

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 98/2024

Promossa da:

"MASTER 2 S.R.L."

GIUDICE DELEGATO
G.E. Dott. Agostini Emmanuele

ESPERTO C.T.U.
Ing. Giuseppina Cuda

ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 1: **In conto tondo € 14.000,00**

Petilia Policastro lì, 11.04.2025

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

INDICE:

Lotto n.1

pag. 3

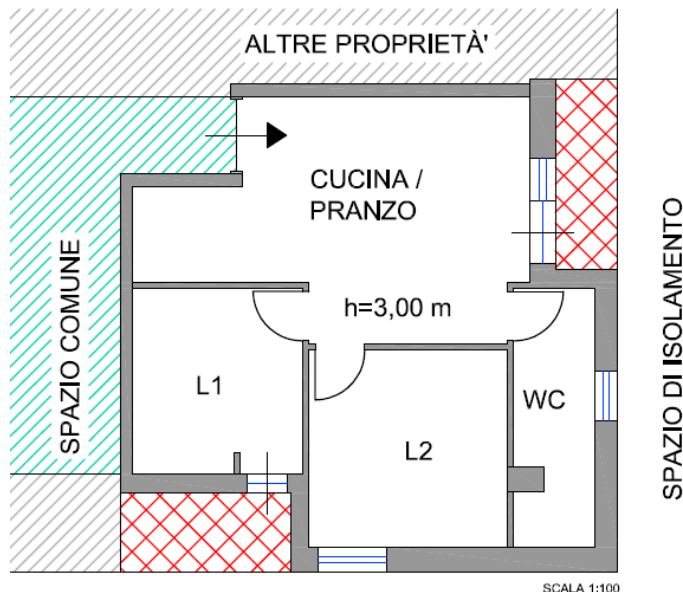
Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

LOTTO N.1: N.1 CIVILE ABITAZIONE

sita nel Comune di CIRO' MARINA via Volta della Campanella, interno 17, piano 2.

PLANIMETRIA LOTTO N.1

PIANO SECONDO



DATI CATASTALI	L'immobile pignorato è costituito da n. 1 Civile Abitazione posta al piano secondo di un fabbricato sito in via Volta della Campanella, interno 17 , piano 2, all'interno di un complesso denominato "Villaggio il Solito Posto", del Comune di Cirò Marina (Kr) ed è riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa foglio 32 part. 243 sub. 20 - Categoria A/3 – Consistenza 3,5 vani, Totale: 54 m ² , Totale escluse aree scoperte : 53m ² .
CONFINI	Confina con altre proprietà, con scale condominiali, con spazio esterno di isolamento e con strada, salvo altri.
SUPERFICIE	Ha una superficie commerciale di circa 55,00 mq.
CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE	Esso si presenta in discreto stato conservativo: necessità di lavori di manutenzione dovuti principalmente alla presenza di muffa rilevata sia sui soffitti che sulle pareti. E' dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in alluminio del tipo a battente, mentre quelli esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina - pranzo, due camere da letto e un wc. È dotato di due balconcini dei quali uno vista mare.

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

PROCEDURA N.R.G.E. 98/2024

LOTTO n. 1

BENI IN CIRO' MARINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1.

N. 1 CIVILE ABITAZIONE sita in CIRO' MARINA via Volta della Campanella, interno 17, piano 2, all'interno del complesso denominato "Villaggio il Solito Posto".



Identificazione immobile.

Essa è identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Cirò Marina al:

- foglio 32 part. 243 sub. 20 - Categoria A3 – Consistenza 3,5 vani, Totale: 53,00 m², Totale escluse aree scoperte : 54,00 m².

catastralmente in testa a:

[REDACTED]

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

Coerenze: Confina con altre proprietà, con scale condominiali, con spazio esterno di isolamento e con strada, salvo altri.

(Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico)

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

2. DESCRIZIONE SOMMARIO DELLO STATO DI FATTO:

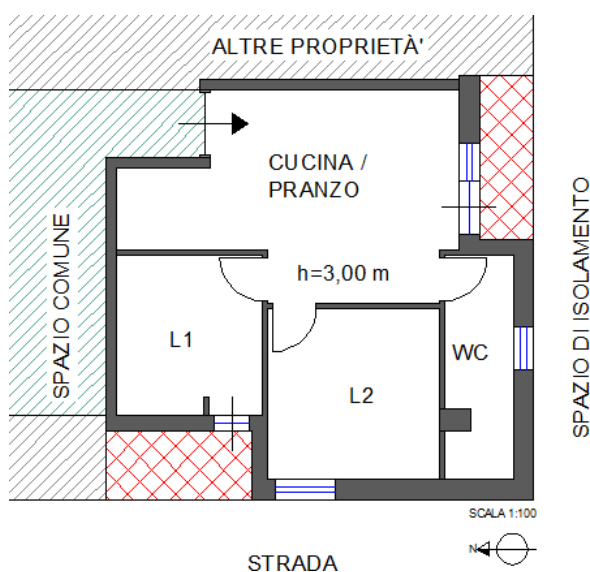
L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in via Volta della Campanella, interno 17 , piano 2, all'interno del complesso denominato "Villaggio il Solito Posto" del Comune di Cirò Marina e si trova al piano secondo di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, a quattro piani fuori terra, con andamento planimetrico rettangolare che ospita più unità abitative.

