



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NPL MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Davide Rizzuti

CUSTODE:

avv. Daniele Principe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Campana

CF: CMPFNC84S07B774D

con studio in CIRO' MARINA (KR) via G. Parini 42

telefono: 3482291998

email: fc.campana@gmail.com

PEC: francesco.campana@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box doppio a SAN MAURO MARCHESATO via Traversa prima di San Salvatore 8/15, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (████████████████████)

L'immobile di che trattasi si compone di due vani, i quali risultano a servizio dell'appartamento soprastante ed a questo collegato attraverso una botola ricavata nel solaio di copertura con relativa scala in legno. All'esterno, le pareti dell'immobile si presentano intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità di risalita. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori sia come deposito che, come locale di servizio e tinello con relativi servizi igienici, angolo cucina e locale tecnico per riserva idrica. La presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con porta frutti inseriti a muro, risulta infine installato scaldabagno per la produzione di ACS nel bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Traversa Prima Di Via San Salvatore n. 8 , piano: S1, intestato a (████████████████████)

Coerenze: L'immobile confina sui lati Ovest ed Est con pubblica via già Vico via Megali, sul lato Nord terreno libero stessa ditta sul lato Sud confina con altre unità immobiliari di diversa ditta. Lo stesso è rappresentato da un locale al quale è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 2 aperture dotate di porta metallica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

B appartamento a SAN MAURO MARCHESATO via Traversa prima di San Salvatore 8/15, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (████████████████████)

All'immobile è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 1 apertura dotata di porta metallica. L'immobile di che trattasi si compone di più vani; al suo interno le finiture sono di media entità, risultano un servizio igienico, un angolo cottura con annesso living-giorno, tre camere da letto, una camera ripostiglio ed una scala di servizio con accesso al lastrico solare, mentre all'interno di una delle camere da letto è presente una botola con relativa scala in legno, la quale dà accesso ai locali del seminterrato sopra menzionati. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore per la sola parte giorno. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, ove sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali, risulta installato altresì scaldabagno per la produzione di ACS nel bagno. Le pareti interne dell'immobile si presentano intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità di risalita. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori come civile abitazione. La presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso; l'illuminazione e la ventilazione naturale sono garantite attraverso delle aperture poste direttamente verso l'esterno. Le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato ed in parte in marmo di discreta fattura, le pedate e le alzate della scala sono in parte in legno per la parte che collega il seminterrato ed in parte in marmo per l'accesso al lastrico solare di copertura. I serramenti interni e le finestre sono con intelaiatura in legno/alluminio di media fattura e in discreto stato di conservazione, i vetri delle finestre sono singolo vetrocamera. L'immobile è



dotato di adeguato impianto elettrico ed idrico sanitario, gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 55 vani, rendita 235,76 Euro, indirizzo catastale: Traversa Prima Di Via San Salvatore n. 15 , piano: T, intestato a ██████████
Coerenze: L'immobile di che trattasi si trova al piano terra di un fabbricato a due piani f.t., di consistenza stimata in circa 146 mq, una superficie calpestabile di circa 135 mq ed un'altezza libera h. di 3,00 m; confina sui lati Ovest ed Est con pubblica via già Vico via Megali, sul lato Nord terreno libero stessa ditta sul lato Sud confina con altre unità immobiliari di diversa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.265,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.100,00
Data della valutazione:	23/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente presso i seguenti Uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Crotone - Uffici Catastali - per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Crotone – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Comune di San Mauro Marchesato – Settore – Ufficio Urbanistica e Territorio – Accesso agli Atti per richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa agli immobili a mezzo pec in atti al 09.05.202

Il sottoscritto espone la seguente perizia scindendo i compensi immobiliari pignorati come segue:

- **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1; LOTTO A** ⚡
- **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T. LOTTO B** ⚡



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI CONTRO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

- IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da Decreto Ingiuntivo - ATTO GIUDIZIARIO – del 25.09.2012 n. 34077/12 registro 5375 a favore di Moneta Banca (SI PRECISA CHE MONETA SPA CORRE OGGI SOTTO LA RAGIONE SOCIALE DI INTESA SAN PAOLO PERSONAL FINANCE SPA) con sede in Bologna CF. 02402101204 con domicilio presso avv. Rossi in Milano corso Matteotti, 1, per euro 10.765,75 di cui euro 8.633,03 per capitale, euro 2.079,87 per interessi ed euro 52,85 per spese.
- NOTA DI TRASCRIZIONE n. 2193 del 24.03.2023 a favore di NPL MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano già identificata in premessa e contro Palmiere Valerio nato a San Mauro Marchesato il 22.04.1979, Pubblico Ufficiale con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Crotone reg part. 1579 presentazione n. 36.

Si allegano alla presente le planimetrie catastali e le visure planimetriche atte a identificare univocamente l'immobile di che trattasi (Allegato A – Documentazione ipocatastale Immobile all'oggetto) nonché la planimetria dello stato di fatto (Allegato B – Elaborati Grafici), si allegano altresì le ispezioni ipotecarie ovvero le note di trascrizione che hanno interessato l'immobile nell'ultimo ventennio (Allegato A1).

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. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di NPL MANAGEMENT S.P.A, contro Palmiere Valerio , derivante da ATTO GIUDIZIARIO – del 25.09.2012 n. 34077/12 registro 5375 .
Importo ipoteca: 10765,75

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Catasto Terreni

- con Atto di compravendita del 11.08.1972 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 39450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 978 Partita 1085 Reparto PI di CROTONE in atti dal 25.08.1972, ; la proprietà passava a [REDACTED] de cuius, nato a [REDACTED] (KR) il [REDACTED], per la piena proprietà.

In occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in presenza di persona delegata dell'esecutato, sono stati richiesti gli elaborati di progetto approvato relativi al fabbricato del quale fa parte il bene all'oggetto ma tale documentazione non è mai pervenuta al sottoscritto, che nel frattempo provvedeva a richiedere formale accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato e successivamente presso altri Enti competenti.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato, veniva informato il sottoscritto che dell'immobile all'oggetto non risultano pratiche edilizie in essere o antecedenti alla data del pignoramento, certificando di fatto che l'immobile veniva edificato post 1967. Successivamente è stato possibile operare un confronto dello stato attuale dell'immobile rispetto allo stato di progetto prendendo in considerazione come rappresentative di quest'ultimo le planimetrie relative agli elaborati catastali presentati presso NCEU del comune di San Mauro Marchesato.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni, l'edificazione della stessa è avvenuta post 1967 per come certificato dall'ufficio tecnico comunale, prot. 2631 del 23.06.2023 in assenza di titolo edilizio; preme precisare che l'atto di compravendita del terreno, risulta acquistato con atto pubblico in anno 1972 in testa al de cuius. Dal dato testuale e dalle verifiche comunali emerge la completa difformità dell'immobile di che trattasi.

Relativamente alle dichiarazioni di agibilità, conformità impianti al civile e collaudo statico delle strutture, le stesse NON sono state reperite in occasione dell'accesso agli atti presso gli Uffici competenti; in merito ai documenti attestanti il collaudo statico delle strutture, ovvero il deposito della relazione a strutture ultimate dalla richiesta effettuata emerge, alla data di stesura della presente, che non è stato possibile reperire la documentazione per quanto concerne la parte statica dell'immobile in quanto non presente negli archivi cartacei e digitali degli Enti preposti.

Situazione Catastale

Analizzando la storia catastale dell'immobile in oggetto, dagli elaborati planimetrici depositati al NCEU del comune di San Mauro Marchesato, si può notare che lo stesso, non ha mai subito modifiche né in termini di varianti planimetriche né in termini di cambio di destinazione d'uso, tanto che nel corso degli anni il subalterno ha mantenuto inalterata la propria numerazione. L'elaborato planimetrico, invece, depositato agli atti presso il NCEU del comune di San Mauro Marchesato relativamente al piano T, NON è conforme allo stato di fatto in quanto risulta presente un corpo di fabbrica sul lastrico solare con accesso da scala interno all'appartamento posto al piano T, rimangono inalterati rispetto al progetto originario ed alle planimetrie depositate, i volumi edificati.

Storia Catastale dell'Immobile

Catasto Fabbricati

Dati identificativi attuali dell'immobile:

1. immobile (abitazione di tipo economico) sito in Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 – riportato e al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T
2. immobile (magazzino) sito in Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 – riportato e al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1



Eseguito le visure storiche fino al ventennio precedente alla data odierna si è potuto constatare che a ritroso l'immobile di cui al punto a) è stato originato come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio n. 10, part. 246, sub. 1 (periodo 1987-2023)

Catasto Terreni

- con Atto di compravendita del 11.08.1972 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 39450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 978 Partita 1085 Reparto PI di CROTONE in atti dal 25.08.1972, ; la proprietà passava a [REDACTED] de cuius, nato [REDACTED] (KR) il [REDACTED], per la piena proprietà.

Da un'attenta analisi si è potuto constatare che la distribuzione degli ambienti su tutti i livelli ha subito importanti modifiche, peraltro mai definitivamente "sanate" presso agli Enti competenti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100, in forza di proprietario (dal 11/08/1972), con atto stipulato il 11/08/1972 a firma di notaio Cerrelli, registrato il 25/08/1972 a Crotona.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni.

Foglio 10 - p.la 246

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PER QUANTO RIGUARDA IL SUB 1

Allo stato attuale l'ubicazione dell'immobile è registrata catastalmente in Traversa Prima di Via San Salvatore n. 8 Piano S1; tuttavia, in occasione del sopralluogo ci si è accorti che l'accesso all'immobile è posto su via M. Megali snc derivante da una variazione toponomastica già menzionata all'interno del PRG comunale prontamente consultato. Rilevata dunque la difformità, i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno portato comunque all'individuazione dell'immobile.

L'immobile di che trattasi risulta regolarmente accatastrato, mentre la planimetria depositata agli atti NON descrive compiutamente il bene poiché le partizioni interne NON coincidono con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, si ravvisa, dunque, la necessità di dover procedere a pratica di variazione e aggiornamento catastale.

Lo strumento urbanistico vigente prevede per la zona ove è posto l'immobile: Zone parzialmente edificate da saturare, B2, come da estratto di PRG appresso specificato – nella fattispecie identificato in catasto al foglio 10 p.la .246.

Affinché il compendio immobiliare possa essere reso vendibile è necessario operare importanti modifiche per renderlo autonomo, tali modifiche dovranno necessariamente interessare sia le componenti strutturali che impiantistiche dell'edificio; sarà oltretutto necessario definire presso il Comune di San Mauro Marchesato, la progettazione in sanatoria per rimediare agli abusi riscontrati.

Affinché l'immobile possa essere reso vendibile senza alcuna lacuna dal punto di vista urbanistico e edilizio/strutturale, necessita la definizione di una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni rilevati nel corso del sopralluogo del sub 1, lo stesso, come anche il sub 2, necessita della definizione di permesso a costruire in sanatoria comprensivo di collaudo statico e successiva agibilità.



