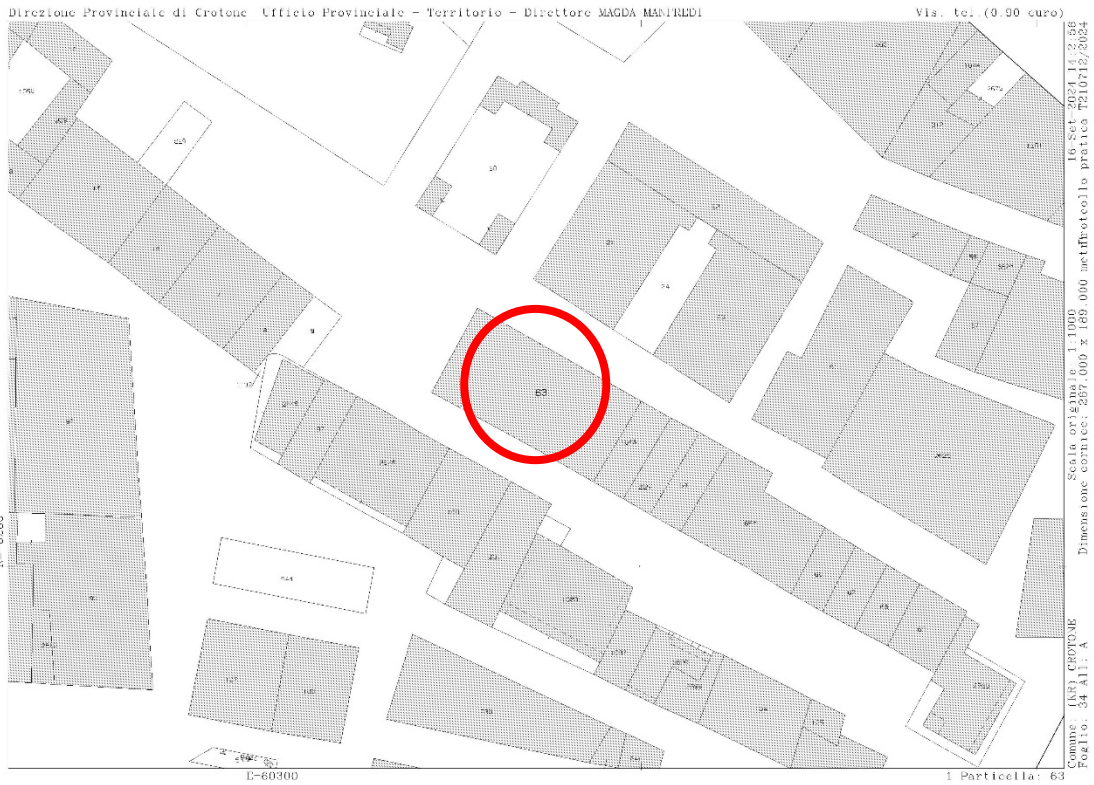
Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136



Ortocatastale con individuazione dell'immobile pignorato.



Stralcio estratto di mappa con individuazione dell'immobile pignorato.

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI
Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796
Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)
Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2024

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 34 Particella 63 Subalterno 6

Partita: 1006161

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 34 Particella 63

Classamento:

Rendita: Euro 810,22

Rendita: Lire 1.568.800

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 212 m²

Foglio 34 Particella 63 Subalterno 6

Indirizzo: VIA ACQUABONA n. 36 Piano T

Dati di superficie: Totale: 242 m²

Stralcio visura catastale con identificativi catastali dell'immobile pignorato.

