



Via Carusa n. 9, 88836 Cotronei (KR)

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

P.IVA 03605840796 – tel. 3201482136

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Elaborato Peritale

TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Alfonso SCIBONA

R.G.E.I. 5/2024

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Accettazione incarico	25.01.2024
Inizio operazioni peritali	06.02.2024
Deposito verifica documentazione	14.02.2024
Udienza rinviata al	27.03.2024

Cotronei, 22.05.2025



L'Esperto

(Ing. Francesca OLIVERIO)

TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA

R.G.E.I. N. 5/2024

PROMOSSA DA:



Giudice dell'Esecuzione Dott. Alfonso SCIBONA

Custode Giudiziario Avv. Francesca Ornella FERRARO

ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 1.....In conto tondo €. 79.200.00

Cotronei, 22.05.2025



L'Esperto

(Ing. Francesca OLIVERIO)



LOTTO N. 1: Appartamento in Crotone, Via Giovanni Paolo II n. 246**Foglio 33 p.lla 136 sub. 6, cat. A/3, Piano 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.****Lotto 1: per l'intero di 1/1 di proprietà.**

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato sito nel Comune di CROTONE di piena proprietà, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, di [REDACTED] e di piena proprietà, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, di [REDACTED] a [REDACTED] in data 15.07.1968 C.F. [REDACTED], entrambi residenti in Via Giovanni Paolo II n. 246, 88900 Crotone. L'immobile si trova in Via Giovanni Paolo II n. 246, riportata nel N.C.E.U. del Comune di CROTONE al foglio di mappa n. 33, particella n. 136 sub. 6, Piano 3, Categoria A/3, Rendita Euro 379,60, Sup. Totale mq 143, escluse aree scoperte mq 132 ed è composto da: ingresso, cucina-soggiorno, 1 bagno, 3 camere di cui una dotata di bagno in camera e un balcone che costeggia tutto l'appartamento.

Confina: a ovest con vano scale ed altra U.I.U., ad est con ingresso edificio, a nord e sud con spazio d'isolamento, salvo altri.

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

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





Ortocatastale con individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.



Stralcio estratto di mappa con individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

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





Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/02/2024
Ora: 16:03:15
Numero Pratica: T21576/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/02/2024

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

Foglio 33 Particella 136 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 33 Particella 136

Classamento:

Rendita: Euro 379,60

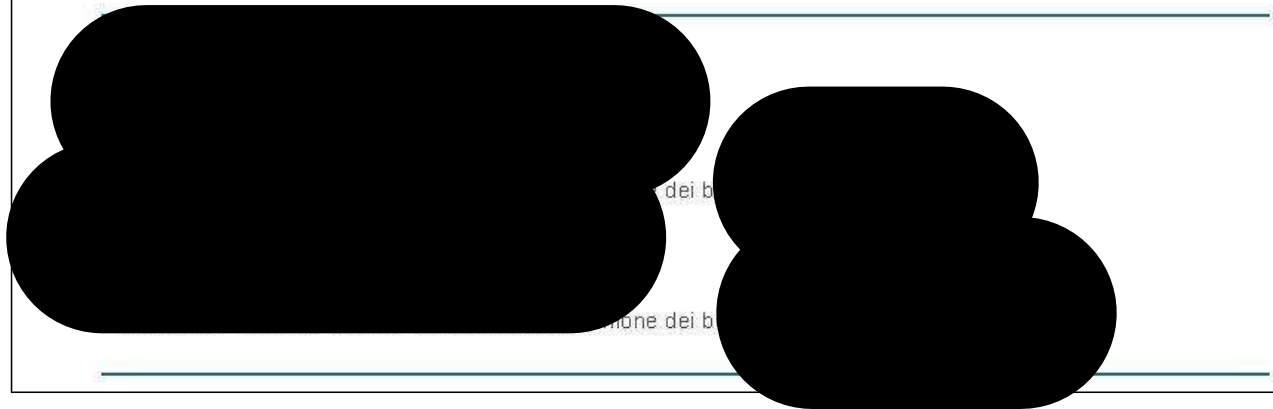
Zona censuaria 1,

Categoria A/3⁹¹, Classe 2, Consistenza 7 vani

Foglio 33 Particella 136 Subalterno 6

Indirizzo: VIALE PAPA GIOVANNI PAOLO SECONDO n. 246 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 143 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 132 m²



Stralcio visura catastale con identificativi catastali dell'immobile pignorato.