Abusi Edilizi – Difformità

- ✗ • L'immobile oggetto di pignoramento risulta accorpato ad un'unità immobiliare con la quale condivide l'assetto delle partizioni interne (diverse rispetto a quanto dichiarato catastalmente) e gli impianti tecnologici;
- ✗ • la messa in comunicazione tra le due unità riguarda il piano terra ed il piano cantinato attraverso un'apertura ricavata nel solaio di copertura, non risultano atti reperiti che giustificano l'intervento di manutenzione straordinaria per l'accorpamento delle unità immobiliari in questione;
- ✗ • Il piano cantinato ha subito una modifica della destinazione d'uso, è passato infatti da Magazzino a Tinello abitabile e non risultano atti reperiti che giustificano tale modifica;
- ✗ • L'immobile risulta carente di documentazione comprovante il permesso a costruire, la parte di collaudo statico delle opere in c.a., e le dichiarazioni di conformità degli impianti civili e tecnologici; tale pratica risulta essenziale ai fini della richiesta di agibilità dello stesso ai fini della successiva ed eventuale vendita.

PER QUANTO RIGUARDA IL SUB 2

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2002 - UR Sede CROTONE (KR)

Registrazione Volume 160 n. 184 registrato in data 12/03/2004 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 2648.1/2004 - Pratica n. CZ0070884 in atti dal 01/04/2004

- All'epoca dell'atto già menzionato gli immobili oggetto di compravendita venivano identificati al NCEU con i medesimi estremi della data odierna: Foglio n. 10 part. 246 sub 2 del Comune di San Mauro Marchesato, via Traversa Prima di via San Salvatore già via Megale.

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate fino al tutto 31/05/2023 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONI CONTRO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

- IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da Decreto Ingiuntivo - ATTO GIUDIZIARIO – del 25.09.2012 n. 34077/12 registro 5375 a favore di Moneta Banca (SI PRECISA CHE MONETA SPA CORRE OGGI SOTTO LA RAGIONE SOCIALE DI INTESA SAN PAOLO PERSONAL FINANCE SPA) con sede in Bologna CF. 02402101204 con domicilio presso avv. Rossi in Milano corso Matteotti, 1, per euro 10.765,75 di cui euro 8.633,03 per capitale, euro 2.079,87 per interessi ed euro 52,85 per spese.
- NOTA DI TRASCRIZIONE n. 2193 del 24.03.2023 a favore di NPL MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano già identificata in premessa e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Crotone reg part. 1579 presentazione n. 36.

Si allegano alla presente le planimetrie catastali e le visure planimetriche atte a identificare univocamente l'immobile di che trattasi (Allegato A – Documentazione ipocatastale Immobile all'oggetto) nonché la planimetria dello stato di fatto (Allegato B – Elaborati Grafici), si allegano altresì le ispezioni ipotecarie ovvero le note di trascrizione che hanno interessato l'immobile nell'ultimo ventennio (Allegato A1).

L'immobile all'oggetto della presente risulta rappresentato da piano seminterrato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al Foglio n. 10 part. 246 sub 2 - catastalmente risulta in testa a più proprietari in diversa misura per come riportato nelle allegate visure catastali e tra questi



l'esecutato, signor ██████████ - (cod. fisc. ██████████), nato a ██████████ (KR) il ██████████, residente in ██████████ - ██████████ per la quota di 1/9.

Dalla documentazione agli atti si evidenzia che il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta nella misura di 1/9 in testa all'esecutato sopra menzionato, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2002 - UR Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 160 n. 184 registrato in data 12/03/2004 - SUCC. DI ██████████ Voltura n. 2648.1/2004 - Pratica n. CZ0070884 in atti dal 01/04/2004.

Allo stato attuale l'ubicazione dell'immobile è registrata catastalmente in Traversa Prima di Via San Salvatore n. 15 Piano T; tuttavia, in occasione del sopralluogo ci si è accorti che l'accesso all'immobile è posto su via M. Megali snc derivante da una variazione Toponomastica già menzionata all'interno del PRG comunale prontamente consultato. Rilevata dunque la difformità, i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno portato comunque all'individuazione dell'immobile.

L'immobile di che trattasi risulta regolarmente accatastrato, e la planimetria depositata agli atti descrive compiutamente il bene con le partizioni interne che coincidono con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, si ravvisa, dunque, la mera necessità di dover procedere a pratica di sanatoria per gli abusi rilevati e descritti più avanti.

Lo strumento urbanistico vigente prevede per la zona ove è posto l'immobile: Zone parzialmente edificate da saturare, B2, come da estratto di PRG appresso specificato – nella fattispecie identificato in catasto al foglio 10 p.lla .246.

Situazione Urbanistica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in presenza di persona delegata dell'esecutato, sono stati richiesti gli elaborati di progetto approvato relativi al fabbricato del quale fa parte il bene all'oggetto ma tale documentazione non è mai pervenuta al sottoscritto, che nel frattempo provvedeva a richiedere formale accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato e successivamente presso altri Enti competenti.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato, veniva informato il sottoscritto che dell'immobile all'oggetto non risultano pratiche edilizie in essere o antecedenti alla data del pignoramento, certificando di fatto che l'immobile veniva edificato post 1967. È stato dunque possibile operare un confronto dello stato attuale dell'immobile rispetto allo stato di progetto prendendo in considerazione come rappresentative di quest'ultimo le planimetrie relative agli elaborati catastali presentati presso NCEU del comune di San Mauro Marchesato.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni, l'edificazione della stessa è avvenuta post 1967 per come certificato dall'ufficio tecnico comunale, preme precisare che l'atto di compravendita del terreno, risulta acquistato con atto pubblico in anno 1972. Dal dato testuale e dalle verifiche comunali emerge la completa difformità dell'immobile di che trattasi.

Relativamente alle dichiarazioni di agibilità, conformità impianti al civile e collaudo statico delle strutture, le stesse NON sono state reperite in occasione dell'accesso agli atti presso gli Uffici competenti; in merito ai documenti attestanti il collaudo statico delle strutture, ovvero il deposito della relazione a strutture ultimate dalla richiesta effettuata emerge, alla data di stesura della presente, che non è stato possibile reperire la documentazione per quanto concerne la parte statica dell'immobile in quanto non presente negli archivi cartacei e digitali degli Enti preposti.

Da un'attenta analisi si è potuto constatare che la distribuzione degli ambienti sul livello al Piano Terra NON ha subito modifiche, a meno dell'apertura presente in una delle camere da letto che collega l'immobile con il piano sottostante.

Si è rilevato, altresì, la presenza di un corpo di fabbrica in muratura non rifinita ad uso promiscuo peraltro mai definitivamente "sanato" presso agli Enti competenti. Tali modifiche hanno interessato la partizione dei locali interni comportando peraltro:

- la modifica a componenti strutturali dell'edificio quali l'apertura nel solaio di copertura di un vano scala per l'accesso al piano sovrastante; con accesso al lastrico solare ovvero ad un locale in muratura semplice e non rifinita di dimensione in pianta di circa 4,50 x 4,00 ed h. paria a 3,00 m ad uso promiscuo.



- l'accorpamento con un immobile contiguo, per cui ad oggi per rendere vendibile l'immobile è necessario provvedere dapprima alla separazione degli immobili accorpati con tutte le complicità che ne derivano (separazione impianto idrico, sezionamento impianto elettrico, realizzazione di murature, demolizioni e ricostruzioni di elementi non strutturali, etc.);

Perché il compendio immobiliare possa essere reso vendibile è necessario operare importanti modifiche per renderlo nuovamente autonomo e fruibile, tali modifiche dovranno necessariamente interessare sia le componenti strutturali che impiantistiche dell'edificio; sarà oltretutto necessario definire presso il Comune di San Mauro Marchesato, la progettazione in sanatoria per rimediare agli abusi riscontrati. Relativamente alle dichiarazioni di agibilità si rappresenta che per lo stesso immobile non v'è traccia alcuna, stante l'impossibilità di reperire ulteriori documenti presso gli Uffici Comunali.

Affinché l'immobile possa essere reso vendibile senza alcuna lacuna dal punto di vista urbanistico e edilizio/strutturale, necessita la definizione di una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni rilevati nel corso del sopralluogo, lo stesso necessita anche della definizione di permesso a costruire in sanatoria comprensivo di collaudo statico e successiva agibilità.

Abusi Edilizi – Difformità

- L'immobile oggetto di pignoramento risulta accorpati ad un'unità immobiliare con la quale condivide l'assetto delle partizioni interne e gli impianti tecnologici;
- la messa in comunicazione tra le due unità riguarda il piano terra ed il piano cantinato attraverso un'apertura ricavata nel solaio di copertura, non risultano atti reperiti che giustificano l'intervento di manutenzione straordinaria per l'accorpamento delle unità immobiliari in questione;
- Il piano terra, attraverso una scala interna già riportata sulla documentazione catastale in atti, da accesso al lastrico solare ove risulta realizzato un corpo di fabbrica in muratura semplice, per lo stesso non è stato possibile visionarne il contenuto in quanto chiuso con porta metallica dotata di lucchetto;
- L'immobile risulta carente di documentazione comprovante il permesso a costruire, la parte di collaudo statico delle opere in c.a., e le dichiarazioni di conformità degli impianti civili e tecnologici; tale pratica risulta essenziale ai fini della richiesta di agibilità dello stesso.

Rispetto all'immobile pignorato non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né particolari vincoli di natura condominiale. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. Come già evidenziato, l'immobile oggetto di pignoramento ai fini della vendita non risulta facilmente divisibile, viste le esigue dimensioni che ne deriverebbero in seguito ad una improbabile divisione; pertanto, pur trovandosi in buono stato di conservazione, bisognerà tenere in considerazione un importante deprezzamento per i maggiori oneri che incontrerebbe un potenziale acquirente al fine di dividere l'unità immobiliare posta al piano seminterrato e pignorata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne la regolarizzazione degli abusi e le criticità presenti, comporterà una serie di



lavorazioni che consistono in:

- scissione dell'impianto elettrico attraverso intercettazione e conseguente divisione della linea principale di alimentazione FM attraverso la demolizione e ricostruzione di elementi non strutturali quali pavimenti e murature, allaccio a contatore Enel autonomo con esborso dei costi di allacciamento, installazione di quadro elettrico per civile abitazione. Tali interventi dovranno riguardare sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia l'unità immobiliare abusivamente accorpata.
- scissione dell'impianto idrico e di ACS, ovvero dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento attraverso intercettazione e conseguente divisione della linea principale di alimentazione idrica acqua calda/fredda, attraverso la demolizione e ricostruzione di elementi non strutturali quali pavimenti e murature, allaccio a contatore acqua autonomo con esborso dei costi di allacciamento, installazione di utenze per l'accumulo di acqua potabile e sistemi di controllo e mandata per civile abitazione. Tali interventi dovranno riguardare sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia l'unità immobiliare abusivamente accorpata.
- relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni del sub 1, fermo restando la necessità di ottenere titolo abilitativo in sanatoria dell'intero compendio immobiliare, sarà necessario richiedere presso il Comune di San Mauro Marchesato la definizione della concessione edilizia, comprendente l'autorizzazione della parte statica e successivi adempimenti per quanto concerne l'agibilità e pareri ad essa connessa.