L'intero fabbricato è caratterizzato, presumibilmente, da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai presumibilmente in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale.

Le tamponature sono, presumibilmente, del tipo tradizionale in laterizio. La copertura è in parte del tipo piana ed in parte a doppia falda. Esternamente il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

LOTTO N.1: L'immobile identificato come Lotto 1, oggetto di pignoramento, è riportato nel N.C.E.U. del CIRO' MARINA al foglio di mappa foglio 32 part. 243 sub. 20 - Categoria A/3 – Consistenza 3,5 vani, Totale: 54 m², Totale escluse aree scoperte : 53m² ,interno 17 , piano 2, via Volta della Campanella. Ad esso si accede mediante scale condominiali.

Esso si presenta in discreto stato conservativo: necessità di lavori di manutenzione dovuti principalmente alla presenza di muffa rilevata sia sui soffitti che sulle pareti.



(Allegato n. 3– Planimetria LOTTO N.1- distribuzione funzionale interna)

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in alluminio del tipo a battente, mentre quelli esterni sono del tipo

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina - pranzo, due camera da letto e un wc. È dato di due balconcini uno dei quali vista mare.



Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

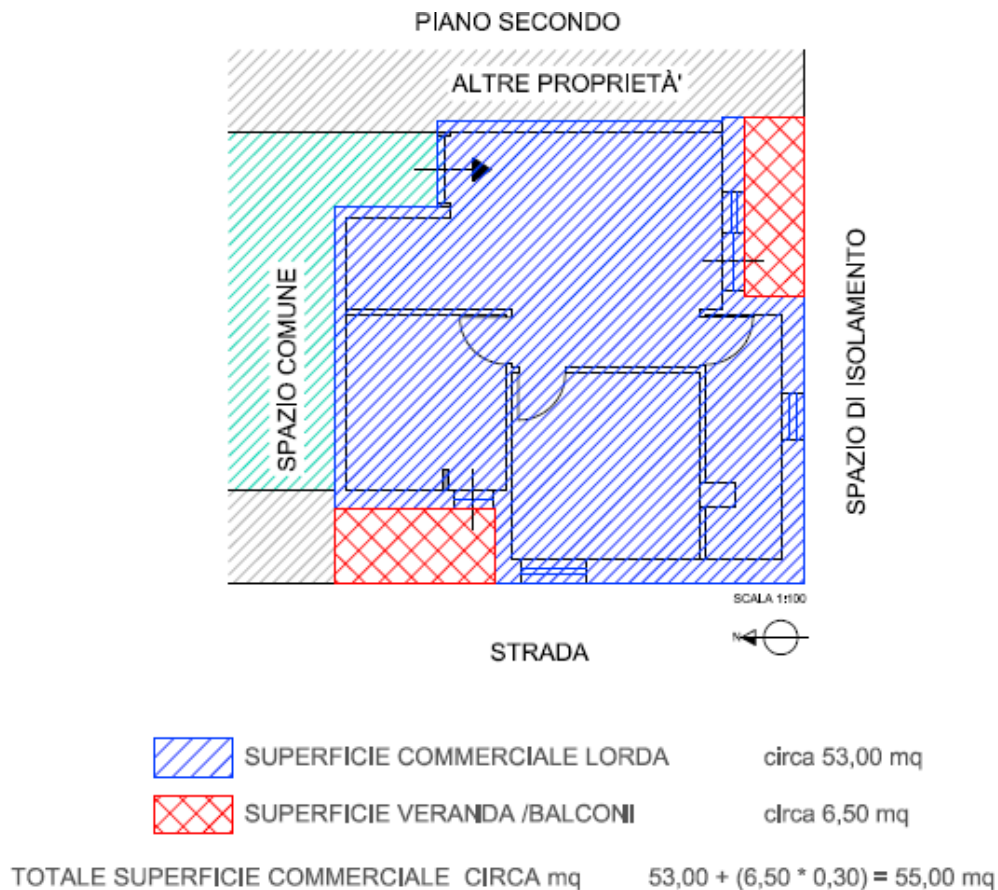


Foto dell'interno del LOTTO 1.

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **55,00**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- muri divisorii interni = al 100%;
- balconi : al 30% fino a 25 mq, poi 10%.



(Allegato n. 4 – Planimetria LOTTO N.1- Calcolo superficie commerciale)

Lo stato d'uso e di conservazione risulta essere discreto.

L'immobile all'interno risulta essere adibito a civile abitazione.

Le finiture sono di scarsa qualità così come i materiali utilizzati.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in alluminio del tipo a battente mentre quelli esterni del tipo avvolgibile in PVC.