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

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



Report fotografico dell'immobile pignorato



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





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

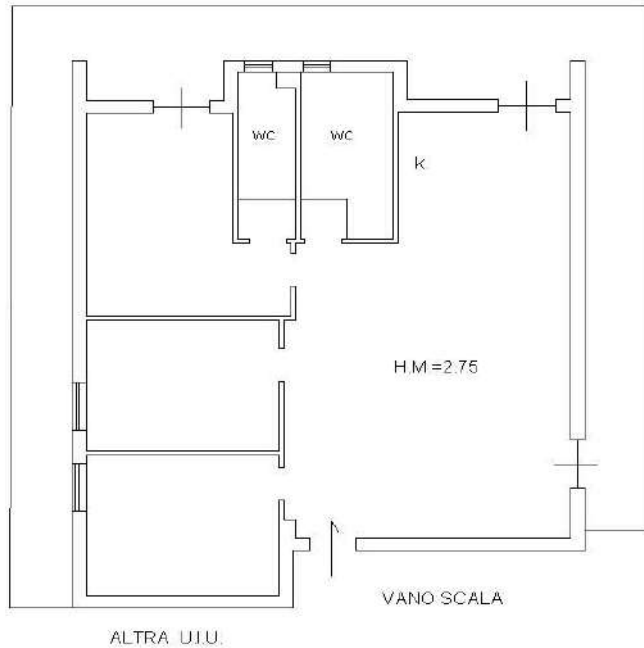


2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO.

L'immobile di cui al **LOTTO N. 1** è ubicato in Crotone in Via Giovanni Paolo II n. 246 e fa parte di un fabbricato a complessivi cinque piani fuori terra. L'appartamento è identificato al N.C.E.U del Comune di Crotone al foglio di mappa n. 33, particella n. 136 sub. 6, Piano 3, Categoria A/3, Rendita Euro 379,60, Sup. Totale mq 143, escluse aree scoperte mq 132 ed è costituito da: ingresso, cucina-soggiorno, 1 bagno, tre camere di cui una con bagno in camera e un balcone che costeggia, sui tre lati liberi, l'intero appartamento. L'immobile ha una superficie di circa 152,00 mq ed è utilizzato come abitazione principale dell'odierno debitore.



Prospetto del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Stralcio planimetria catastale dell'immobile pignorato

3. STATO DI POSSESSO.

Accertamento sullo stato di occupazione

Dal sopralluogo effettuato unitamente al Custode Giudiziario Avv. Francesca Ornella FERRARO in data 9.02.2024, risulta che l'immobile oggetto della presente procedura risulta essere occupato dal Sig.

██████████ nato a ██████████ in data ██████████.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA;

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Gravami

Iscrizioni:

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

- a) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio [REDACTED] del 16 gennaio 2017, Repertorio n. [REDACTED] iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] ed al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], per capitale di €. 110.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 220.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti pari ad ½ di piena proprietà sull'immobile riportato NCEU al foglio di mappa n. 33 particella 136 sub. 6;
- b) Verbale di pignoramento immobili, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di [REDACTED] del 14 dicembre 2023, [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari ad ½ di piena proprietà sull'immobile riportato NCEU al foglio di mappa n. 33 particella 136 sub. 6.

INTEGRAZIONI ALLA CTU COME DA PROVVEDIMENTO DEL 07/05/2025.

Visto il verbale di udienza del 07/05/2025 con il quale il G.E. ha chiesto alla scrivente CTU delle correzioni alla perizia, sulla base delle indicazioni fornite dal Custode Giudiziario e pervenute a mezzo pec in data 08/05/2025, si da atto che le formalità di cui ai punti a) e b) gravanti sull'immobile pignorato, saranno cancellati dalla procedura stessa.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1 **Conformità urbanistico-edilizia**

Si precisa che alla data di redazione della presente bozza, la scrivente non ha ancora ricevuto dal Comune di [REDACTED] la documentazione richiesta e richiamata al paragrafo 4.2.

