

TRIBUNALE di CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:



N° Gen. Rep. 0049/2019

Giudice dell'Esecuzione – Dott. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE
(N° 1 LOTTO)

ALLEGATI N°:

1. Verbale di sopralluogo
2. Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetria Catastale ed Attuale
3. Copie Licenze Edilizie –
4. Nota Iscrizione
5. NUOVE RICERCHE IPOTECARIE
6. NOTA di TRASCRIZIONE (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)
7. COPIE ATTI NOTARILI di COMPRAVENDITA e CERTIFICATO STORICO NOTARILE VENTENNALE
8. Valori O.M.I.

Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 233
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone
C.F. n. RMNNNT62L25G110G – P.Iva 01958580795

Con studio in Verzino (Kr) alla Via Pablo Neruda, 22
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976
Email: annaantonio.ing@libero.it

Beni in VERZINO (KR)

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al piano rialzato con annessi, al piano interrato un magazzino e, al piano primo, una mansarda allo stato rustico.**

Formato da:

Appartamento al piano rialzato: Disimpegno, Soggiorno-Pranzo, ampia cucina con ripostiglio e balconcino, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni.

I pavimenti sono in marmo; i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono doppi, in legno; le porte interne sono in legno tamburato e, quelle di cucina e salone in legno con riquadrature in vetro. È dotato di impianti elettrico, idrico e fognario allacciati alle reti cittadine, funzionanti e sottotraccia, è dotato di impianto termico a gasolio con termosifoni.

Mansarda al Piano Primo: si accede da n. 2 rampe di scale rivestite con mattonelle di gres porcellanato, senza rinhiera di protezione.

È formato da un unico ambiente allo stato rustico, sprovvisto di tutte le rifiniture e, da una terrazza e balcone, pavimentati con mattonelle di gres, provvisti di ringhiera in ferro.

Piano Seminterrato, Magazzino: si acceda da una rampa di scala posta nel vano scala. È formato da n. 2 ambienti separati sfalsati in altezza. È pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, intonacato e tinteggiato con tempera lavabile di colore bianco. È dotato, per l'accesso, di porte avvolgibili in ferro larghe circa 3 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestati a [REDACTED]
[REDACTED]:

- 1) **foglio di mappa n. 10, particella n. 158, sub. 2;** categoria C/2; Piano S1; consistenza 88 mq; Superficie Catastale 110 mq; rendita: € 104,53.
- 2) **foglio di mappa n. 10, particella n. 158, sub. 3;** categoria A2; Piano Terra; consistenza 6,5 vani; Superficie Catastale 172 mq; rendita: € 402,84.
- 3) **foglio di mappa n. 10, particella n. 158, sub. 4;** categoria C/2; Piano 1°; consistenza 97 mq; Superficie Catastale 132 mq; rendita: € 95,18.

(Vedere Allegato N° 2 e 3)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricole

3 . STATO DI POSSESSO:

- **Occupato da:** Al momento del sopralluogo del 03/09/19, insieme al delegato, Dott.ssa Gesualda Lorenzano, risultava che l'immobile era occupato dal debitore.

(Vedere Allegato N° 1)

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:** (Vedere Allegato N° 4 e 5)

- [REDACTED] - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 09/02/2010 al [REDACTED] di € 440.000,00 per Notaio Calvelli Anna del 04/02/2010 [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in Torino, c.f. n. [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 220.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

4.2.2. **Pignoramenti:** (Vedere Allegato N° 6)

- **Pignoramento Immobiliare trascritto** in data [REDACTED], Tribunale di Crotone – Unep di Crotone del 31/05/2019 rep. 463 a favore della Società [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), C.F. n. 04634710265, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (Vedere Allegato N° 3)

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **CONFORME: Il bene è stato edificato in assenza di autorizzazioni, pertanto:**

- In data 11 marzo 1995 è stata rilasciata dal Comune di Verzino la concessione edilizia in sanatoria n. 1/95, relativa alla esecuzione dei lavori del sottotetto;
- In data 4 settembre 2001 è stata rilasciata dal Comune di Verzino la concessione edilizia in sanatoria n. 8/2001, pratica edilizia n. 3110, relativa alla esecuzione dei lavori che hanno interessato il piano terra e seminterrato.

Nota: Per come dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Verzino, per il bene, non risulta essere stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

4.3.2. Conformità catastale: **Piccola difformità per la presenza di un balcone al piano primo, per il resto è CONFORME (Vedere Allegati N° 2)**

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 e precedenti proprietari: (Vedere Allegato N° 7)

Gli immobili di cui al presente pignoramento sono pervenuti [REDACTED] [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED], titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] [REDACTED] titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita a rogito di Notaio Calvelli Anna, del 04/02/2010, rep. [REDACTED] n. [REDACTED]..

Tali immobili erano pervenuti a [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà bene personale, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà bene personale, per sentenza di acquisto per usocapione del Tribunale di Strongoli [REDACTED] e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Crotone il 10/09/2009 al [REDACTED]..