L'intervento risulta sanabile con provvedimenti da parte di tecnici abilitati comprendenti la presentazione di documentazione tecnica in Sanatoria - (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) per le opere realizzate. Successivamente dovrà essere presentata da tecnico abilitato Variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni la cui causale può essere identica a quella utilizzata per il permesso di costruire in sanatoria.

- Inoltre, dovrà essere sanato il corpo di fabbrica presente sul lastrico solare con pratica edilizia comprensiva delle autorizzazioni necessarie alla definizione sia catastale che comunale del caso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di titolo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con pagamento di sanzione amministrativa

L'immobile risulta non-conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto idrico dovrà essere diviso tra i due sub per essere resi vendibili separatamente



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Scissione impianto idrico

CONFORMITÀ TECNICA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico dovrà essere diviso tra i due sub per essere vendibili separatamente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scissione impianto elettrico

BENI IN SAN MAURO MARCHESATO VIA TRAVERSA PRIMA DI SAN SALVATORE
8/15

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SAN MAURO MARCHESATO via Traversa prima di San Salvatore 8/15, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile di che trattasi si compone di due vani, i quali risultano a servizio dell'appartamento soprastante ed a questo collegato attraverso una botola ricavata nel solaio di copertura con relativa scala in legno. All'esterno, le pareti dell'immobile si presentano intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità di risalita. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori sia come deposito che, come locale di servizio e tinello con relativi servizi igienici, angolo cucina e locale tecnico per riserva idrica. La presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con porta frutti inseriti a muro, risulta infine installato scaldabagno per la produzione di ACS nel bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Traversa Prima Di Via San Salvatore n. 8 , piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile confina sui lati Ovest ed Est con pubblica via già Vico via Megali, sul lato Nord terreno libero stessa ditta sul lato Sud confina con altre unità immobiliari di diversa ditta. Lo stesso è rappresentato da un locale al quale è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 2 aperture dotate di porta metallica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Crotone, Isola di capo rizzuto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Archeologico di Capo Colonna, Castello di Santa Severina.

SERVIZI

farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆	☆☆☆☆



municipio







COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km







superstrada distante 13







QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:







esposizione:







luminosità:







panoramicità:







impianti tecnici:







stato di manutenzione generale:







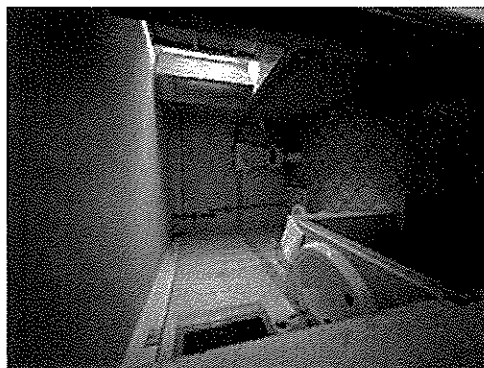
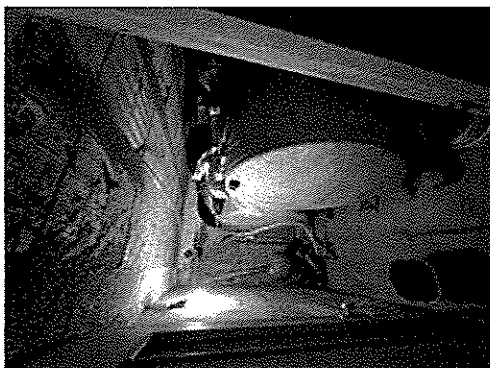
servizi:







DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



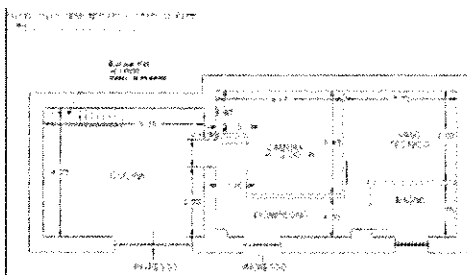
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/01/2023
 Fonte di informazione: Idealista
 Descrizione: Casa di Paese
 Indirizzo: corso Umberto
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Studio Casa Crotone
 Descrizione: quadrilocale in vendita in corso principale
 Indirizzo: via Torre
 Superfici principali e secondarie: 150
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.000,00 pari a 213,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2022
 Fonte di informazione: OMI
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 355,00 pari a: 355,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 430,00 pari a: 430,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

QUOTAZIONE IMMOBILIARE

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Secondo l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore (€/mq) degli immobili delle medesime caratteristiche per la tipologia abitazioni di magazzino - C/2 - zona Casa Centro oscilla tra 355 e 450 €/mq.

Da un'attenta analisi dei prezzi relativi agli immobili con caratteristiche simili posti in vendita da alcune agenzie immobiliari crotonesi e siti nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare pignorato, si trova un valore di mercato (€/mq) in ribasso rispetto ai massimali proposti dall'OMI oscillante tra 150 e 280 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia il seguente valore:

300,00 €/mq (mille trecentoc, zero euro per metro quadro)

Al fine di procedere alla stima comparativa si riportano di seguito gli estratti di alcuni annunci disponibili online sui siti delle maggiori agenzie immobiliari attive sul territorio, per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli dell'immobile pignorato: per posizione, esposizione, caratteristiche dei locali e metrature.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 300,00 = **24.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Scissione Impianto Elettrico	-1.500,00
Scissione Impianto Idrico	-1.500,00
Pratiche Edilizie in Sanatoria	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

BENI IN SAN MAURO MARCHESATO VIA TRAVERSA PRIMA DI SAN SALVATORE
8/15

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAN MAURO MARCHESATO via Traversa prima di San Salvatore 8/15, della superficie commerciale di 138,00 mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (██████████). All'immobile è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 1 apertura dotata di porta metallica. L'immobile di che trattasi si compone di più vani; al suo interno le finiture sono di media entità, risultano un servizio igienico, un angolo cottura con annesso living-giorno, tre camere da letto, una camera ripostiglio ed una scala di servizio con accesso al lastrico solare, mentre all'interno di una delle camere da letto è presente una botola con relativa scala in legno, la quale dà accesso ai locali del seminterrato sopra menzionati. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore per la sola parte giorno. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, ove sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali, risulta installato altresì scaldabagno per la produzione di ACS nel bagno. Le pareti interne dell'immobile si presentano intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità di risalita. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori come civile abitazione. La presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso; l'illuminazione e la ventilazione naturale sono garantite attraverso delle aperture poste direttamente verso l'esterno. Le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato ed in parte in marmo di discreta fattura, le pedate e le alzate della scala sono in parte in legno per la parte che collega il seminterrato ed in parte in marmo per l'accesso al lastrico solare di copertura. I serramenti interni e le finestre sono con intelaiatura in legno/alluminio di media fattura e in discreto stato di conservazione, i vetri delle finestre sono singolo vetrocamera. L'immobile è dotato di adeguato impianto elettrico ed idrico sanitario, gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

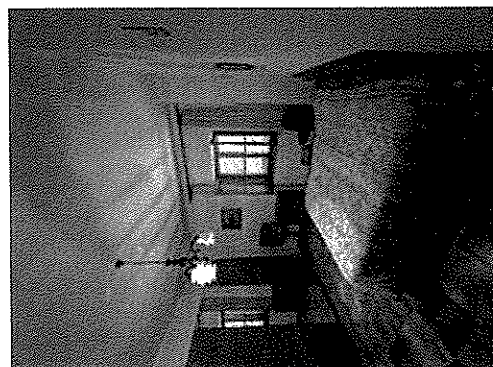
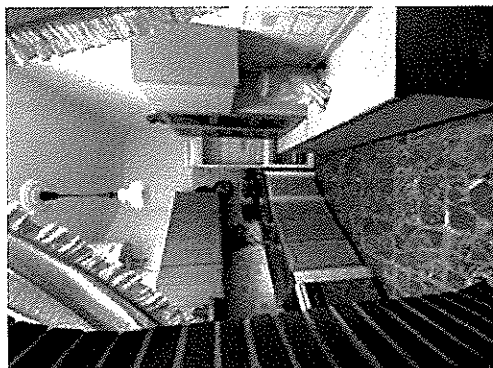
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 55 vani, rendita 235,76 Euro, indirizzo catastale: Traversa Prima Di Via San Salvatore n. 15 , piano: T, intestato a ██████████

Coerenze: L'immobile di che trattasi si trova al piano terra di un fabbricato a due piani f.t., di consistenza stimata in circa 146 mq, una superficie calpestabile di circa 135 mq ed un'altezza libera h. di 3,00 m; confina sui lati Ovest ed Est con pubblica via già Vico via Megali, sul lato Nord terreno libero stessa ditta sul lato Sud confina con altre unità immobiliari di diversa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Crotone, Isola di capo rizzuto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Archeologico di Capo Colonna, Castello di Santa Severina.

SERVIZI

farmacie	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★
scuola elementare	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★
supermercato	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★
municipio	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★
superstrada distante 13	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★

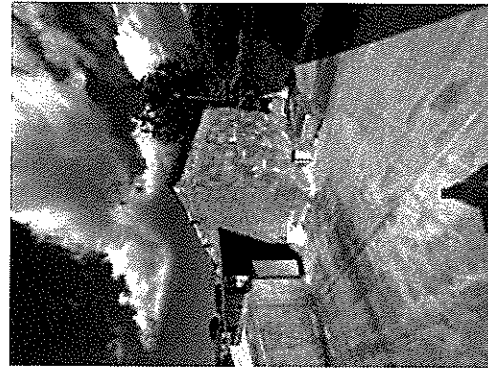
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★
luminosità:	0,5 km	★★★★★	5	★★★★★

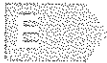


panoramicità:	grado sottile della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mezzovra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	grado sottile della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mezzovra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSI ENERGETICA:



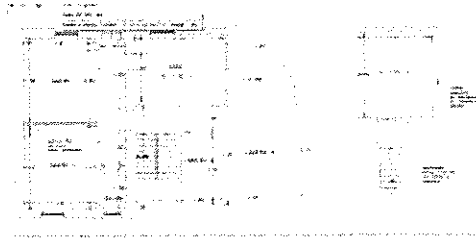
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/02/2023
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Casa in paese
Indirizzo: corso Umberto
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: appartamento in centro
Indirizzo: via Torre
Superfici principali e secondarie: 152
Superfici accessorie:
Prezzo: 32.000,00 pari a 210,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Studio Casa
Descrizione: casa indipendente
Indirizzo: via San Rocco
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



QUOTAZIONE IMMOBILIARE

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Secondo l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore (€/mq) degli immobili delle medesime caratteristiche per la tipologia abitazioni di magazzino - C/2 - zona Casa Centro oscilla tra 355 e 450 €/mq.

Al fine di procedere alla stima comparativa si riportano di seguito gli estratti di alcuni annunci disponibili online sui siti delle maggiori agenzie immobiliari attive sul territorio, per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli dell'immobile pignorato: per posizione, esposizione, caratteristiche dei locali e metrature.