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

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



Tuttavia, dalla lettura degli atti notarili acquisiti dalla scrivente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di [REDACTED] il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato edificato in virtù di **Licenza Edilizia [REDACTED] rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune [REDACTED] in data 1 [REDACTED]** Si precisa inoltre che l'appartamento oggetto di pignoramento con identificativi catastali di cui al **foglio di mappa n. 33, particella n. 136 sub. 6, Piano 3, Categoria A/3**, risulta costruito in sopraelevazione su lastrico solare all'epoca riportato con Scheda n. [REDACTED] sub. B del 1970 e, originariamente, è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative. Successivamente, lo stesso ha ottenuto **Permesso di Costruire in Sanatoria [REDACTED] rilasciato dal Comune [REDACTED] in data [REDACTED]**

4.3.2 Conformità catastale

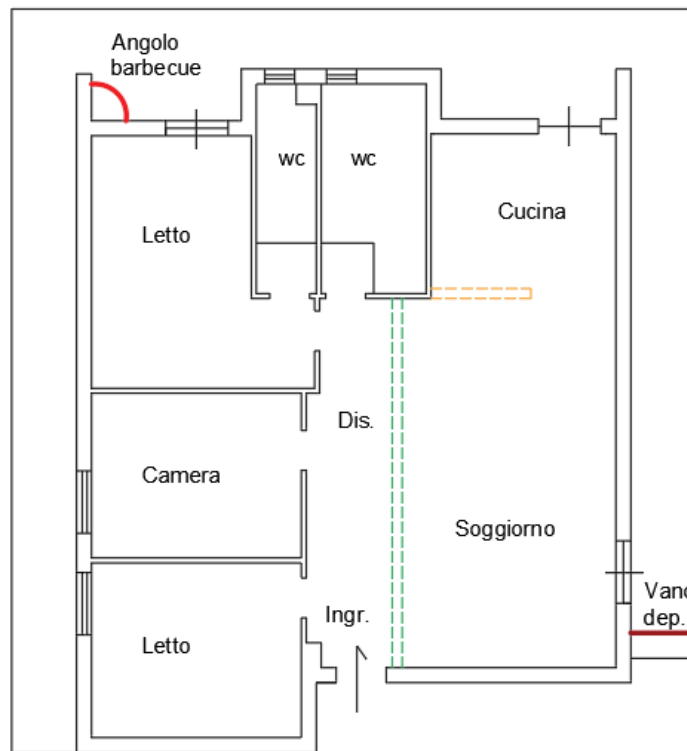
L'immobile in argomento presenta lievi difformità rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio. In particolare si evidenzia la presenza di n. 2 pareti ad arco che separano l'ingresso dal soggiorno e un'altra che separa la cucina dal soggiorno, come meglio riportato nell'immagine sottostante.



Di seguito è riportata la planimetria reale dell'appartamento con le misure rilevate in fase di sopralluogo. Sono state riportate rispettivamente di colore arancione la parete divisoria ad arco che delimita la cucina dal soggiorno mentre, con il colore verde, è stata evidenziata la parete che separa, per tutta la sua estensione, l'ingresso-corridoio dalla zona soggiorno. Inoltre, sul balcone, è stata evidenziata in rosso la zona barbecue e con la linea in marrone il vano deposito chiuso con porta in alluminio. Si precisa che dette difformità non comportano la presentazione di un nuovo Docfa in quanto trattasi di tramezzature aperte che non aumentano né il numero dei vani né la rendita dell'immobile stesso, ma rappresentato degli elementi di separazioni tra gli ambienti, oltre ad avere una valenza decorativa.

Planimetria reale immobile.





