

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 58/2016

Promossa da:

“BCC DEL CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO S.C.”

Giudice dell’Esecuzione Dr. Agostini Emmanuele

INTEGRAZIONE CTU
(CTU TRASMESSA TELEMATICAMENTE IL 14/11/2016)

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 2: In conto tondo € 196.000,00

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Preso atto della richiesta del Custode giudiziario Dottoressa Teresa Stumpo inviata per mezzo pec con la quale si chiedeva:

“Egregio Ingegnere, avendo [REDACTED]
[REDACTED], richiesta di poter continuare ad occupare gli immobile di cui ai lotti 01 e 02, previa corresponsione del canone di locazione, Le chiedo di voler provvedere alla quantificazione.
Le preciso che la sottoscritta ha già relazionato sul punto e ha chiesto al GE di adottare gli opportuni provvedimenti.”

Si precisa quanto segue:

A seguito del sopralluogo del 08.08.2016 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Dott. Essa Stumpo Teresa l'unità Immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina **al fg. 28 part. 585 sub. 1102 – piano 3** e identificata come **Lotto 2** nella Perizia estimativa trasmessa telematicamente in data 14/11/2016 risultava internamente in corso di costruzione.

Visto che:

- da quanto comunicato verbalmente dal Custode Giudiziario Dott. Essa Teresa Stumpo lo stato dei luoghi è stato modificato e **l'immobile allo stato attuale risulta completato di tutte le finiture necessarie per renderlo abitabile;**
- al momento del sopralluogo non si è proceduto alla definizione della planimetria dell'immobile essendo esso in corso di costruzione;
- la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è influenzata da una serie di fattori tra i quali le la superficie e/o la volumetria, l'anno di costruzione, il numero di stanze, standard e qualità delle finiture interne.

In data 24/08/2017 la Sottoscritta CTU Ing. Giuseppina Cuda ha inviato telematicamente una richiesta di Autorizzazione al Giudice dell'esecuzione Dott. Emmanuele Agostini.

Preso atto della autorizzazione ottenuta dal Giudice dell'esecuzione Dott. Emmanuele Agostini in data 05/10/2017 con la quale lo Stesso:

“*sospende la vendita del lotto 2;*
manda all'esperto di procedere entro 30 giorni alla redazione di integrazione all'elaborato peritale in atti limitatamente al lotto 2;
Fissa udienza di comparizione parti in data 22 novembre 2017 ore di rito”.

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



giorno 20/10/2017 si è proceduto, congiuntamente all'ausiliario del CTU Ing. Giuseppe Perri, ad effettuare un ulteriore sopralluogo nell'unità immobiliare indicata come Lotto 2 nella CTU trasmessa telematicamente il 14/11/2016 e riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina al fg. 28 part. 585 sub. 1102 – piano 3 al fine di poter:

- verificarne l'effettivo stato;
- definirne la planimetria ;
- definirne il più probabile valore di mercato.

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Lotto 2**Beni in Cirò Marina: piena proprietà per la quota di 1/1.****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****LOTTO 2: proprietà per la quota di 1/1****Beni in Cirò Marina :**

Unità Immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina al fg. 28 part. 585 sub. 1102 – piano 3 – in corso di costruzione - via Brescia in testa a [REDACTED] nata a Cirò Marina il [REDACTED] 9, C.F. [REDACTED]

(ALLEGATO 1: vedi allegati CTU trasmessa il 14/11/2016)

Confina: con via Brescia ad Ovest, con foglio 28 part. 742 a Nord, con Piazza Kennedy a Sud e con foglio 28 particella 460 ad Est, salvo altri.

(ALLEGATO 2 : vedi allegati CTU trasmessa il 14/11/2016)**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