7 . PRATICHE EDILIZIE: (Vedere Allegati N° 3 e 4)

Il bene è stato edificato in assenza di autorizzazioni e successivamente sanato con:

- *In data 11 marzo 1995 è stata rilasciata dal Comune di Verzino la concessione edilizia in sanatoria n. 1/95, relativa alla esecuzione dei lavori del sottotetto;*
- *In data 4 settembre 2001 è stata rilasciata dal Comune di Verzino la concessione edilizia in sanatoria n. 8/2001, pratica edilizia n. 3110, relativa alla esecuzione dei lavori che hanno interessato il piano terra e seminterrato.*

Nota: *Per come dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Verzino, per il bene, non risulta essere stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.*

Descrizione IMMOBILE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al piano rialzato con annessi, al piano interrato un magazzino e, al piano primo, una mansarda allo stato rustico.

Formato da:

Appartamento al piano rialzato: Disimpegno, Soggiorno-Pranzo, ampia cucina con ripostiglio e balconcino, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni.

I pavimenti sono in marmo; i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono doppi, in legno; le porte interne sono in legno tamburato e, quelle di cucina e salone, in legno con riquadrature in vetro. È dotato di impianti elettrico, idrico e fognario allacciati alle reti cittadine, funzionanti e sottotraccia, è dotato di impianto termico a gasolio con termosifoni.

Mansarda al Piano Primo: si accede da n. 2 rampe di scale rivestite con mattonelle di gres porcellanato, senza ringhiera di protezione.

È formato da un unico ambiente allo stato rustico, sprovvisto di tutte le rifiniture e, da una terrazza, pavimentata con mattonelle di gres provvista, di ringhiera in ferro.

Piano Seminterrato, Magazzino: si accede da una rampa di scala posta nel vano scala. È formato da n. 2 ambienti separati sfalsati in altezza. È pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, intonacato e tinteggiato con tempera lavabile di colore bianco. È dotato, per l'accesso, di porte avvolgibili in ferro larghe circa 3 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestati a [REDACTED]

- 1) **foglio di mappa n. 10, particella n. 158, sub. 2;** categoria C/2; Piano S1; consistenza 88 mq; Superficie Catastale 110 mq; rendita: € 104,53.
- 2) **foglio di mappa n. 10, particella n. 158, sub. 3;** categoria A2; Piano Terra; consistenza 6,5 vani; Superficie Catastale 172 mq; rendita: € 402,84.
- 3) **foglio di mappa n. 10, particella n. 158, sub. 4;** categoria C/2; Piano 1°; consistenza 97 mq; Superficie Catastale 132 mq; rendita: € 95,18.

(Vedere Allegato N° 2)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m.

Destinazione: Residenziale, Piano Terra	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>PIANO S1 (Magazzino)</u>	Sup. reale lorda	110,00	1/2	55,00
<u>PIANO RIALZATO (Residenziale)</u>	Sup. reale lorda	172,00	1	172,00
<u>PIANO RIALZATO (Balconi)</u>	Sup. reale lorda	12,00	1/3	4,00
<u>PIANO 1 (Mansarda Rustica)</u>	Sup. reale lorda	132,00	1/2	66,00
<u>PIANO 1 (Terrazza, Balconi)</u>	Sup. reale lorda	57,00	1/3	19,00
TOTALE Superficie Reale Lorda		483,00		316,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: LEGNO, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: Legno a battente, condizioni: discrete.
Pavim. Interna: materiale: Marmo, condizioni: buone
Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: a battente, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento: assente
Fognatura: recapito: Rete Cittadina
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1 . Criterio di Stima

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di Verzino, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni e, tenuto conto

- dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza;
- dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Tenuto conto, inoltre, delle finiture interne;
- delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di Verzino (**Allegato N° 8**) che non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale, e cioè:

Pari ad € 410,00, (valore medio forniti dall'O.M.I.)

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Terrazzi e balconi scoperti: al 33,33 %
- Rustico e Magazzino: 50 %

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico del Comune di Verzino.

8.3. Valutazione corpi

A. APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE con ANNESSI MAGAZZINO e MANSARDA allo STATO RUSTICO

Stima Comparativa:

Destinazione: Residenziale con Annessi	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
PIANI S1-Rialzato-1° Mansardato	€ 316,00	€ 410,00	€ 129.560,00

- Valore corpo:	€ 129.560,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 129.560,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 129.560,00

Riepilogo:

I	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	
			medio ponderale	Valore diritto e quota
I	<u>PIANI S1-Rialzato-1°</u>	316,00	€ 129.560,00	€ 129.560,00
L	<u>Mansardato</u>			

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:	€ 19.434,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Riduzione del valore del 7,5 % per vetustà	€ 9.717,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per il diritto di 1/1:	€ 100.409,00
	<u>In. C.T. € 100.000,00</u>

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è utilizzabile per l'intero e non risulta conveniente frazionare in più lotti.

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'Esperto

Ing. Anna Antonio Armentano