Relativamente ai dati identificativi catastali dell'immobile oggetto della presente procedura, si precisa quanto segue:

- L'immobile riportato al foglio di mappa n. 33, particella n. 136 sub. 6, risulta generato dalla soppressione e variazione dell'immobile riportato in NCEU al foglio di mappa n. 33A, particella n. 136 sub. 6 il quale, risulta costituito in sopraelevazione su lastrico solare all'epoca riportato con Scheda n. [REDACTED] sub. B del 1970.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (febbraio 2022/febbraio 2023).....€ 712,50**
- **Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (spese ristrutturazione + spesa per spurgo pozzetto).....€ 16.984,80**
- **Spese condominiali insolute alla data della perizia.....€ 17.697,30**

Si fa presente che, previa richiesta telefonica, con nota a mezzo pec del 23.02.2024 la scrivente ha ricevuto resoconto spese a firma dell' Amministratore di Condominio, [REDACTED], il



quale ha fornito estratto della posizione contabile (che si allega alla presente bozza) dell'odierno debitore relativa agli ultimi 24 mesi (da febbraio 2022 a febbraio 2024) e dalla quale risulta che lo stesso ha un debito totale nei confronti dello stesso Condominio di complessivi €. 17.697,30.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali e precedenti proprietari

L'immobile innanzi descritto risulta di proprietà in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dei Signori [REDACTED] e di [REDACTED], entrambi residenti in Via Giovanni Paolo II n. 246, 88900 [REDACTED].

Provenienza:

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà di [REDACTED] per la piena proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ai quali l'immobile di cui al LOTTO 1 è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- a) Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 9 marzo 2007, Repertorio n. [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare [REDACTED] in data 13 marzo 2007 al n. [REDACTED] in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] entrambi per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] entrambi per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per l'immobile sito nel Comune di [REDACTED] al NCEU al **foglio di mappa n. 33A particella 136 sub. 6;**
- b) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 7 agosto 1989, Repertorio n. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 19 agosto 1989 al n. [REDACTED] ed al n. [REDACTED] R.P., in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale, per l'immobile riportato al NCEU con **Scheda n. [REDACTED] del 1970 (lastrico solare)**, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla presente procedura.



7. PRATICHE EDILIZIE.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato edificato in virtù di **Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Commissario straordinario del Comune [REDACTED] in data 15/05/1967.** Si precisa inoltre che l'appartamento oggetto di pignoramento con identificativi catastali di cui al **foglio di mappa n. 33, particella n. 136 sub. 6, Piano 3, Categoria A/3,** risulta costruito in sopraelevazione su lastrico solare all'epoca riportato con Scheda n. [REDACTED] originariamente, è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative. Successivamente, lo stesso ha ottenuto **Permesso di Costruire in Sanatoria n. [REDACTED] rilasciato dal Comune [REDACTED] data 19/12/2006.**

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO.

L'immobile oggetto della presente procedura ha una superficie complessiva di circa 152,00 mq. Si precisa che il calcolo della superficie commerciale è stata, nel rispetto della letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- Interna calpestabile, muri divisorii interni: al 100%;
- Muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- Balconi: al 30%.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risale agli anni 60-70. Il sistema resistente è costituito da una struttura a telaio in c.a. con tamponatura in laterizi. La copertura è a falde con annesse tettoie in ferro utilizzate per la copertura delle terrazze dell'ultimo piano, come meglio riportato nelle foto a seguire. Si da atto che, per come si evince dalle immagini riportate, alla data del sopralluogo sul fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, risultano in corso lavori di ristrutturazione. Inoltre, all'interno dell'appartamento dell'odierno debitore, precisamente nel bagno collocato all'interno della camera da letto, erano in corso lavori di ristrutturazione, eseguiti dallo stesso Sig. [REDACTED]. Per quanto riguarda le caratteristiche interne dell'immobile, lo stesso si presenta in buone condizioni: i pavimenti e le rifiniture di bagno e cucina sono in ceramica, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato color oro, mentre esternamente si hanno avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato color ciliegio e le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, tinteggiate e in buono stato conservativo. L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e per quanto riguarda l'impianto fognante e quello idrico, l'immobile è collegato alla rete pubblica. L'appartamento è dotato di ampio balcone che costeggia per l'intero tutte le pareti esterni possedute dall'immobile stesso. Sullo stesso si è rilevata la presenza di un piccolo vano deposito con porta in alluminio marrone e una zona adibita a barbecue. L'immobile è ubicato in zona periferica, ma nonostante ciò, la zona è servita da diverse attività commerciali, scolastiche e sportive. Per quanto