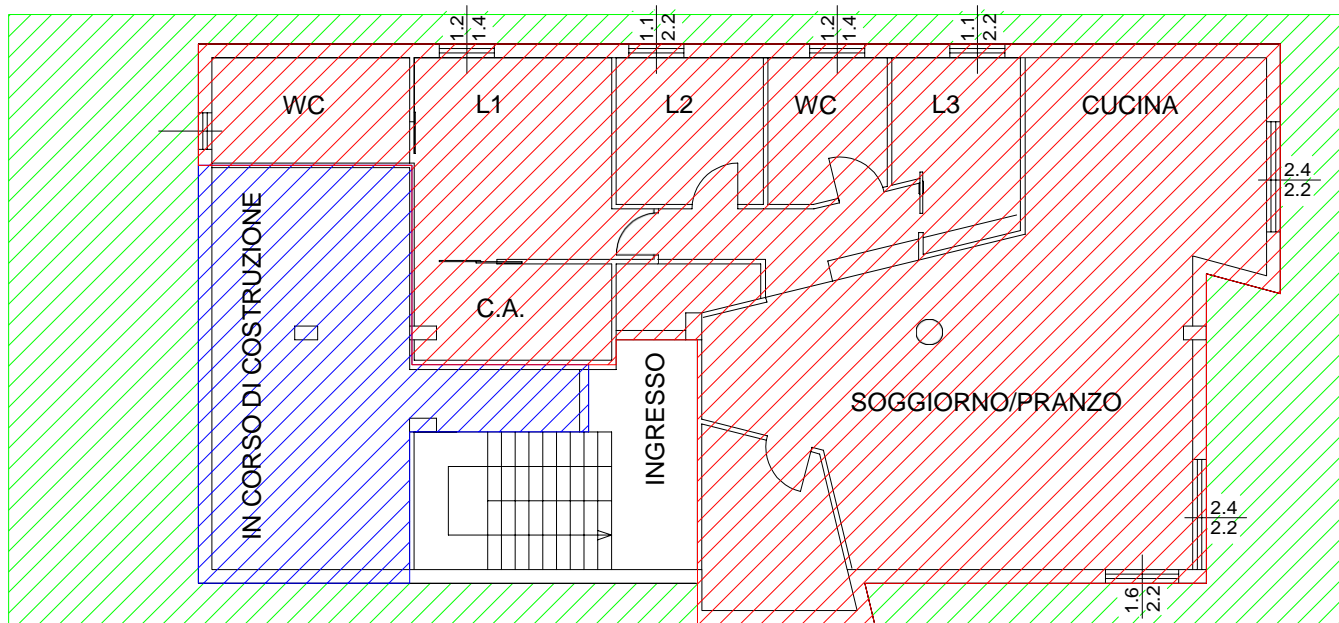
L'immobile al piano terzo, censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 28 part. 585 sub. 1102 del Comune di Cirò Marina, fa parte nella maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra ubicato in via Brescia.




Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



All'esterno il Fabbricato risulta essere terminato con uno strato di intonaco e tinteggiato con pitturazione di colore bianco.

L'immobile all'interno risulta suddiviso in due zone: la zona indicata con il colore rosso nella planimetria riportata sotto è stata terminata e **risulta essere adibita a civile abitazione**, la zona indicata con il colore blu invece **risulta ancora in corso di costruzione**.



	Superficie lorda commerciale circa	200,00 mq
	Superficie balconi circa	115,00 mq
	Superficie porzione in corso di costruzione circa	48,00 mq
	Superficie commerciale circa	$200,00 \text{ mq} + (115,00 \text{ mq} * 0,3) + (48,00 \text{ mq} * 0,5) = 258,00 \text{ mq}$

La porzione adibita a civile abitazione (indicata con il colore rosso) è composta da: camera da letto matrimoniale con annesso bagno e cabina armadio, due camere da letto singole, un bagno per gli ospiti, cucina, studio ed ampia zona pranzo - soggiorno, per una superficie complessiva di circa 200,00 mq.

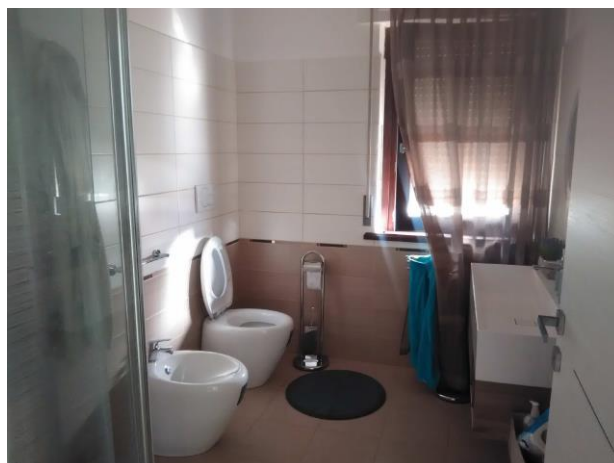
I materiali utilizzati sono di buona qualità, fatta eccezione per una piccola zona all'ingresso che risulta ancora priva di pavimentazione ed una piccola zona in cui il controsoffitto presente risulta privo dei pannelli di cartongesso di chiusura.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno con vetro camera e le porte in legno tamburato.

L'ingresso avviene dal vano scale centrale.

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



**Caratteristiche zone**

centrale (normale) del Comune di Cirò Marina

Servizi della zona:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria bar, pizzerie, supermercati, ufficio postale, banca.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, agricole, industriali e turistiche

Collegamenti pubblici:

Autobus, Treno

3. STATO DI POSSESSO:

- A seguito del sopralluogo del 08.08.2016 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Dott. Essa Stumpo Teresa, l'immobile de quo, risulta essere tenuto in possesso dal debitore executato [REDACTED].
- A seguito del sopralluogo del 20/10/2017 il sig. _____ (figlio dell'esecutata _____) ha dichiarato che attualmente usa l'immobile de quo solo nel periodo estivo non essendo stati terminati gli impianti di riscaldamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna****4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520

Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097

Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.2 Gravami*****Iscrizioni:***

Art.193/18 del giorno 15 gennaio 2016, formalità per ipoteca giudiziale per Tribunale di Crotona del 6 aprile 2015, iscritta a favore della Banca di Credito Cooperativo del Crotonese e contro [REDACTED] del valore di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), di cui euro 14.002,33 (quattordicimiladue virgola trentatré) per capitale, gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili in Cirò Marina:

deposito foglio 28, p.lla 585, sub 7;

alloggio foglio 28, p.lla 585, sub 1101;

fabbricato in corso di costruzione al foglio 28, p.lla 585, sub 1102;

fabbricato per uso sportivo al foglio 28, p.lla 585, sub 6;

locale negozio al foglio 28, p.lla 585, sub 16;

locale negozio al foglio 13, p.lla 156, sub 1;

terreni al foglio 13, mappali 157 e 159;