Da un'attenta analisi dei prezzi relativi agli immobili con caratteristiche simili posti in vendita da alcune agenzie immobiliari crotonesi e siti nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare pignorato, si trova un valore di mercato (€/mq) in ribasso rispetto ai massimali proposti dall'OMI oscillante tra 150 e 280 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia il seguente valore:

330,00 €/mq (mille trecentotrenta, zero euro per metro quadro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 330,00 = **45.540,00**

DECURTAZIONI ED ADGIUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Scissione Impianto Elettrico	-1.500,00
Scissione Impianto Idrico	-1.500,00
Pratica Edilizia Sanatoria e Agibilità	-3.000,00

RIFPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.540,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.393,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**QUOTAZIONE IMMOBILIARE**

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari



dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Da un'attenta analisi dei prezzi relativi agli immobili con caratteristiche simili posti in vendita da alcune agenzie immobiliari crotonesi e siti nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare pignorato, si trova un valore di mercato (€/mq) in ribasso rispetto ai massimali proposti dall'OMI oscillante tra 150 e 280 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia.

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata computata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle indicazioni OMI, pertanto:

- I muri interni ed esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- I muri in comunione con altre proprietà sono stati calcolati al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri non è stata considerata;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di San Mauro Marchesato, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di San Mauro Marchesato, agenzie: Crotona, San Mauro Marchesato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	80,00	0,00	18.000,00	2.000,00
B	appartamento	138,00	0,00	39.540,00	4.393,33
				57.540,00 €	6.393,33 €



Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile: € 127,87

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

CONCLUSIONI ECONOMICHE

DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto espone la seguente perizia scindendo i compendi immobiliari pignorati come segue:

- **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1**;
- **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T**.

I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione di un compendio immobiliare vendibile anche separatamente, il cui valore finale di vendita è:

- **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1**;

Prezzo a base d'asta compendio immobiliare n. 1: € 18'000,00 (diciottomila, zero)

- **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T**;

Prezzo a base d'asta compendio immobiliare n. 2: € 39'540,00 (trentanovemila cinquecento quaranta, zero)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.265,47

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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: € 125,31

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 40,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.100,00

data 23/06/2023



il tecnico incaricato
Francesco Campana



TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 11/2023 R.G.E.

GIUDICE : DOTT. Rizzuti Davide

Perizia di stima immobiliare

Promossa da:

società NPL Management S.p.A. (P.I. 05052180964), in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione *pro tempore* Dott.ssa Cristina Ilari, con sede in Milano, Corso Europa n. 13, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Mangia (C.F. MNGGPP85R20D862I),

Contro:

signor ██████████ - (cod. fisc. ██████████), nato a ██████████ il ██████████,
residente in ██████████, ██████████ - Via ██████████;

C.T.U. incaricato

Ing. Francesco CAMPANA – n. 5973 – Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, con studio in 88811 Cirò Marina alla via G. Parini, 42.



Premessa

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 11/2023, dott. Davide Rizzuti il 31.03.2023 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **NPL Management S.p.A.** (P.I. 05052180964), in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione *pro tempore* Dott.ssa Cristina Ilari, con sede in Milano, Corso Europa n. 13, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Mangia (C.F. MNGGPP85R20D862I) del Foro di Milano, elettivamente domiciliata presso NPLM Legal S.r.l. – Società Tra Avvocati, corrente in Milano al Corso Europa n. 13, come da procura alle liti in forza di atto notarile rilasciato innanzi al Notaio Francesco De Rosa in data 21.03.2022, repertoriato al n. 4387, Raccolta n. 2961, registrato in data 22.03.2022 al n. 8898, serie 1T, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 D.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68 convertito in legge n. 80 del 2005, indica il fax n. 02.56563547 e l'indirizzo di posta elettronica certificata in giuseppe.mangia@milano.pecavvocati.it, contro signor ██████████ - (cod. fisc. ██████████), nato a ██████████ (██) il ██████████, residente in ██████████ (██), ██████████ - Via ██████████;

Quesiti della perizia

In occasione della nomina, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il CTU:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B).
- nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2. entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4. predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno



2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5. verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

6. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7. proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

10. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11. dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione



estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

12. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

13. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

16. informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);



17. restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
18. invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);
19. intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;
20. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
21. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
22. alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
23. provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

RELAZIONE PERITALE

Introduzione

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente presso i seguenti Uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Crotone - Uffici Catastali - per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Crotone – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Comune di San Mauro Marchesato – Settore – Ufficio Urbanistica e Territorio – Accesso agli Atti per richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa agli immobili a mezzo pec in atti al 09.05.2023;



Previo accordo con l'Avv. Daniele PRINCIPE del foro di Crotona, con studio in Crotona, nominato Custode Giudiziario dell'immobile pignorato nella Procedura Esecutiva in epigrafe indicata, con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott. D. Rizzuti, emessa in data 31.03.2023,

- nel giorno 27 aprile 2023, in seconda chiamata, è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili siti rispettivamente alla Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 e Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 in comune di San Mauro Marchesato e riportati e al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1 e foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T.**

In tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare sia le operazioni di rilievo che quelle fotografiche ai fini dell'espletamento dell'incarico.

DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto espone la seguente perizia scindendo i compendi immobiliari pignorati come segue:

- **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1;**
- **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T.**

Compendio immobiliare n. 1 - Risposte ai quesiti

R1. Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), si è provveduto ad acquisire l'intera documentazione necessaria al fine di descrivere quanto richiesto dal quesito (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), tale documentazione è allegata alla presente relazione (**Allegato A1 – Ispezioni Ipotecarie**). Le ispezioni ipotecarie di cui all'allegato A1 eseguite per l'immobile di che trattasi sono state estese oltre che all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crotona – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro.

R2. Il primo sopralluogo all'immobile oggetto di causa è stato esperito in data 27.04.2023, slittato più volte per motivi non imputabili al sottoscritto CTU ed opportunamente certificati; in seguito, al quale è stata depositata la relazione sullo stato di occupazione/detenzione dei beni oggetto di pignoramento;

R3. L'immobile di che trattasi si trova al piano seminterrato di un fabbricato a due piani f.t., di consistenza stimata in circa 84 mq, una superficie calpestabile di 80 mq ed un'altezza libera h. di 2,40 m; confina sui lati Ovest ed Est con pubblica via già Vico via Megali, sul lato Nord terreno libero stessa ditta sul lato Sud confina con altre unità immobiliari di diversa ditta. Lo stesso è rappresentato da un locale al quale è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 2 aperture dotate di porta metallica.



L'immobile di che trattasi si compone di due vani, i quali risultano anche a servizio dell'appartamento soprastante ed a questo collegato attraverso una botola ricavata nel solaio di copertura con relativa scala in legno. All'esterno, le pareti dell'immobile si presentano intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità di risalita. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori sia come deposito che, come locale di servizio e tinello con relativi servizi igienici, angolo cucina e locale tecnico per riserva idrica. La presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varie scaffalature non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con porta frutti inseriti a muro, risulta infine installato scaldabagno per la produzione di ACS nel bagno.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023

Dati identificativi: Comune di SAN MAURO MARCHESATO (I026) (KR)

Foglio 10 Particella 246 Subalterno 1

Busta mod.58: 839

Classamento:

Rendita: euro 61,82

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 63 m²

Indirizzo: Traversa Prima Di Via San Salvatore n. 8 Piano S1, corrispondente a magazzini e locali di deposito in testa all'esecutato per la quota di 1/9.

Per quanto riguarda l'esterno del fabbricato, si presenta in buono stato di conservazione, le facciate principali sono tinteggiate di colore chiaro. La qualità degli intonaci esterni risulta buona, la tinteggiatura esterna presenta uno stato conservativo discreto dovuto principalmente a manifestazioni di eccessi di umidità. L'accesso all'appartamento ovvero alle sue pertinenze è possibile da pubblica via comune a più immobili. Vista le caratteristiche dell'involucro edilizio, degli impianti di cui si compone, dell'assenza di impianti alimentati con energia ricavata da fonti rinnovabili si presume per l'immobile allo stato di fatto rilevato una classe energetica non superiore alla "E".

Come meglio può evincersi pi avanti al punto R.9 della presente perizia di stima; il compendio immobiliare pignorato fin qui descritto presenta alcune difformità (abusi edilizi); pertanto, nella stima del bene dovrà essere tenuto in considerazione un deprezzamento dovuto ai maggiori oneri che il futuro acquirente dovrà affrontare per rendere correttamente fruibile il bene acquisito.

R4. L'immobile è pervenuto alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2002 - UR Sede CROTONE (KR)
 Registrazione Volume 160 n. 184 registrato in data 12/03/2004 - SUCC. DI ~~XXXXXXXXXX~~
 Voltura n. 2648.1/2004 - Pratica n. CZ0070884 in atti dal 01/04/2004
- All'epoca dell'atto già menzionato gli immobili oggetto di compravendita venivano identificati al NCEU con i medesimi estremi della data odierna: Foglio n. 10 part. 246 sub 1 del Comune di San Mauro Marchesato, via Traversa Prima di via San Salvatore già via Megale.



Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate fino al tutto 31/05/2023 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONI CONTRO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

- IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da Decreto Ingiuntivo - ATTO GIUDIZIARIO – del 25.09.2012 n. 34077/12 registro 5375 a favore di Moneta Banca (SI PRECISA CHE MONETA SPA CORRE OGGI SOTTO LA RAGIONE SOCIALE DI INTESA SAN PAOLO PERSONAL FINANCE SPA) con sede in Bologna CF. 02402101204 con domicilio presso avv. Rossi in Milano corso Matteotti, 1, per euro 10.765,75 di cui euro 8.633,03 per capitale, euro 2.079,87 per interessi ed euro 52,85 per spese.
- NOTA DI TRASCRIZIONE n. 2193 del 24.03.2023 a favore di NPL MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano già identificata in premessa e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Crotone reg part. 1579 presentazione n. 36.

Si allegano alla presente le planimetrie catastali e le visure planimetriche atte a identificare univocamente l'immobile di che trattasi (Allegato A – Documentazione ipocatastale Immobile all'oggetto) nonché la planimetria dello stato di fatto (Allegato B – Elaborati Grafici), si allegano altresì le ispezioni ipotecarie ovvero le note di trascrizione che hanno interessato l'immobile nell'ultimo ventennio (Allegato A1).

R5. L'immobile all'oggetto risulta rappresentato da piano seminterrato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al Foglio n. 10 part. 246 sub 1 - catastalmente risulta in testa a più proprietari in diversa misura per come riportato nelle allegate visure catastali e tra questi l'esecutato, signor [REDACTED] - (cod fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] (C), [REDACTED] - Via [REDACTED] per la quota di 1/9.

Dalla documentazione agli atti si evidenzia che il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta nella misura di 1/9 in testa all'esecutato sopra menzionato, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2002 - UR Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 160 n. 184 registrato in data 12/03/2004 - SUCC. DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 2648.1/2004 - Pratica n. CZ0070884 in atti dal 01/04/2004.

R6. Allo stato attuale l'ubicazione dell'immobile è registrata catastalmente in Traversa Prima di Via San Salvatore n. 8 Piano S1; tuttavia, in occasione del sopralluogo ci si è accorti che l'accesso all'immobile è posto su via M. Megali snc derivante da una variazione Toponomastica già menzionata all'interno del PRG comunale prontamente consultato. Rilevata dunque la difformità, i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno portato comunque all'individuazione dell'immobile.