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA

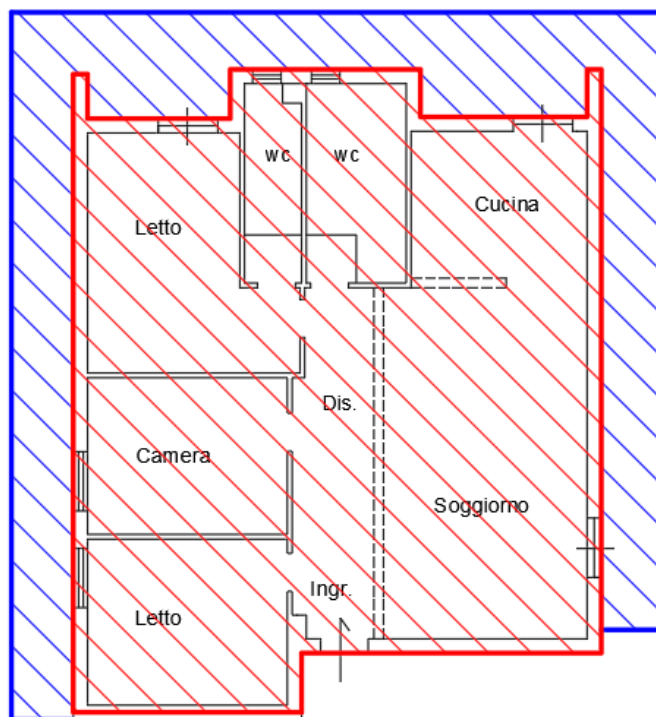
Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

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



riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona in cui è situato l'immobile è dotata di questi servizi. E' collegato al resto della città mediante strade comunali e statali ed è servito dai mezzi pubblici urbani.



▣ Superficie lorda circa	136,00 mq
▣ Superficie verande circa	56,00 mq
Superficie commerciale circa.....	$136,00 + (56,00 * 0,3) = 152,00$ mq

LOTTO N. 1: Appartamento sito in Crotona alla Via Giovanni Paolo II n. 246

Riferimenti catastali	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano 3	Sup. lorda	136,00 mq	1,00	136,00 mq
Fg. 33 p.IIa n. 136 sub. 6	Sup. balconi	56,00 mq	0,3	16,80 mq
	Sup. commerciale circa			152,00 mq

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



Caratteristiche strutturali/ Componenti edilizie e costruttive	Materiale/Tipologia	Condizioni
Strutture fondazioni	Cemento armato	Non verificate
Travi e pilastri	Cemento armato	Buone
Solai	Latero-cemento	Buone
Copertura	A falde	Buone
Pareti esterne	Laterizi con interposta camera d'aria	Buone
Pareti interne	Laterizi	Buone
Rivestimenti esterni	Tinteggiatura di tipo civile	Buone
Rivestimenti interni	Ceramica per bagno e cucina	Buone
Pavimentazione interna	Ceramica	Buone
Infissi esterni	Avvolgibili in pvc	Buone
Infissi interni	Alluminio anodizzato color oro	Discrete
Impianto elettrico	Sottotraccia	
Impianto idrico	Allacciato alla rete idrica comunale	
Impianto di smaltimento reflui	Allacciato alla rete fognante comunale	
Altri impianti	Riscaldamento autonomo, impianto citofonico	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