Pignoramenti:

Art.3306/2597 del 20 giugno 2016, formalità per pignoramento per Tribunale di Crotona del 3 giugno 2016, a favore della della Banca di Credito Cooperativo del Crotonese e contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili in Cirò Marina:

deposito foglio 28, p.lla 585, sub 7;

alloggio foglio 28, p.lla 585, sub 1101;

fabbricato in corso di costruzione al foglio 28, p.lla 585, sub 1102;

fabbricato per uso sportivo al foglio 28, p.lla 585, sub 6;

locale negozio al foglio 28, p.lla 585, sub 16;

locale negozio al foglio 13, p.lla 156, sub 1;

terreni al foglio 13, mappali 157 e 159.

4.2 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:***4.2.1 Conformità urbanistica edilizia:***

L'immobile è stato realizzato con Concessione n. 319 del 20/04/1989 rilasciata, per la realizzazione di un quarto piano fuori terra e la sanatoria dei piani sottostanti, a [REDACTED] nato a Cirò Marina il [REDACTED] **(ALLEGATO 4 : vedi allegati CTU trasmessa il 14/11/2016)**

4.2.2 Conformità catastale:

L'immobile non è conforme catastalmente: non è in corso di costruzione (come si riscontra dalla visura catastale) ma è stato completato di tutte le finiture necessarie per essere adibito a civile abitazione.

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520

Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097

Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

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:*

[REDACTED]

In forza di

-- atto di vendita a rogito del notaio Ciliberto del 5 novembre 1971, trascritto il 17 novembre 1971 ai nn.20081/18365, con cui [REDACTED] G. [REDACTED] vendevano a [REDACTED] lotto edificatorio in Cirò Marina al foglio 28, particelle 585 e 586; si precisa che i subalterni 1101, 1102, 16, 6 e 7 del mappale 585 del foglio 28 sono stati edificati su detto lotto;

(ALLEGATO 6 : vedi allegati CTU trasmessa il 14/11/2016)

6.2 Precedenti proprietari:

■ [REDACTED] nato a Cirò il [REDACTED]
[REDACTED] nato a Cirò Marina il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con Concessione n. 319 del 20/04/1989 rilasciata, per la realizzazione di un quarto piano fuori terra e la sanatoria dei piani sottostanti, a [REDACTED] nato a Cirò Marina il [REDACTED]

(ALLEGATO 4 : vedi allegati CTU trasmessa il 14/11/2016)

Descrizione: Appartamento

Unità Immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina al fg. 28 part. 585 sub. 1102 – piano 3 – in corso di costruzione - via Brescia in testa a [REDACTED]

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Totale mq
<u>Piano Secondo</u> <u>Fg. 28 part. 485 sub. 1102</u>	Sup. Reale Lorda	200,00 mq	1,00	200,00
<u>Balconi e Terrazza</u>	Sup. Reale Lorda	115,00 mq	0,30	34,50
<u>Porzione in corso</u> <u>Di costruzione</u>	Sup. Reale Lorda	48,00 mq	0,50	24,00
			TOT. Superficie circa	258,00

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture fondazioni:	materiale: non verificabili
Strutture verticali travi e pilastri:	materiale: in cemento armato, condizioni: buone.
Solai:	tipologia: in struttura mista di travetti e laterizi.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	Tipologia: muratura in laterizi a cassa vuota
Pareti interne	Tipologia: in laterizi da 8 forini
Pavimentazione interna:	Ceramica
Infissi interni	Legno
Infissi esterni	Tipologia: ad ante, materiale: alluminio anodizzato
Impianto elettrico	Sotto traccia
Impianto di smaltimento	Assente
Impianto idrico	Presente
Altri Riscaldamento	A soffitto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

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

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Cirò Marina, centro urbano, per :

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
 Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CIRO` MARINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	500	650	L	2,1	2,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	850	1050	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	900	L	2,3	3	L

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Totale mq
Piano Secondo Fg. 28 part. 485 sub. 1102	Sup. Reale Lorda	200,00 mq	1,00	200,00
Balconi e Terrazza	Sup. Reale Lorda	115,00 mq	0,30	34,50
Porzione in corso Di costruzione	Sup. Reale Lorda	48,00 mq	0,50	24,00
TOT. Superficie circa				258,00

- Totale superficie commerciale: 258,00 mq
- Valore Corpo = 258,00 mq * 900,00 €/mq = 232.200,00 €

Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Riepilogo:

ID	Intero Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
	Lotto 2		€ 232.200,00	€ 232.200,00

8.4 Adeguamento e correzione stima

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

	€ 34.830,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

In conto tondo € 196.000,00

Mesoraca, 05/11/2017

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda



Giudice : Dr. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
 Con Studio Tecnico in Mesoraca (Kr) alla Via S. Angelo n.2 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