R7. L'immobile di che trattasi risulta regolarmente accatastato, mentre la planimetria depositata agli atti NON descrive compiutamente il bene poiché le partizioni interne NON coincidono con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, si ravvisa, dunque, la necessità di dover procedere a pratica di variazione e aggiornamento catastale.

R8. Lo strumento urbanistico vigente prevede per la zona ove è posto l'immobile: Zone parzialmente edificate da saturare, B2, come da estratto di PRG consultato presso gli uffici comunali – nella fattispecie identificato in catasto al foglio 10 p.lla .246.

R9.

Situazione Urbanistica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in presenza di persona delegata dell'esecutato, sono stati richiesti gli elaborati di progetto approvato relativi al fabbricato del quale fa parte il bene all'oggetto ma tale documentazione non è mai pervenuta al sottoscritto, che nel frattempo provvedeva a richiedere formale accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato e successivamente presso altri Enti competenti.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato, veniva informato il sottoscritto che dell'immobile all'oggetto non risultano pratiche edilizie in essere o antecedenti alla data del pignoramento, certificando di fatto che l'immobile veniva edificato post 1967. Successivamente è stato possibile operare un confronto dello stato attuale dell'immobile rispetto allo stato di progetto prendendo in considerazione come rappresentative di quest'ultimo le planimetrie relative agli elaborati catastali presentati presso NCEU del comune di San Mauro Marchesato.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni, l'edificazione della stessa è avvenuta post 1967 per come certificato dall'ufficio tecnico comunale, prot. 2631 del 23.06.2023 in assenza di titolo edilizio; preme precisare che l'atto di compravendita del terreno, risulta acquistato con atto pubblico in anno 1972 in testa al de cuius. Dal dato testuale e dalle verifiche comunali emerge la completa difformità dell'immobile di che trattasi.

Relativamente alle dichiarazioni di agibilità, conformità impianti al civile e collaudo statico delle strutture, le stesse NON sono state reperite in occasione dell'accesso agli atti presso gli Uffici competenti; in merito ai documenti attestanti il collaudo statico delle strutture, ovvero il deposito della relazione a strutture ultimate dalla richiesta effettuata emerge, alla data di stesura della presente, che non è stato possibile reperire la documentazione per quanto concerne la parte statica dell'immobile in quanto non presente negli archivi cartacei e digitali degli Enti preposti.

Da un'attenta analisi si è potuto constatare che la distribuzione degli ambienti su tutti i livelli ha subito importanti modifiche, peraltro mai definitivamente "sanate" presso gli Enti competenti. Tali modifiche hanno interessato la partizione dei locali interni comportando peraltro:

- la modifica a componenti strutturali dell'edificio quali l'apertura nel solaio di copertura di un vano scala per l'accesso al piano sovrastante;
- l'accorpamento con un immobile contiguo, per cui ad oggi per rendere vendibile l'immobile è necessario provvedere dapprima alla separazione degli immobili accorpati con tutte le



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

complicanze che ne derivano (separazione impianto idrico, sezionamento impianto elettrico, realizzazione di murature, demolizioni e ricostruzioni di elementi non strutturali, etc.);

Affinché il compendio immobiliare possa essere reso vendibile è necessario operare importanti modifiche per renderlo autonomo, tali modifiche dovranno necessariamente interessare sia le componenti strutturali che impiantistiche dell'edificio; sarà oltretutto necessario definire presso il Comune di San Mauro Marchesato, la progettazione in sanatoria per rimediare agli abusi riscontrati come precisato ed evidenziato nell'attestazione rilasciata.

Affinché l'immobile possa essere reso vendibile senza alcuna lacuna dal punto di vista urbanistico e edilizio/strutturale, necessita la definizione di una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni rilevati nel corso del sopralluogo, lo stesso necessita anche della definizione di permesso a costruire in sanatoria comprensivo di collaudo statico e successiva agibilità.

Situazione Catastale

Analizzando la storia catastale dell'immobile in oggetto, dagli elaborati planimetrici depositati al NCEU del comune di San Mauro Marchesato, si può notare che lo stesso, non ha mai subito modifiche né in termini di varianti planimetriche né in termini di cambio di destinazione d'uso, tanto che nel corso degli anni il subalterno ha mantenuto inalterata la propria numerazione. L'elaborato planimetrico, invece, depositato agli atti presso il NCEU del comune di San Mauro Marchesato relativamente al piano S1, NON è conforme allo stato di fatto in quanto sono state riscontrate diverse modifiche alle partizioni interne, rimangono inalterati rispetto al progetto originario ed alle planimetrie depositate, i volumi edificati relativamente al piano S1.

Storia Catastale dell'Immobile

Catasto Fabbricati

Dati identificativi attuali dell'immobile:

- a) immobile (magazzino) sito in Traversa Prima di via San Salvatore n. 8– riportato e al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1

Eseguendo le visure storiche fino al ventennio precedente alla data odierna si è potuto constatare che a ritroso l'immobile di cui al punto a) è stato originato come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio n. 10, part. 246, sub. 1 (periodo 1987-2023)

Catasto Terreni

- con Atto di compravendita del 11.08.1972 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 39450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 978 Partita 1085 Reparto PI di CROTONE in atti dal 25.08.1972, ; la proprietà passava a [REDACTED] (CF [REDACTED]) de cuius, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la piena proprietà.



Abusi Edilizi – Difformità

- L'immobile oggetto di pignoramento risulta accorpato ad un'unità immobiliare con la quale condivide l'assetto delle partizioni interne (diverse rispetto a quanto dichiarato catastalmente) e gli impianti tecnologici;
- la messa in comunicazione tra le due unità riguarda il piano terra ed il piano cantinato attraverso un'apertura ricavata nel solaio di copertura, non risultano atti reperiti che giustificano l'intervento di manutenzione straordinaria per l'accorpamento delle unità immobiliari in questione;
- Il piano cantinato ha subito una modifica della destinazione d'uso, è passato infatti da Magazzino a Tinello abitabile e non risultano atti reperiti che giustificano tale modifica;
- L'immobile risulta carente di documentazione comprovante il permesso a costruire, la parte di collaudo statico delle opere in c.a., e le dichiarazioni di conformità degli impianti civili e tecnologici; tale pratica risulta essenziale ai fini della richiesta di agibilità dello stesso; ai fini della successiva vendita.

R10. I beni pignorati, stante la diversa classificazione catastale, sono vendibili in due distinti lotti,

- a) **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1**;
- b) **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T**.

R11. Entrambi i compendi immobiliari sono stati pignorati per intero.

R12. In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile pignorato non risultava abitato dall'esecutato. La proprietà non ha rappresentato titolo legittimante la detenzione del bene da parte di terzi.

R13. L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

R14. Rispetto all'immobile pignorato non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né particolari vincoli di natura condominiale. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

R15. Come già evidenziato al punto R3. l'immobile oggetto di pignoramento ai fini della vendita non risulta facilmente divisibile, viste le esigue dimensioni che ne deriverebbero in seguito ad una improbabile divisione; pertanto, pur trovandosi in buono stato di conservazione, bisognerà tenere in considerazione un importante deprezzamento per i maggiori oneri che incontrerebbe un potenziale acquirente al fine di dividere l'unità immobiliare posta al piano seminterrato e pignorata.



QUOTAZIONE IMMOBILIARE

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: SAN MAURO MARCHESETO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	355	430	L	1	1,2	L

Figura 1 - Valore delle quotazioni immobiliari per immobili della medesima tipologia – Fonte: osservatorio dei mercati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Secondo l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore (€/mq) degli immobili delle medesime caratteristiche per la tipologia abitazioni di magazzino – C/2 - zona Casa Centro oscilla tra 355 e 450 €/mq.

Al fine di procedere alla stima comparativa si riportano di seguito gli estratti di alcuni annunci disponibili online sui siti delle maggiori agenzie immobiliari attive sul territorio, per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli dell'immobile pignorato: per posizione, esposizione, caratteristiche dei locali e metrature.

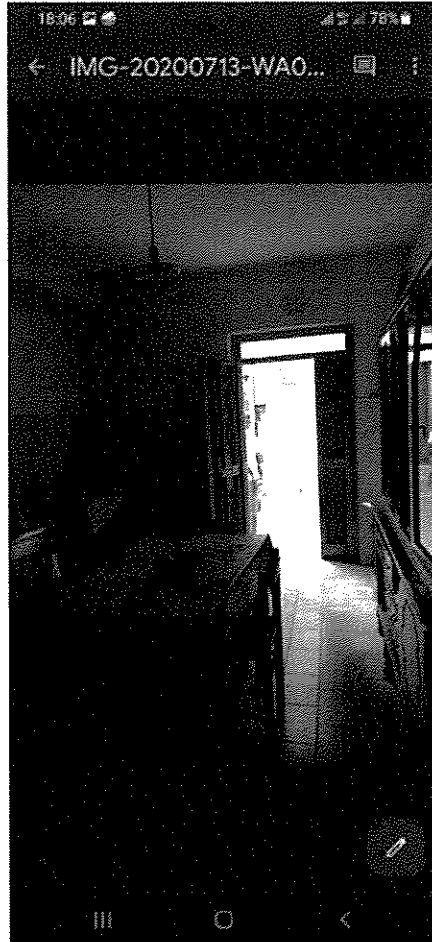


idealista

Inserisci a

<< Case a San Mauro Marchesato

3 di 6 case



11 foto

Casa di paese in vendita in corso Umberto, 1

San Mauro Marchesato Vedi mappa

20.000 €

Calcola mutuo Studio mutuo

80 m2 4 locali

Figura 2 - Annuncio di vendita di un immobile delle caratteristiche simili sito nella medesima zona dell'immobile pignorato

Fonte: Sito WEB IDEALISTA

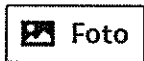


idealista



« Case a San Mauro Marchesato

5 di 6 case



Quadrilocale in vendita in via torre s.n.c

San Mauro Marchesato Vedi mappa

32.000 €

Calcola mutuo Studio mutuo

152 m2 4 locali Piano terra senza ascensore

Figura 3 - Annuncio di vendita di un immobile delle caratteristiche simili sito nella medesima zona dell'immobile pignorato

Fonte: Sito WEB Agenzia immobiliare ITALCASA CROTONE tramite IDEALISTA



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

STAMPA

Vincenzo Spatafora

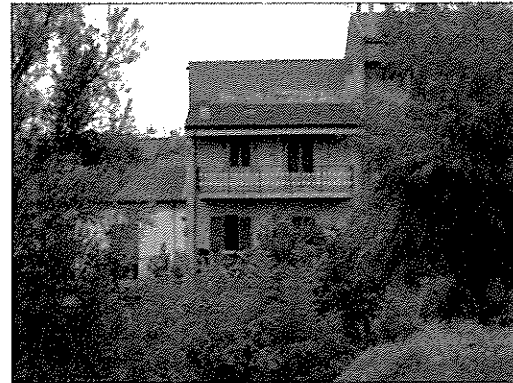
Tel. 3495706104

Casa indipendente in Vendita**€ 18.000**

Via San Rocco Traversa 4 88831, San Mauro Marchesato (KR)

Codice Annuncio: EK-51456771

Zone: Centro



Locali: 4
 Riscaldamento: Autonomo
 Totale piani: 3
 Arredamento: Parzialmente Arredato
 Bagni: 1
 Balcone: Sì
 Giardino: Privato
 Spese condominiali: 1 € Mensili

Superficie: 120 m²
 Piano: Su più livelli
 Stato: Ottimo / Ristrutturato

Descrizione: Vendesi casa semindipendente ristrutturata, di circa 120 mq sita nel Comune di San Mauro Marchesato, a circa 20 km dal mare (Zona Capo Rizzuto). Lo stabile è stato costruito negli anni '80, ed è così composto: AL PIANO TERRA (circa 40mq): ingresso, bagno, magazzino, comoda scala interna in granito con accesso ai vari piani AL PIANO PRIMO (circa 40mq): cucina abitabile con balcone di 6mq e soggiorno AL PIANO SECONDO ...

Figura 4 - Annuncio di vendita di un immobile delle caratteristiche simili sito nella medesima zona dell'immobile pignorato Fonte: Fonte: Sito WEB Agenzia immobiliare ITALCASA CROTONE

Da un'attenta analisi dei prezzi relativi agli immobili con caratteristiche simili posti in vendita da alcune agenzie immobiliari crotonesi e siti nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare pignorato, si trova un valore di mercato (€/mq) in ribasso rispetto ai massimali proposti dall'OMI oscillante tra 150 e 280 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia il seguente valore:

300,00 €/mq (mille trecento, zero euro per metro quadro)

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata computata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle indicazioni OMI, pertanto:



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

- I muri interni ed esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- I muri in comunione con altre proprietà sono stati calcolati al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri non è stata considerata;

Immobile censito al NCEU al Foglio n. 10 part. 246 sub. 1 - P S1							
Ambiente	Piano	sup. lorda (mq)	sup. norm.ta (mq)	coeff	sup. commerciale (mq)	valore unit. (€/mq)	stima parziale (€)
Interno	-1	84,53	84,00	1	80,00	300	€ 24.000,00
Valore di stima (€)							€ 24.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):							€ 2.000,00

La presenza di abusi edilizi, la necessità di operare una sanatoria per regolarizzare gli abusi commessi, la necessità di completare l'iter burocratico-tecnico per la parte concernente il permesso a costruire in sanatoria, il collaudo statico e successiva agibilità con la documentazione ad essa connessa, l'evidente difficoltà nel ricostituire l'autonomia dell'immobile scindendolo dall'unità immobiliare con cui è stato messo abusivamente in comunicazione, comportano inevitabilmente un forte deprezzamento da applicare al valore stimato.

Per quanto concerne la regolarizzazione degli abusi e le criticità presenti, la stessa comporterà una serie di lavorazioni che consistono in:

- scissione dell'impianto elettrico attraverso intercettazione e conseguente divisione della linea principale di alimentazione FM attraverso la demolizione e ricostruzione di elementi non strutturali quali pavimenti e murature, allaccio a contatore Enel autonomo con esborso dei costi di allacciamento, installazione di quadro elettrico per civile abitazione. Tali interventi dovranno riguardare sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia l'unità immobiliare abusivamente accorpata, l'intervento comporterà una spesa presunta pari ad € 1'500,00. Nella stima NON sono comprese le spese tecniche per i professionisti.
- scissione dell'impianto idrico e di ACS, ovvero dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento attraverso intercettazione e conseguente divisione della linea principale di alimentazione idrica acqua calda/fredda, attraverso la demolizione e ricostruzione di elementi non strutturali quali pavimenti e murature, allaccio a contatore acqua autonomo con esborso dei costi di allacciamento, installazione di utenze per l'accumulo di acqua potabile e sistemi di controllo e mandata per civile abitazione. Tali interventi dovranno riguardare sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia l'unità immobiliare abusivamente accorpata, l'intervento comporterà una spesa presunta pari ad € 1'500,00. Nella stima NON sono comprese le spese tecniche per i professionisti.



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

- relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, fermo restando la necessità di ottenere titolo abilitativo in sanatoria dell'intero compendio immobiliare, sarà necessario richiedere presso il Comune di San Mauro Marchesato la definizione della concessione edilizia, comprendente l'autorizzazione della parte statica e successivi adempimenti per quanto concerne l'agibilità e pareri ad essa connessa.

L'intervento risulta sanabile con provvedimenti da parte di tecnici abilitati comprendenti la presentazione di documentazione tecnica in Sanatoria - (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, art. 37) per le opere già realizzate.

Successivamente dovrà essere presentata da tecnico abilitato Variazione catastale DOCSA per diversa distribuzione degli spazi interni la cui causale può essere identica a quella utilizzata per il permesso di costruire in sanatoria. Per la presentazione dell'intero intervento appena descritto si è valutata una somma pari a € 3.000,00. Nella stima NON sono comprese le spese tecniche per i professionisti.

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte il valore di stima va rivisto decurtando dal valore di partenza tutti i maggiori oneri che incontrerebbe un potenziale acquirente per come descritti sopra:

Valore di stima (€) SUP. COMMERCIALE : Mq. 80,00	24.000,00 €
Deprezzamenti	
Scissione dell'impianto elettrico	1.500,00 €
Scissione dell'impianto idrico	1.500,00 €
Pratiche edilizie in sanatoria – collaudo – agibilità	3.000,00 €
Valore di stima rivisto (€)	18.000,00 €

* Considerato, infine, che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa e non è in grado di avere accesso all'immobile aggiudicatosi in tempi rapidi, è possibile considerare uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare la platea di possibili acquirenti.

In conclusione, del caso in esame il prezzo a base d'asta del lotto può considerarsi come segue:

Prezzo a base d'asta compendio immobiliare n. 1: € 18.000,00 (diciottomila euro ,zero)

R16. Allo stato attuale non risulta che l'unità immobiliare sia costituita in condominio; pertanto, non si ha contezza di eventuali spese fisse di gestione/manutenzione né tantomeno di ulteriori spese condominiali arretrate.

R17. La presente relazione si propone di rispondere compiutamente, schematicamente e puntualmente ai singoli quesiti posti dal Giudice.

R18. Il presente elaborato sarà trasmesso a mezzo PEC ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. fatte salve cause di forza maggiore.



CONCLUSIONI COMPENDIO IMMOBILIARE N. 1

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è appresso descritto;
- Immobile sito in San Mauro Marchesato Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1**;

Prezzo a base d'asta dell'immobile all'oggetto: € 18.000,00 (diciottomila ,zero)

**Valore di Vendita Giudiziaria del lotto pari a 1/9 della proprietà
(calcolato in quota al netto degli aggiustamenti):**

€ 2.000,00 (duemila ,zero)



Compendio immobiliare n. 2 - Risposte ai quesiti

R1. Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), si è provveduto ad acquisire l'intera documentazione necessaria al fine di descrivere quanto richiesto dal quesito (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), tale documentazione è allegata alla presente relazione (**Allegato A1 – Ispezioni ipotecarie**). Le ispezioni ipotecarie di cui all'allegato A1 eseguite per l'immobile di che trattasi sono state estese oltre che all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crotone – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro.

R2. Il primo sopralluogo all'immobile oggetto di causa è stato esperito in data 27.04.2023, slittato più volte per motivi non imputabili al sottoscritto CTU ed opportunamente certificati; in seguito, al quale è stata depositata la relazione sullo stato di occupazione/detenzione dei beni oggetto di pignoramento;

R3. L'immobile di che trattasi si trova al piano terra di un fabbricato a due piani f.t., di consistenza stimata in circa 146 mq, una superficie calpestabile di circa 135 mq ed un'altezza libera h. di 3,00 m; confina sui lati Ovest ed Est con pubblica via già Vico via Megali, sul lato Nord terreno libero stessa ditta sul lato Sud confina con altre unità immobiliari di diversa ditta.

Allo stesso è possibile accedere attraverso la pubblica via già menzionata con n. 1 apertura dotata di porta metallica. L'immobile di che trattasi si compone di più vani; al suo interno le finiture sono di media entità, risultano un servizio igienico, un angolo cottura con annesso living-giorno, tre camere da letto, una camera ripostiglio ed una scala di servizio con accesso al lastrico solare, mentre all'interno di una delle camere da letto è presente una botola con relativa scala in legno, la quale dà accesso ai locali del seminterrato sopra menzionati. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di ausiliari a parete del tipo condizionatore per la sola parte giorno. L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, ove sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali, risultano installato altresì scaldabagno per la produzione di ACS nel bagno e nel locale cucina. Le pareti interne dell'immobile si presentano intonacate al civile con presenza di alcune tracce di efflorescenza causate da presenza di umidità di risalita. Una volta effettuato l'accesso al locale si è potuto constatare che lo stesso viene utilizzato dai conduttori come civile abitazione. La presenza di molti oggetti al suo interno, tra cui mobili, elettrodomestici e varia oggettistica personale, nonché scatoloni e biancheria; non hanno consentito un agevole accesso/ispezione dello stesso; l'illuminazione e la ventilazione naturale sono garantite attraverso delle aperture poste direttamente verso l'esterno. Le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato ed in parte in marmo di discreta fattura, le pedate e le alzate della scala sono in parte in legno per la parte che collega il seminterrato ed in parte in marmo per l'accesso al lastrico solare di copertura. I serramenti interni e le finestre sono con intelaiatura in legno/alluminio di media fattura e in discreto stato di conservazione, i vetri delle finestre sono singolo vetrocamera. L'immobile è dotato di adeguato impianto elettrico ed idrico sanitario, gli scarichi risultano correttamente collegati alla linea fognaria comunale.

Ispezionato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non si è potuto prescindere dal constatare che gli immobili di fatto uniti possiedono impianti elettrico, idrico e termico in comune.



Dati identificativi: Comune di SAN MAURO MARCHESATO (I026) (KR)

Foglio 10 Particella 246 Subalterno 2

Busta mod.58: 839

Rendita: euro 235,76

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5.5 vani e totale 146 m²

Indirizzo: Traversa Prima Di Via San Salvatore n. 15 Piano T, corrispondente a abitazione di tipo economico in testa all'esecutato per la quota di 1/9.

Per quanto riguarda l'esterno del fabbricato, si presenta in buono stato di conservazione, le facciate principali sono tinteggiate di colore chiaro. La qualità degli intonaci esterni risulta di media fattura, la tinteggiatura esterna presenta uno stato conservativo discreto dovuto principalmente a manifestazioni di eccessi di umidità. L'accesso all'appartamento ovvero alle sue pertinenze è possibile da pubblica via comune a più immobili. Vista le caratteristiche dell'involucro edilizio, degli impianti di cui si compone, dell'assenza di impianti alimentati con energia ricavata da fonti rinnovabili si presume per l'immobile allo stato di fatto rilevato una classe energetica non superiore alla "E".

Come meglio può evincersi pi avanti al punto R.9 della presente perizia di stima; il compendio immobiliare pignorato fin qui descritto presenta alcune difformità (abusi edilizi); pertanto, nella stima del bene dovrà essere tenuto in considerazione un deprezzamento dovuto ai maggiori oneri che il futuro acquirente dovrà affrontare per rendere correttamente fruibile il bene acquisito.

R4. L'immobile è pervenuto alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2002 - UR Sede CROTONE (KR)
Registrazione Volume 160 n. 184 registrato in data 12/03/2004 - SUCC. DI ██████████
Voltura n. 2648.1/2004 - Pratica n. CZ0070884 in atti dal 01/04/2004

- All'epoca dell'atto già menzionato gli immobili oggetto di compravendita venivano identificati al NCEU con i medesimi estremi della data odierna: Foglio n. 10 part. 246 sub 2 del Comune di San Mauro Marchesato, via Traversa Prima di via San Salvatore già via Megale.

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate fino al tutto 31/05/2023 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONI CONTRO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

- IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da Decreto Ingiuntivo - ATTO GIUDIZIARIO – del 25.09.2012 n. 34077/12 registro 5375 a favore di Moneta Banca (SI PRECISA CHE MONETA SPA CORRE OGGI SOTTO LA RAGIONE SOCIALE DI INTESA SAN PAOLO PERSONAL FINANCE SPA) con sede in Bologna CF. 02402101204 con domicilio presso avv. Rossi in Milano corso Matteotti, 1, per euro 10.765,75 di cui euro 8.633,03 per capitale, euro 2.079,87 per interessi ed euro 52,85 per spese.



In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato, veniva informato il sottoscritto che dell'immobile all'oggetto non risultano pratiche edilizie in essere o antecedenti alla data del pignoramento, certificando di fatto che l'immobile veniva edificato post 1967. L'unico confronto possibile dello stato attuale dell'immobile rispetto allo stato di progetto è avvenuto prendendo in considerazione come rappresentative di quest'ultimo le planimetrie relative agli elaborati catastali presentati presso NCEU del comune di San Mauro Marchesato.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni, l'edificazione della stessa è avvenuta post 1967 per come certificato dall'ufficio tecnico comunale, prot. 2631 del 23.06.2023 in assenza di titolo edilizio; preme precisare che l'atto di compravendita del terreno, risulta acquistato con atto pubblico in anno 1972 in testa al de cuius. Dal dato testuale e dalle verifiche comunali emerge la completa difformità dell'immobile di che trattasi.

Relativamente alle dichiarazioni di agibilità, conformità impianti al civile e collaudo statico delle strutture, le stesse NON sono state reperite in occasione dell'accesso agli atti presso gli Uffici competenti; in merito ai documenti attestanti il collaudo statico delle strutture, ovvero il deposito della relazione a strutture ultimate, dalla richiesta effettuata emerge alla data di stesura della presente, che non è stato possibile reperire la documentazione per quanto concerne la parte statica dell'immobile in quanto non presente negli archivi cartacei e digitali degli Enti preposti.

Da un'attenta analisi si è potuto constatare che la distribuzione degli ambienti sul livello al Piano Terra NON ha subito modifiche, a meno dell'apertura presente in una delle camere da letto che collega l'immobile con il piano sottostante.

Si è rilevato, altresì, la presenza di un corpo di fabbrica in muratura non rifinita ad uso promiscuo peraltro mai definitivamente "sanato" presso agli Enti competenti. Tali modifiche hanno interessato la partizione dei locali interni comportando peraltro:

- la modifica a componenti strutturali attraverso la realizzazione sul lastrico solare di un locale in muratura semplice e non rifinita di dimensione in pianta di circa 4,50 x 4,00 ed h. pari a 3,00 m ad uso promiscuo e del quale non è stato possibile visionarne l'interno.
- l'accorpamento con un immobile contiguo – piano S1 - , per cui ad oggi per rendere vendibile l'immobile è necessario provvedere dapprima alla separazione degli immobili accorpati con tutte le complicità che ne derivano (separazione impianto idrico, sezionamento impianto elettrico, realizzazione di muraure, demolizioni e ricostruzioni di elementi non strutturali;

Perché il compendio immobiliare possa essere reso vendibile è necessario operare importanti modifiche per renderlo nuovamente autonomo e fruibile, tali modifiche dovranno necessariamente interessare sia le componenti strutturali che impiantistiche dell'edificio; sarà oltretutto necessario definire presso il Comune di San Mauro Marchesato, la progettazione in sanatoria per rimediare agli abusi riscontrati. Relativamente alle dichiarazioni di agibilità si rappresenta che per lo stesso immobile non v'è traccia alcuna, stante l'impossibilità di reperire ulteriori documenti presso gli Uffici Comunali. Affinché l'immobile possa essere reso vendibile senza alcuna lacuna dal punto di vista urbanistico e edilizio/strutturale, necessita la definizione di una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni rilevati nel corso del sopralluogo, lo stesso necessita anche della definizione di permesso a costruire in sanatoria comprensivo di collaudo statico e successiva agibilità.



- NOTA DI TRASCRIZIONE n. 2193 del 24.03.2023 a favore di NPL MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano già identificata in premessa e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Crotone reg part. 1579 presentazione n. 36.

Si allegano alla presente le planimetrie catastali e le visure planimetriche atte a identificare univocamente l'immobile di che trattasi (Allegato A – Documentazione ipocatastale Immobile all'oggetto) nonché la planimetria dello stato di fatto (Allegato B – Elaborati Grafici), si allegano altresì le ispezioni ipotecarie ovvero le note di trascrizione che hanno interessato l'immobile nell'ultimo ventennio (Allegato A1).

R5. L'immobile all'oggetto della presente risulta rappresentato da piano seminterrato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al Foglio n. 10 part. 246 sub 2 - catastalmente risulta in testa a più proprietari in diversa misura per come riportato nelle allegate visure catastali e tra questi l'esecutato, signor [REDACTED] - (cod fisc. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] (CR), [REDACTED] - Via [REDACTED] per la quota di 1/9.

Dalla documentazione agli atti si evidenzia che il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta nella misura di 1/9 in testa all'esecutato sopra menzionato, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2002 - UR Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 160 n. 184 registrato in data 12/03/2004 - SUCC. DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 2648.1/2004 - Pratica n. CZ0070884 in atti dal 01/04/2004.

R6. Allo stato attuale l'ubicazione dell'immobile è registrata catastalmente in Traversa Prima di Via San Salvatore n. 15 Piano T; tuttavia, in occasione del sopralluogo ci si è accorti che l'accesso all'immobile è posto su via M. Megali snc derivante da una variazione Toponomastica già menzionata all'interno del PRG comunale prontamente consultato. Rilevata dunque la difformità, i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno portato comunque all'individuazione dell'immobile.

R7. L'immobile di che trattasi risulta regolarmente accatastato, e la planimetria depositata agli atti descrive compiutamente il bene con le partizioni interne che coincidono con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, si ravvisa, dunque, la mera necessità di dover procedere a pratica di sanatoria per gli abusi rilevati e descritti più avanti.

R8. Lo strumento urbanistico vigente prevede per la zona ove è posto l'immobile: Zone parzialmente edificate da saturare, B2, come da estratto di PRG appresso specificato – nella fattispecie identificato in catasto al foglio 10 p.IIa .246.

R9.

Situazione Urbanistica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in presenza di persona delegata dell'esecutato, sono stati richiesti gli elaborati di progetto approvato relativi al fabbricato del quale fa parte il bene all'oggetto ma tale documentazione non è mai pervenuta al sottoscritto, che nel frattempo provvedeva a richiedere formale accesso agli atti presso il Comune di San Mauro Marchesato e successivamente presso altri Enti competenti.



Situazione Catastale

Analizzando la storia catastale dell'immobile in oggetto, dagli elaborati planimetrici depositati al NCEU del comune di San Mauro Marchesato, si può notare che lo stesso, non ha mai subito modifiche né in termini di varianti planimetriche né in termini di cambio di destinazione d'uso, tanto che nel corso degli anni il subalterno ha mantenuto inalterata la propria numerazione. L'elaborato planimetrico, invece, depositato agli atti presso il NCEU del comune di San Mauro Marchesato relativamente al piano T, NON è conforme allo stato di fatto in quanto risulta presente un corpo di fabbrica sul lastrico solare con accesso da scala interno all'appartamento posto al piano T, non accatastato presso gli enti competenti e non presente agli atti; rimangono inalterati rispetto al progetto originario ed alle planimetrie depositate, i volumi edificati a meno del fabbricato menzionato.

Storia Catastale dell'Immobile

Catasto Fabbricati

Dati identificativi attuali dell'immobile:

- b) immobile (abitazione di tipo economico) sito in Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 – riportato e al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T

Eseguendo le visure storiche fino al ventennio precedente alla data odierna si è potuto constatare che a ritroso l'immobile di cui al punto a) è stato originato come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio n. 10, part. 246, sub. 1 (periodo 1987-2023)

Catasto Terreni

- con Atto di compravendita del 11.08.1972 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 39450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 978 Partita 1085 Reparto PI di CROTONE in atti dal 25.08.1972, ; la proprietà passava a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~) de cuius, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (CA) il ~~XXXXXXXXXX~~, per la piena proprietà.

Abusi Edilizi – Difformità

- L'immobile oggetto di pignoramento risulta accorpato ad un'unità immobiliare con la quale condivide l'assetto delle partizioni interne e gli impianti tecnologici;
- la messa in comunicazione tra le due unità riguarda il piano terra ed il piano seminterrato attraverso un'apertura ricavata nel solaio di copertura, non risultano atti reperiti che giustificano l'intervento di manutenzione straordinaria per l'accorpamento delle unità immobiliari in questione attraverso l'ausilio di una botola e relativa scala in legno;



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

- Il piano terra, attraverso una scala interna già riportata sulla documentazione catastale in atti, da accesso al lastrico solare ove risulta realizzato un corpo di fabbrica in muratura semplice, per lo stesso non è stato possibile visionarne il contenuto in quanto chiuso con porta metallica dotata di lucchetto;
- L'immobile risulta carente di documentazione comprovante il permesso a costruire, la parte di collaudo statico delle opere in c.a., e le dichiarazioni di conformità degli impianti civili e tecnologici; tale pratica risulta essenziale ai fini della richiesta di agibilità dello stesso.

R10. I beni pignorati, stante la diversa classificazione catastale, sono vendibili in due distinti lotti,

- c) **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1**;
- d) **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito al piano seminterrato in Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU del Comune di San Mauro Marchesato al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T**.

R11. Entrambi i compendi immobiliari sono stati pignorati per intero.

R12. In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile pignorato non risultava abitato dall'esecutato. La proprietà non ha rappresentato alcun titolo legittimante la detenzione del bene da parte di terzi.

R13. L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

R14. Rispetto all'immobile pignorato non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né particolari vincoli di natura condominiale. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

R15. Come già evidenziato al punto R3. l'immobile oggetto di pignoramento ai fini della vendita non risulta facilmente divisibile, viste le esigue dimensioni che ne deriverebbero in seguito ad una improbabile divisione; pertanto, pur trovandosi in buono stato di conservazione, bisognerà tenere in considerazione un importante deprezzamento per i maggiori oneri che incontrerebbe un potenziale acquirente al fine di dividere l'unità immobiliare posta al piano seminterrato e pignorata.