9.1 Criterio di stima

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

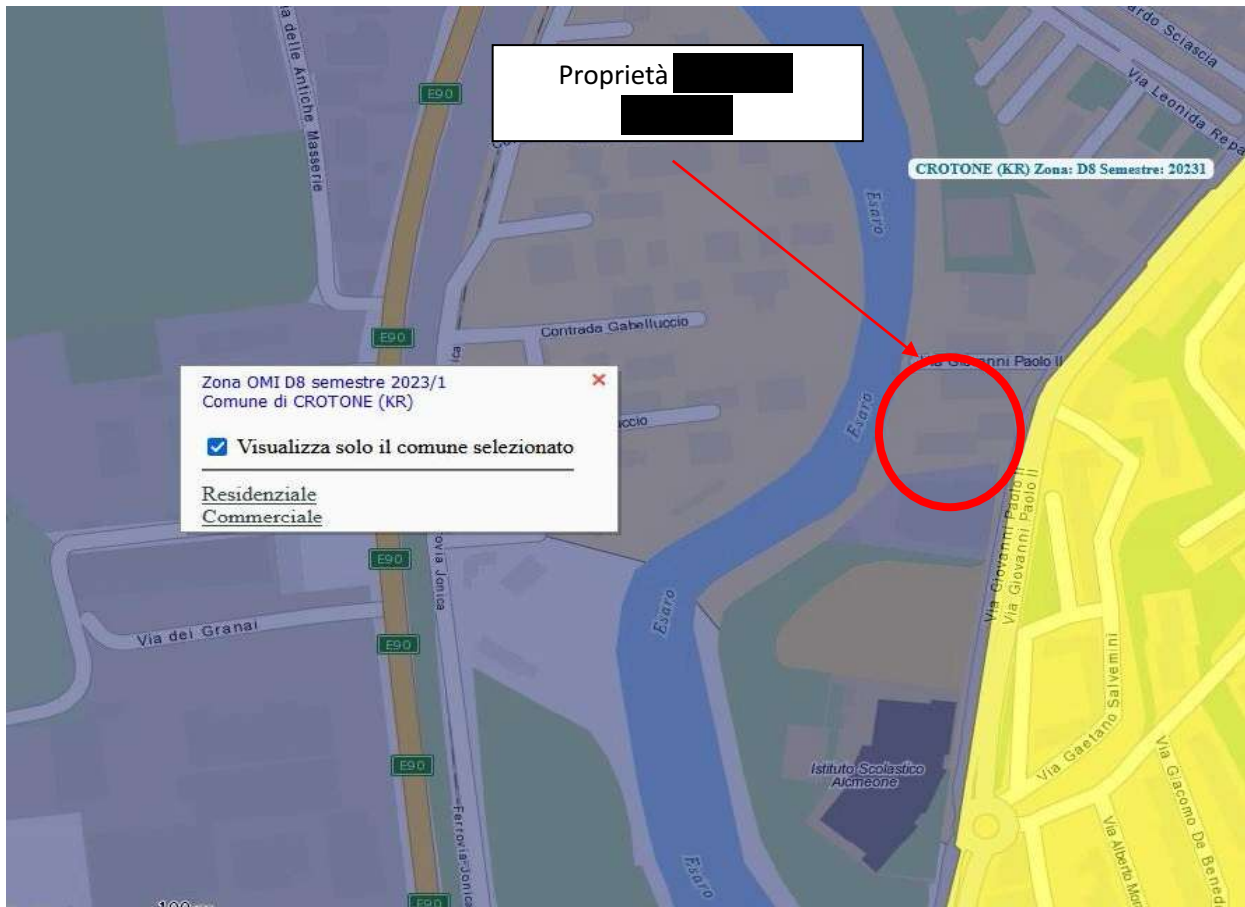
Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili 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 Crotone, semestre 1 Anno 2023, fascia Periferica/Poggio Pudano - codice di zona D8 – abitazioni civili.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/POGGIO PUDANO

Codice zona: D8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

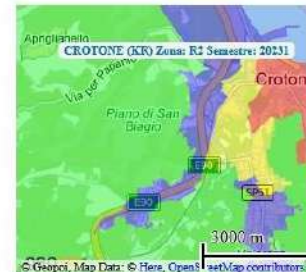
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	970	L	3,5	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1150	L	4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	820	L	2,4	3,2	L
Box	Normale	450	600	L			
Ville e Villini	Ottimo	970	1200	L	3,6	4,7	L

Stampa

Leggenda

Spazio disponibile per annotazioni



9.2 Fonti di informazione

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

9.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso Ponderale: 1

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

🏠 **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 152,00 mq**

🏠 **VALORE CORPO $\Rightarrow 152,00 \text{ mq} * 750,00 \text{ €/mq} \Rightarrow \text{€ } 114.000,00$**

RIEPILOGO

ID	INTERO IMMOBILE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA 1/1
Lotto n. 1			€ 114.000,00	€ 114.000,00

9.4 Adeguamento e correzione stima

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

€ 17.100,00

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia):

€ 17.697,30

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

€ 79.200,00

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



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE.