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: PERIFERICA/LIPUDA/ A POCHI METRI DAL ARE

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/turistica i principali centri limitrofi sono: Città di Crotone Città di Catanzaro, le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre nell'intorno dell'immobile pignorato e/o a pochi chilometri di distanza raggiungendo il centro di Cirò o di Cirò Marina è possibile usufruire dei principali servizi come: luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 21/02/2025 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario dott.ssa Laura Caccavari si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è libero da persone ma non da cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed onere giuridici

- 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 Gravami:

- 4.2.1 Iscrizioni:
- 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Crotone in data 16 Dicembre 2024 ai nn. 7473/6273 in forza di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Crotone Unep del 25/11/2024 n.4170 di Repertorio a favore della Società "MASTER 2 s.r.l." con sede Castelvovati e contro [REDACTED]

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

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto dal punto di vista urbanistico e risulta inoltre che allo stato non sussistono le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo urbanistico in quanto le opere ricadono in aree soggette a vincoli tutori ed inibitori, per come asservito dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina.

(Allegato n. 5 – Risposta Comune)

Si fa comunque presente che agli atti del Comune di Cirò Marina risulta presenatata Domanda di Comdono Edilizo in data 28/03/1986 prot. n. 47.

4.3.2 Conformità catastale:

Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.

In particolare l'immobile presenta una diversa posizione della finestra del wc e inoltre nella planimetria catastale manca l'indicazione del balcone al quale si accede dalla camera da letto.

(Allegato n. 6 – Planimetria catastale)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **circa € 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

circa € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

circa € 0,00

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile sopra indicato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] nata il 09/04/1970 a Napoli, per la piena proprietà, per:

- Atto di compravendita del 24/07/2012 Notaio IMPROTA FILIPPO, SEDE Napoli Rep. 101174/18710 trascritto il 08/08/2012 nn. 4365 /3636 da potere di [REDACTED] nata a Napoli il 19/03/1934.

(ALLEGATO 7 – ATTO DI COMPRAVENDITA)

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

6.2 Precedenti proprietari:

Alla Sig.ra [REDACTED] è pervenuto per:

- Atto di compravendita del 04/07/2006 Notaio Tafuri Carlo, SEDE Napoli Rep. 297176/75602 trascritto il 03/08/2006 nn. 4589 /3367 da potere di [REDACTED] nata a Napoli il 19/03/1934.
- All'inizio del ventennio la porzione immobiliare in oggetto risultava di proprietà delle signore [REDACTED] nata a Napoli il 13/11/1963 e Nov [REDACTED] a Napoli il 27/10/1965, in forza di titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Cirò Marina si rileva che agli atti dell'ufficio tecnico risulta presentata domanda di condono prot. n. 47 del 28/03/1986 alla quale però non è susseguito rilascio di titolo abilitativo edilizio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali intero subalterno:	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
Copertura	Tipologia: a falde e piana condizioni: NON VERIFICATE
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	Tipologia: presumibilmente pareti in laterizio condizioni: presenza di muffa interamente
Pareti interne	Tipologia: in laterizio condizioni: discrete
Rivestimenti	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: discrete.
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: discrete.
Infissi interni/esterni:	tipologia: battente, materiale: Alluminio, esterni: avvolgibili in PVC condizioni: DISCRETE.
Servizi igienici:	condizioni: DISCRETE
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistenti.

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)**APPARTAMENTO N.1/LOTTO 1**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
BALCONCINI	Sup. reale lorda	6,50	0,30	1,95
Sup. TOT. COMMERCILAE				55,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:**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. 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, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Cirò Marina per l'anno 2024, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 600,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- muri divisorii interni = al 100%;
- balconi : al 30% fino a 25 mq, poi 10%.

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

8.2 Fonti di informazione:

Uffici pubblici: Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it,
www.Borsaimmobiliare.com.

Riviste: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

8.3 Valutazione corpi:

Si fa presente che per la stima dell'immobile in oggetto, completamente abusivo e allo stato non sanabile, la scrivente ha proceduto alla determinazione sia del Valore di Mercato che del Valore d'Uso, inteso, quest'ultimo, come accumulazione all'attualità dei redditi netti annui costanti attesi dall'utilizzo continuativo dell'immobile per un tempo limitato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.1	55,00	€ 600,00	€ 33.000,00
			€ 33.000,00
- Valore corpo:			€ 33.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.000,00

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto n.1	55,00	€ 600,00	€ 33.000,00

N.B.: Avendo dato atto che oggetto di stima è un immobile completamente abusivo e allo stato non sanabile, ritenendo che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Il valore di un immobile abusivo non sanabile, non ancora gravato da un Decreto di Demolizione, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato;

...a tal fine, considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è abbastanza diffuso e che, da informazioni assunte in loco, molteplici fabbricati realizzati in prossimità di quello oggetto della presente esecuzione siano parimenti del tutto abusivi, si può ragionevolmente presumere che un sindaco non possa pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani;

...conseguentemente, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", conservando così un apprezzabile "Valore d'Uso", proprio perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Cirò Marina, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di stima per almeno 20 anni;

...pertanto, al fine di determinare il più probabile "Valore d'Uso" dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo applicare una riduzione del 50% al valore di mercato ricercato:

€ 33.00,00 x 0,50 = € 16.500,00

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:

	€	2.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	0,00

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

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

€ 14.000,00

Petilia Policastro lì, 11/04/2025

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda



Giudice : Dott. Agostini Emmanuele
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu