



TRIBUNALE ORDINARIO
CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

omissis

DEBITORE:

omissis

GIUDICE:

DOTT. ANTONIO ALBENZIO

CUSTODE:

AVVOCATO ANGELA MARIA DE RENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Fabio Adamo

CF:DMAFBA66A09DI22A

con studio in CROTONE (KR) via Interna San Leonardo, 27

telefono: 3392095300

email: archfabioadamo@virgilio.it

PEC: fabio.adamo@archiworldpec.it



**Beni in Cotronei (KR) via Largo Dello Stadio
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in via Largo Dello Stadio piano 2, Cotronei (KR).

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 13 Particella 1965 Subalterno 5, Categoria A/3, classe 1;
dati di superficie: Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte 102 m2;
Consistenza 5,0 vani;
posto al piano 2, - rendita: euro 271,14;
intestata a omissis

Coerenze:

omissis

Composto da:

un ingresso dal quale si accede al soggiorno comunicante con la cucina; dall'ingresso si accede al corridoio di distribuzione che conduce a tre stanze (una delle quali con bagno annesso), alla lavanderia e al bagno.

L'immobile è dotato di due balconi posti sui lati esterni nord e sud.

La qualità dei materiali e delle finiture si può considerare buona.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con idropittura.

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni e le porte interne sono in legno.

L'immobile, risulta essere in condizioni d'uso, di manutenzione e conservazione, buone.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,97.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento posto al secondo piano di un edificio composto a quattro piani fuori terra.

Ubicato in zona centrale del comune di Cotronei (KR), ha destinazione residenziale e fa parte di un edificio con struttura mista.

Caratteristiche zona:

Centrale, traffico locale con parcheggi Sufficienti.



Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	le zone limitrofe si trovano in un'area mista agricola/boschiva.
Collegamenti pubblici (km):	SS 107 (10,9 Km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 01/12/2023, congiuntamente al custode giudiziario Avvocato Angela Maria De Renzo, il bene risulta essere occupato dal omissis

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA 23/04/2010 N. 497 RP 2377 RG del 23/04/2010 Derivante da mutuo fondiario per Euro 60.000,00 a rogito Notaio Perri Carlo del 22/04/2010, Repertorio 16042/6497,

A favore: Banca Carime Spa sede Cosenza (CS) C.F. 13336590156 Contro: omissis per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, Debitore non datore: omissis



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobiliare n. 4918/3947 del 12/09/2016

Ufficiale Giudiziario sede Crotone (KR), rep. n. 564/2016 del 08/07/2016,

A favore: omissis

Contro: omissis per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobiliare n. 1474/1161 del 23/03/2020

Ufficiale Giudiziario sede Crotone (KR), rep. n. 187 del 20/02/2020,

A favore: omissis

Contro: omissis, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobiliare n. 7482/5999 del 30/10/2023

Ufficiale Giudiziario Unep C/o Il Trib. di Crotone, rep. n. 925 del 03/10/2023,

A favore: omissis

Contro: omissis, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Difformità tra il progetto depositato in comune (Concessione Edilizia 31/77 del 16/07/1977) e fabbricato realizzato;

Nella fattispecie:

- aumento volumetrico in corrispondenza del terrazzo di progetto;
- realizzazione dei balconi di dimensioni maggiori alle previsioni di progetto;
- modifica di alcune bucatore finestrate per dimensione e forma;
- inserimento di bucatore finestrate non previste in progetto.
- Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune di Cotronei non risulta rilasciato il di certificato di agibilità;

Regolarizzabili mediante:



Attualmente la normativa vigente non consente di regolarizzare le difformità riscontrate.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Difformità nella planimetria catastale con lo stato di fatto e indicazione errata del piano.

Non regolarizzabili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

omissis

Proprietario dal 10/12/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Perri Carlo del 10/12/2008, rep. 14039, trascritto presso la Conservatoria di Crotona il 12/12/2008 R.G. n. 7186 – R.P. n. 5415.

6.2 Precedenti proprietari:

omissis

Proprietari dal 27/05/1998 al 12/12/2008, in forza di atto di successione ereditaria aperta il 10/12/2008, certificato di successione trascritto il 05/01/1999 ai numeri R.G. 94 - R.P. 89, accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/2022 ai numeri R.G. 7453 - R.P. 6244.

omissis



Proprietari dal 27/05/1998 al 12/12/2008, in forza di atto di successione ereditaria aperta il 03/08/1997, certificato di successione trascritto il 17/11/1998 ai numeri R.G. 21480 - R.P. 17164, accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/2022 ai numeri R.G 7452 - R.P. 6243.

omissis

Proprietari dal 27/09/1977 al 27/05/1998, in forza di atto di donazione a rogito notaio Riccardo Proto del 27/09/1977, trascritto il 05/10/1977 al n. 16200 da omissis.

Nota: Dalla lettura dell'atto si evince che il sig. omissis, *“dona a omissis, che accettano, la area soprastante ad una casa sita in Cotronei alla via Stadio a primo piano riportata all N.C.E.U. di detto comune al foglio 13, particella 418, sub. 3, rione Piano degli Zingari, ora via Stadio , piano 1° Cat. A/3, vani 5, R.C. £. 625”*.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 31/77 rilasciata dal Comune di Cotronei in data 16/07/1977.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Descrizione appartamento

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in via Largo Dello Stadio piano 2, Cotronei (KR).

Identificato al catasto fabbricati: Foglio 13 Particella 1965 Subalterno 5, Categoria A/3, classe 1;
dati di superficie: Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte 102 m2;
Consistenza 5,0 vani;
posto al piano 2, - rendita: euro 271,14;
intestata a omissis

Coerenze:

omissis

Composto da un ingresso dal quale si accede al soggiorno comunicante con la cucina; dall'ingresso si accede al corridoio di distribuzione che conduce a tre stanze (una delle quali con bagno annesso), alla



lavanderia e al bagno.

L'immobile è dotato di due balconi posti sui lati esterni nord e sud.

La qualità dei materiali e delle finiture si può considerare buona.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con idropittura.

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni e le porte interne sono in legno.

L'immobile, risulta essere in condizioni d'uso, di manutenzione e conservazione, buone.

Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,97.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale sottozona B1.

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	110,30	1,00	110,30
balconi	Sup. reale lorda	14,14	0,33	4,67
	Sup. reale lorda	124,44		114,97

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: miste
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: miste
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde
<i>Scale:</i>	tipologia a rampe parallele, materiale: c. a. , ubicazione interna.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte/finestre, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rvestimenti. Interni:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas naturale.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Accessori: Nessuno



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato, tiene conto dei principi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto della stima. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nella stessa zona, situati nel Comune di Cotronei (KR), per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni; tenuto conto che si tratta di un immobile adibito a destinazione residenziale, in buono stato d'uso, di conservazione e manutenzione.

Tenuto conto, ancora, dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale necessità di adeguamento normativo degli impianti.

Tenuto conto, inoltre, delle finiture con caratteristiche medie per gli interni dei locali, ritenuto di non discostarsi dalla realtà, tenuto conto anche le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Crotone per il Comune di Cotronei, "che non possono intendersi sostitutivi della stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda residenziale: euro/mq 520,00.

La superficie commerciale viene, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Balconi e Terrazzi al 33%

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio tecnico di Crotone; Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: O.M.I. della Provincia di Crotone, indagini di mercato nel Comune di Cotronei.



8.3. Valutazione corpi

Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
appartamento	114,97	€ 59.784,4	€ 59.784,4
		€ 59.784,4	€ 59.784,4

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.784,4

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.967,66

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 50.816,74

Il Tecnico incaricato
 Architetto Adamo Fabio