Report fotografico dell'immobile pignorato



Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

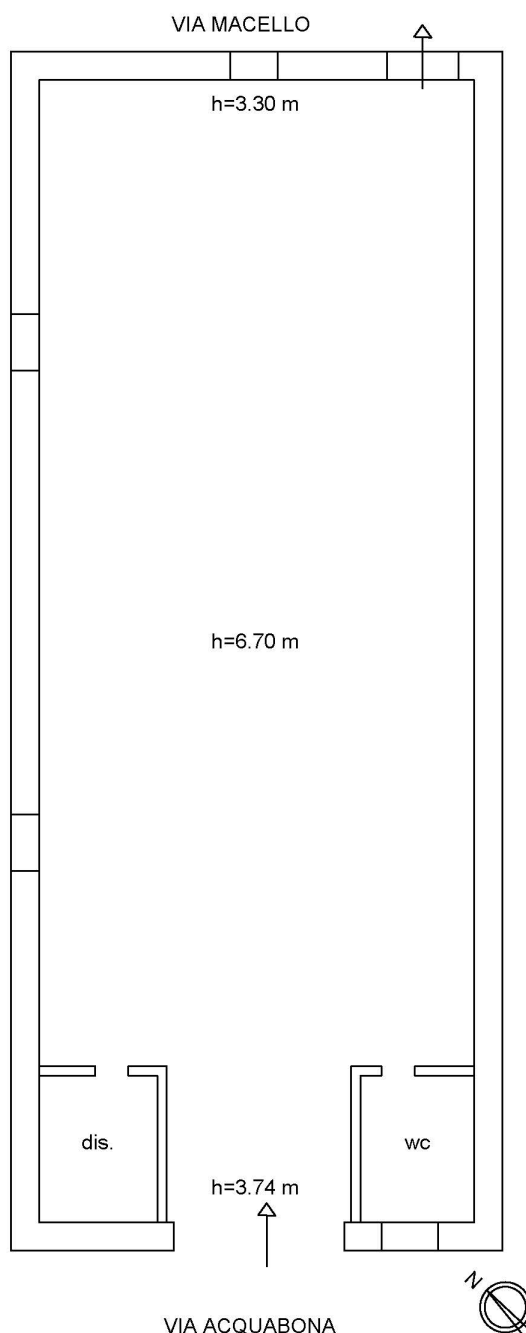
Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136



2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO.

L'immobile di cui al **LOTTO N. 1** è posto al piano terra di un fabbricato sito in Crotone in Via Acquabona n. 36. L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di CROTONE al foglio di mappa n. 34, particella n. 63 sub. 6, Piano T, Categoria C/2, Consistenza 212 mq ed è composto da: magazzino in pessimo stato conservativo costituito da entrata principale su Via Acquabona, uscita secondaria su Via Macello ed avente un vano adibito a wc e un vano adibito a ufficio/disimpegno. L'immobile ha una superficie di circa 220 mq (interni misurati in sede di sopralluogo) e la distribuzione interna è riportata nella planimetria sottostante.

PLANIMETRIA IMMOBILE AL 16.09.2024



Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136

Relativamente allo stato conservativo dell'immobile, come già anticipato al Custode Giudiziario a mezzo pec del 19/09/2024, il magazzino si trova in pessimo stato conservativo.

Nella nota anzidetta, la scrivente precisava che *“l'immobile appare in evidente stato di degrado. Nello specifico si rilevano evidenti fenomeni di umidità con presenza di muffe che interessano sia le pareti sia la copertura, verosimilmente causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Detta circostanza è avvalorata dallo stato conservativo in cui versa la copertura dell'immobile costituita da travi in legno: l'intera orditura della copertura si presenta con evidenti macchie e con segni di scolorimento, segno che in passato l'intero immobile è stato oggetto di fenomeni infiltrativi importanti che hanno inevitabilmente compromesso la tenuta e le qualità, anche in termini di resistenza dei materiali”*. Trattasi dunque di una vecchia e rustica costruzione in pessimo stato di manutenzione che necessita di adeguati interventi di manutenzione, con particolare attenzione alla copertura in legno ormai vetusta e fortemente danneggiata nonché alla muratura la quale presenta profondi ed estesi fenomeni infiltrativi.

3. STATO DI POSSESSO.

Accertamento sullo stato di occupazione

Dal sopralluogo effettuato unitamente al Custode Giudiziario Avv. Mariangela MESORACA in data 16.09.2024, risulta che l'immobile oggetto della presente procedura è nel possesso del sig. (omissis) nato a (omissis) C.F. (omissis) ed ivi residente in (omissis)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA;
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Gravami

Iscrizioni:

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

- a) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 15/11/2023 al n. 7838 RG e al n. 477 RP, in rinnovazione della formalità iscritta a Catanzaro il 15/11/2003 al n. 3522 RP e al n. 21958 RG di Euro 260.294,16 Notaio (omissis) del 12/11/2003, Rep. 53378, a favore di (omissis). sede (omissis) C.F. (omissis) a fronte di un capitale di Euro 154.937,00;
- b) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 09/03/2018 n. 126 RP e n. 1560 RG di Euro 356.397,46 atto agenzia delle Entrate Riscossione del 07/03/2018 Repertorio 1127/13318, a favore

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136

di (omissis) sede (omissis) C.F. 1(omissis) a fronte di un capitale di Euro 178.198,73, a carico di (omissis) nato a (omissis)C.F. (omissis);

- c) Verbale di pignoramento immobili, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Crotona del 20/06/2024, Repertorio n. 531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Crotona in data 04/07/2024 al n. 4091 R.G. ed al n. 3416 R.P, a favore di (omissis). sede (omissis)C.F. (omissis), contro (omissis) nato a (omissis) C.F. (omissis), titolare della piena proprietà 1/1 bene personale per l'immobile sito nel Comune di Crotona al NCEU al foglio di mappa n. 34 particella 63 sub. 6.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, è stata richiesta al competente ufficio del Comune di Crotona, con nota a mezzo pec inviata in data 01/10/2024, la seguente documentazione:

1. Copia titolo edilizio (licenza, concessione, permesso di costruire, SCIA) oppure attestazione dell'inesistenza di qualsivoglia titolo edilizio;
2. Certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001 o attestazione dell'inesistenza dello stesso;
3. Copia degli elaborati progettuali dell'immobile sopra richiamato.

Ad oggi, nulla è pervenuto alla scrivente in merito alle richieste sopra emarginate.

Tuttavia, dalla lettura degli atti acquisiti presso l'Archivio Notarile di Catanzaro nello specifico:

1. Atto di compravendita a rogito del Notaio (omissis) del 12/12/2003, Repertorio n. 53541/164187, trascritto in data 10/01/2004 al n. 289 R.G. ed al n.311 R.P;
2. Atto di Compravendita a rogito del Notaio (omissis) del 22/12/2000, Repertorio n. 53114, trascritto in data 12/01/2001 al n. 747 R.G. ed al n. 574 R.P;

risulta che l'immobile è stato costruito in **epoca anteriore al 1° settembre 1967.**

4.3.2 Conformità catastale

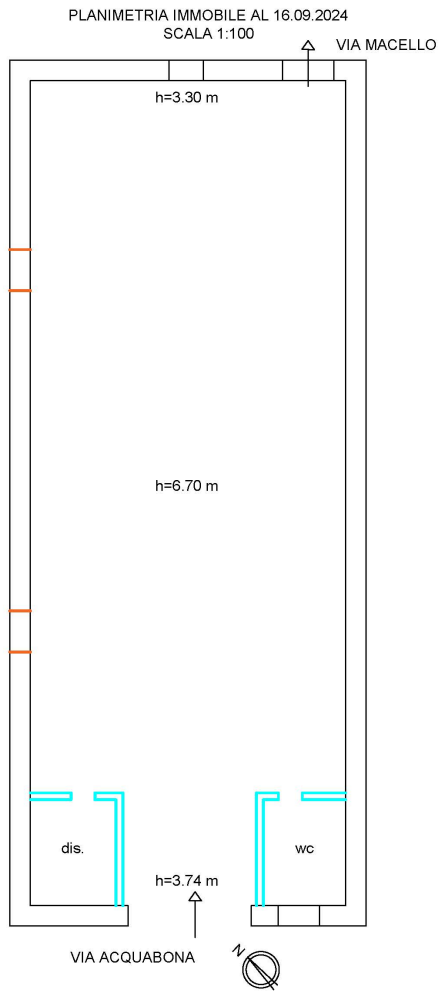
L'immobile in argomento è difforme rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio. Nello specifico sulla planimetria catastale in atti non risultano n. 2 vani adibiti a wc/ufficio (di colore azzurro) e non vi è evidenza della presenza di n. 2 finestre collocate sul muro lato nord-ovest (di colore arancione). Si precisa che dette finestre, come meglio evidenziato nelle immagini a seguire, alla data del sopralluogo, risultavano murate a causa della presenza di fabbricato costruito in aderenza a quello oggetto della presente procedura.

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136



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 insolute alla data della perizia.....	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali e precedenti proprietari

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà e nel possesso del sig. (omissis) nato a (omissis) C.F. (omissis) ed ivi residente in Via (omissis), per la proprietà di 1/1 bene personale.

Provenienza:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà d del sig. (omissis) nato a (omissis) C. F. (omissis) per la proprietà di 1/1, al quale è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio (omissis) del 12/12/2003, Repertorio n. 53541/164187, trascritto in data 10/01/2004 al n. 289 R.G. ed al n.311 R.P., in favore di (omissis) nato a (omissis) C.F. (omissis) e contro (omissis) nata a P(omissis) C.F. (omissis) , per l'immobile sito nel Comune di Crotona al NCEU al foglio di mappa n. 34 particella 63 sub. 6;
- Atto di Compravendita a rogito del Notaio (omissis) del 22/12/2000, Repertorio n. 53114, trascritto in data 12/01/2001 al n. 747 R.G. ed al n. 574 R.P., in favore (omissis) nata a (omissis) C.F. (omissis) per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni, contro (omissis) nato a (omissis) C.F. (omissis) e contro (omissis) nata a (omissis) C.F. (omissis) per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, per l'immobile sito nel Comune di Crotona al NCEU al foglio di mappa n. 34 particella 63 sub. 6;

7. PRATICHE EDILIZIE.

Come riportato al paragrafo 4.3.1, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta essere edificato in epoca **anteriore al 1° settembre 1967**. Tuttavia, in data 01/10/2024, è stata richiesta al competente ufficio del Comune di Crotona la documentazione edilizia e

qualsivoglia ulteriore documentazione in merito al suddetto immobile ma, ad oggi, non è pervenuto nessuno dei documenti richiesti.

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO.

L'immobile oggetto della presente procedura ha una superficie complessiva di circa 220,00 mq. Si precisa che il calcolo della superficie commerciale è stata, nel rispetto della letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- Interna calpestabile, muri divisorii interni: al 100%;
- Muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risale ad epoca antecedente al 1967. Il sistema resistente è costituito da una struttura in muratura con copertura a falde in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda le caratteristiche interne l'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. Come riportato in precedenza, si rilevano evidenti fenomeni di umidità con presenza di muffe che interessano sia le pareti sia la copertura, verosimilmente causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Il magazzino è privo di qualsivoglia rifinitura ed è dotato di impianto elettrico fuori traccia. Pertanto, si evidenzia la necessità di una totale ristrutturazione dello stesso, con particolare attenzione al risanamento delle pareti e del tetto ammalorato.

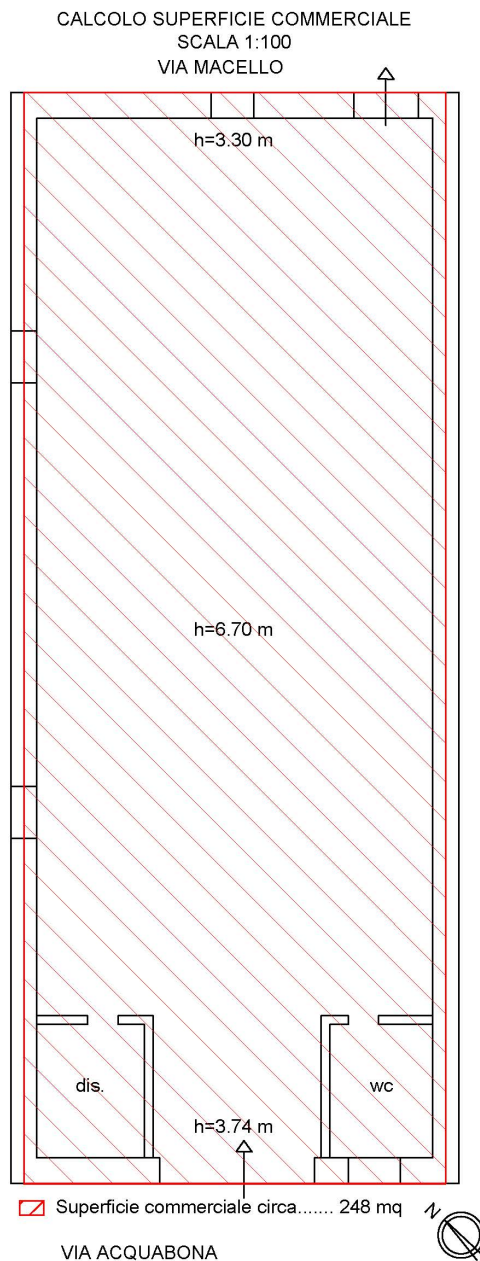
L'immobile è ubicato in zona CENTRALE: la zona è servita da diverse attività commerciali. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona in cui è situato l'immobile è dotata di questi servizi. E' collegata al resto della città mediante strade comunali ed è servita dai mezzi pubblici urbani. Tuttavia, si fa presente che la zona in cui è collocato l'immobile è interessata, nel caso di eventi di pioggia, da frequenti e abbondanti allagamenti.

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136



LOTTO N. 1: Appartamento sito in Crotona alla Via Giordano Bruno n. 71

Riferimenti catastali	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino Piano Terra	Sup. lorda	248,00 mq	1,00	248,00 mq
Fg. 34 p.lla n. 63 sub. 6	Sup. commerciale circa			248,00 mq

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI
 Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796
 Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)
 Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136

Caratteristiche strutturali/ Componenti edilizie e costruttive	Materiale/Tipologia	Condizioni
Strutture fondazioni	Non verificato	Non verificate
Travi e pilastri	Non verificato	Pessime
Solai	Copertura in legno	Pessime
Copertura	A falde	Pessime
Pareti esterne	Muratura antecedente al 67	Pessime
Pareti interne	Laterizi	Pessime
Rivestimenti esterni	Assenti	Pessime
Rivestimenti interni	Assenti	Pessime
Pavimentazione interna	Assente	Pessime
Infissi esterni	Ferro	Pessime
Infissi interni	Ferro	Pessime
Impianto elettrico	Fuori traccia	
Impianto idrico	Allacciato alla rete idrica comunale	
Impianto di smaltimento reflui	Allacciato alla rete fognante comunale	
Altri impianti	Assenti	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

9.1 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.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

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, dello scrivente.

Giudice: Dott. Emanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

Mail: oliveriofrancesca@live.it; pec: oliveriofrancesca@ingpec.eu; cell. 3201482136

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotona, semestre 2 Anno 2023, fascia Centrale/CENTRO CITTADINO - codice di zona B4 – abitazioni civili.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20CITTADINO

Codice zona: B4

Microzona: 1

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	
Magazzini	Normale	1100	1400	L	4,9	5,9	L
Negozi	Scadente	1350	1500	L	8,4	9,4	L
Negozi	Ottimo	1500	1850	L	10	11,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Proprietà (omissis)

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Crotona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, siti web quali www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it, www.borsaimmobiliare.com, generica conoscenza del mercato immobiliare della scrivente.

9.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso Ponderale: 1

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

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 248,00 mq

VALORE CORPO ⇒ 248,00 mq * 1100,00 €/mq ⇒ € 272.800,00

RIEPILOGO

ID	INTERO IMMOBILE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA 1/1
Lotto n. 1			€ 272.800,00	€ 272.800,00

9.4 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:

€ 40.920,00

- Riduzione del valore del 25% per il pessimo stato conservativo dell'immobile il quale, a causa delle problematiche rilevate, necessita di una totale ristrutturazione:

€ 68.200,00

**Valore a base d'asta del LOTTO N.1 in conto
tondo, al netto delle decurtazioni:**

€ 163.500,00