La sottoscritta Ing. Francesca OLIVERIO, in qualità di CTU nominata nella presente procedura.

- Richiamata l'ispezione ipotecaria telematica effettuata dalla scrivente in data 02.02.2024 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare [REDACTED], sull'immobile di cui alla Scheda n. [REDACTED] del 1970, dalla quale risultava ATTO AMMINISTRATIVO – PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE del 03.05.1994 Rep. [REDACTED] trascritto in data 20.12.1996 al [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., a favore del Comune [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- Dato atto che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Commissario straordinario del Comune [REDACTED] in data 15/05/1967;
- Dato atto, altresì, che l'appartamento oggetto di pignoramento con identificativi catastali di cui al **foglio di mappa n. 33, particella n. 136 sub. 6, Piano 3, Categoria A/3**, risulta costruito in sopraelevazione su lastrico solare all'epoca riportato con Scheda n. [REDACTED] del 1970, originariamente costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative, ha ottenuto successivamente Permesso di Costruire in Sanatoria n. [REDACTED] rilasciato dal Comune [REDACTED] in data 19/12/2006;
- Viste le premesse, con Ordinanza Dirigenziale [REDACTED] del 26/09/2024 il Comune [REDACTED] ha revocato l'Ordinanza Sindacale n. [REDACTED] del 05.07.1989, disponendo la cancellazione della formalità soprarichiamata, annotazione del 11/03//2025 R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED]

Come da disposizione del G.E. nell'udienza del 18.12.2024, integra il proprio elaborato peritale, aggiornandolo alla luce della revoca disposta dal Comune [REDACTED], precisando che è stata acquisita la documentazione prodotta dal comune quanto a permessi e licenze e che lo stesso, per quanto ad oggi verificato, è libero da ogni gravame ed in conformità ai requisiti edilizi ed urbanistici.

INTEGRAZIONI ALLA CTU COME DA PROVVEDIMENTO DEL 07/05/2025.

Si da atto che sul lastrico solare di cui alla Scheda n. [REDACTED] 1970, risultava ATTO AMMINISTRATIVO – PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE del 03.05.1994 Rep. [REDACTED] trascritto in data 20.12.1996 al [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., a favore del Comune [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Detta formalità non grava sull'immobile ed è stata cancellata in quanto, pur non essendo ostativa alla vendita stante l'immobile dotato di Permesso di Costruire in Sanatoria n. [REDACTED] rilasciato dal Comune [REDACTED] in data 19/12/2006, la procedura mediante i propri ausiliari ha attivato presso il Comune [REDACTED] con istanza prot. [REDACTED] del 23/09/2024, come disposto dal provvedimento del G.E. del 11/09/2024, l'iter per ottenere la revoca delle ordinanze n. [REDACTED] del 05/07/1989 e n. [REDACTED] del 03/05/1994. Pertanto,

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA

Esperto: Ing. Francesca OLIVERIO P.IVA 03605840796

Via Carusa n. 9 – 88836 Cotronei (KR)

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



viste le considerazioni anzidette, il competente settore del Comune di [REDACTED] ha emesso Ordinanza Dirigenziale n. [REDACTED] del 26.09.2024 di svincolo totale della particella autorizzando il Conservatore alla cancellazione di detta formalità. Detta formalità è stata cancellata su impulse e spese della procedura esecutiva presso la Conservatoria [REDACTED] con annotazione a trascrizione del 12/03//2025 Repertorio n. [REDACTED] R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] pertanto l'immobile viene venduto libero da detto gravame.

L'Esperto

(Ing. Francesca OLIVERIO)



Cotronei, 22.05.2025