QUOTAZIONE IMMOBILIARE

In base alle caratteristiche dell'immobile si è potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà. Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia con le Quotazioni Immobiliari di mercato sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CROTONE
 Comune: SAN MAURO MARCHESE
 Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n. 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	
Abitazioni civili	NORMALE	355	430	L	1	1,2	L

Figura 1 - Valore delle quotazioni immobiliari per immobili della medesima tipologia – Fonte: osservatorio dei mercati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Secondo l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore (€/mq) degli immobili delle medesime caratteristiche per la tipologia abitazioni di magazzino – C/2 - zona Casa Centro oscilla tra 355 e 450 €/mq.

Al fine di procedere alla stima comparativa si riportano di seguito gli estratti di alcuni annunci disponibili online sui siti delle maggiori agenzie immobiliari attive sul territorio, per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli dell'immobile pignorato: per posizione, esposizione, caratteristiche dei locali e metrature.



idealista

Inserisci a

« Case a San Mauro Marchesato

3 di 6 case



11 foto

Casa di paese in vendita in corso Umberto, 1

San Mauro Marchesato Vedi mappa

20.000 €

Calcola mutuo Studio mutuo

80 m2 4 locali

Figura 2 - Annuncio di vendita di un immobile delle caratteristiche simili sito nella medesima zona dell'immobile pignorato

Fonte: Sito WEB IDEALISTA



idealista



« Case a San Mauro Marchesato

5 di 6 case



Foto

Quadrilocale in vendita in via torre s.n.c

San Mauro Marchesato Vedi mappa

32.000 €

Calcola mutuo Studio mutuo

152 m2 4 locali Piano terra senza ascensore

Figura 3 - Annuncio di vendita di un immobile delle caratteristiche simili sito nella medesima zona dell'immobile pignorato

Fonte: Sito WEB Agenzia immobiliare ITALCASA CROTONE tramite IDEALISTA



STAMPA

Vincenzo Spatafora

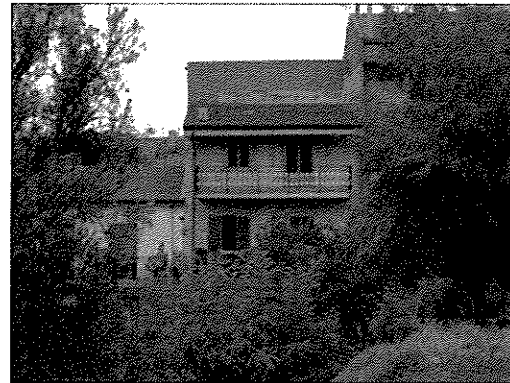
Tel. 3495706104

Casa indipendente in Vendita**€ 18.000**

Via San Rocco Traversa 4 88831, San Mauro Marchesato (KR)

Codice Annuncio: EK-51456771

Zone: Centro



Locali: 4
 Riscaldamento: Autonomo
 Totale piani: 3
 Arredamento: Parzialmente Arredato

Bagni: 1
 Balcone: Sì
 Giardino: Privato

Spese condominiali: 1 € Mensili

Superficie: 120 m²
 Piano: Su più livelli
 Stato: Ottimo / Ristrutturato

Descrizione: Vendesi casa semindipendente ristrutturata, di circa 120 mq sita nel Comune di San Mauro Marchesato, a circa 20 km dal mare (Zona Capo Rizzuto). Lo stabile è stato costruito negli anni '80, ed è così composto: AL PIANO TERRA (circa 40mq): ingresso, bagno, magazzino, comoda scala interna in granito con accesso ai vari piani AL PIANO PRIMO (circa 40mq): cucina abitabile con balcone di 6mq e soggiorno AL PIANO SECONDO ...

Figura 4 - Annuncio di vendita di un immobile delle caratteristiche simili sito nella medesima zona dell'immobile pignorato Fonte: Fonte: Sito WEB Agenzia immobiliare ITALCASA CROTONE

Da un'attenta analisi dei prezzi relativi agli immobili con caratteristiche simili posti in vendita da alcune agenzie immobiliari crotonesi e siti nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare pignorato, si trova un valore di mercato (€/mq) in ribasso rispetto ai massimali proposti dall'OMI oscillante tra 150 e 280 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione, delle caratteristiche dell'immobile e del conseguente grado di appetibilità, delle condizioni strutturali, del grado di finitura, isolamento/coibentazione e dello stato di manutenzione del fabbricato; svolte le ricerche inerenti al mercato attuale degli immobili ed eseguiti i conteggi relativi alle superfici esistenti, si è pervenuti alla determinazione di attribuire al bene oggetto della perizia il seguente valore:

330,00 €/mq (mille trecentotrenta, zero euro per metro quadro)

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata computata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle indicazioni OMI, pertanto:



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

- I muri interni ed esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- I muri in comunione con altre proprietà sono stati calcolati al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri non è stata considerata;

Immobile censito al NCEU al Foglio n. 10 part. 246 sub. 2 - PT							
Ambiente	Piano	sup. lorda (mq)	sup. norm.ta (mq)	coeff .	sup. commerciale (mq)	valore unit. (€/mq)	stima parziale (€)
Interno	T	146,75	146,00	1	138,00	330,00	€ 45.540,00
Valore di stima (€)							€ 45.540,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):							€ 4.393,33

La presenza di abusi edilizi, la necessità di operare una sanatoria per regolarizzare gli abusi commessi, la necessità di completare l'iter burocratico-tecnico per la parte concernente il permesso a costruire in sanatoria, il collaudo statico e successiva agibilità con la documentazione ad essa connessa, l'evidente difficoltà nel ricostituire l'autonomia dell'immobile scindendolo dall'unità immobiliare con cui è stato messo a in comunicazione, comportano inevitabilmente un forte deprezzamento da applicare al valore stimato.

Per quanto concerne la regolarizzazione degli abusi presenti, comporterà una serie di lavorazioni che consistono in:

- scissione dell'impianto elettrico attraverso intercettazione e conseguente divisione della linea principale di alimentazione FM attraverso la demolizione e ricostruzione di elementi non strutturali quali pavimenti e murature, allaccio a contatore Enel autonomo con esborso dei costi di allacciamento, installazione di quadro elettrico per civile abitazione. Tali interventi dovranno riguardare sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia l'unità immobiliare abusivamente accorpata, l'intervento comporterà una spesa presunta pari ad € 1'500,00. Nella stima NON sono comprese le spese tecniche per i professionisti.
- scissione dell'impianto idrico e di ACS, ovvero dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento attraverso intercettazione e conseguente divisione della linea principale di alimentazione idrica acqua calda/fredda, attraverso la demolizione e ricostruzione di elementi non strutturali quali pavimenti e murature, allaccio a contatore acqua autonomo con esborso dei costi di allacciamento, installazione di utenze per l'accumulo di acqua potabile e sistemi di controllo e mandata per civile abitazione. Tali interventi dovranno riguardare sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia l'unità immobiliare abusivamente accorpata, l'intervento comporterà una spesa presunta pari ad € 1'500,00. Nella stima NON sono comprese le spese tecniche per i professionisti.



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
 TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
 MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

- relativamente agli spazi interni, fermo restando la necessità di ottenere titolo abilitativo in sanatoria dell'intero compendio immobiliare, sarà necessario richiedere presso il Comune di San Mauro Marchesato la definizione della concessione edilizia, comprendente l'autorizzazione della parte statica e successivi adempimenti per quanto concerne l'agibilità e pareri ad essa connessa. Inoltre, dovrà essere sanato il corpo di fabbrica presente sul lastrico solare con pratica edilizia comprensiva delle autorizzazioni necessarie alla definizione sia catastale che comunale del caso.

L'intervento risulta sanabile con provvedimenti da parte di tecnici abilitati comprendenti la presentazione di documentazione tecnica in Sanatoria - (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, art. 37) per le opere già realizzate.

Successivamente dovrà essere presentata da tecnico abilitato Variazione catastale DOCFA per la definizione del corpo di fabbrica di che trattasi, la cui causale può essere identica a quella utilizzata per il permesso di costruire in sanatoria. Per la presentazione dell'intero intervento appena descritto si è valutata una somma pari a € 3.000,00. Nella stima NON sono comprese le spese tecniche per i professionisti.

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte il valore di stima va rivisto decurtando dal valore di partenza tutti i maggiori oneri che incontrerebbe un potenziale acquirente per come descritti sopra:

Valore di stima (€) SUP. COMMERCIALE : Mq. 138,00	45.540,00 €
Deprezzamenti	
Scissione impianto idrico- <u>quota parte</u>	1.500,00 €
Scissione impianto elettrico - <u>quota parte</u>	1.500,00 €
Pratiche edilizie in sanatoria – collaudo – agibilità – <u>quota parte</u>	3.000,00 €
Valore di stima rivisto (€)	39.540,00 €

* Considerato, infine, che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa e non è in grado di avere accesso all'immobile aggiudicatosi in tempi rapidi, è possibile considerare uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare la platea di possibili acquirenti.

In conclusione, del caso in esame il prezzo a base d'asta del lotto può considerarsi come segue:

Prezzo a base d'asta compendio immobiliare n. 2: € 39.540,00 (trentanovemila cinquecento quaranta euro, zero)

R16. Allo stato attuale non risulta che l'unità immobiliare sia costituita in condominio; pertanto, non si ha contezza di eventuali spese fisse di gestione/manutenzione né tantomeno di ulteriori spese condominiali arretrate.

R17. La presente relazione si propone di rispondere compiutamente, schematicamente e puntualmente ai singoli quesiti posti dal Giudice.

R18. Il presente elaborato sarà trasmesso a mezzo PEC ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. fatte salve cause di forza maggiore.



CONCLUSIONI COMPENDIO IMMOBILIARE N. 2

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è appresso descritto;
- Immobile sito in San Mauro Marchesato Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T;**

Prezzo a base d'asta dell'immobile all'oggetto: € 39.540,00 (trentanovemila cinquecento quaranta, zero)

Valore di Vendita Giudiziarria del lotto pari a 1/9 della proprietà (calcolato in quota):

€ 4.393,33 (quattromila trecento novantatré ,zero)

CONCLUSIONI ECONOMICHE

I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione di un compendio immobiliare vendibile anche separatamente, il cui valore finale di vendita è:

- **Compendio immobiliare n. 1** costituito dall'immobile sito Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 8 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU al **foglio n. 10 part. 246 sub. 1 Piano S1;**
Prezzo a base d'asta compendio immobiliare n. 1: € 18'000,00 (diciottomila, zero)
- **Compendio immobiliare n. 2** costituito dall'immobile sito Via Traversa Prima di via San Salvatore n. 15 a San Mauro Marchesato, riportato al NCEU al **foglio n. 10 part. 246 sub. 2 Piano T;**
Prezzo a base d'asta compendio immobiliare n. 2: € 39'540,00 (trentanovemila cinquecento quaranta, zero)

Valore di Vendita Giudiziarria del lotto pari a 1/9 del compendio immobiliare (calcolato in quota al netto degli aggiustamenti):

€ 6.100,00 (seimila cento ,zero)



LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR
TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998
MAIL TO info@campanaingegneria.it PEC francesco.campana@ingpec.eu

Pagina bianca lasciata vuota intenzionalmente

