



# TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**89/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONTRO

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Alfonso Scibona

CUSTODE:

avv. Francesca Ornella Ferraro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

TECNICO INCARICATO:

**PANTALEONE ELIA**

CF:LEIPTL67A12D122C

con studio in CROTONE (KR) via A. Magnani 18

email: [elia.pan@libero.it](mailto:elia.pan@libero.it) PEC: [pantaleone.elia@ingpec.e](mailto:pantaleone.elia@ingpec.e)



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

# UNITA' NEGOZIALE 1

**A** appartamento a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **59,00** mq (escluse aree scoperte 57 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso, un soggiorno cucina, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 identificazione catastale:

- foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 6 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 2,5 vani (sup, cat. 59 m2 totale escluse aree scoperte 57 m2), rendita € 142,03. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 1 su RRII intestato per 1/1 a in regime di separazione dei beni

## 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>55,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>51,45 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.725,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.452,50</b>



## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. Mazzei Salvatore in qualità di proprietario

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*Iscrizioni: Nessuna.*

*Trascrizioni non pregiudizievoli:*

1. *TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 3584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE Repertorio 0 del 25/01/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*
2. *ANNOTAZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 74 Registro Generale 638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE Repertorio 707 del 16/09/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4870 del 2014*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

#### RRII CROTONE

3. *pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 22/10/2024 Rep. 880 trascrizione del 21/11/2024 Reg. Par. 5755 Reg. Gen. 6871 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 sub. 1; SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio ██████████ del 27/10/2014 ██████████ Trascritto a ██████████ il 04/11/2014 ██████████ da ██████████ Codice fiscale ██████████ nata il ██████████

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub. 1; sub 4; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9.

**5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- ██████████ nato a ██████████ proprietaria delle unità 'unità identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9. La proprietà è pervenuta alla sig.ra ██████████ mediante atto di compravendita:

- Atto di compravendita del 04.07.2007 Rogante notar. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il 20.07.2007 ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████ e da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9).

- ██████████ nato il ██████████ a ██████████ e ██████████ nato il ██████████ a ██████████ proprietari de l terreno su cui è stato edificato l'edificio terreno identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ( ex particelle foglio 28 part.lla 1636). La proprietà è pervenuta ai signori ██████████ e ██████████ mediante atto di compravendita:

- : Atto di compravendita del ██████████ Rogante notar. ██████████ rep. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il 22.02.1999 ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 1636 ( successivamente identificata come part.lla 2247(area di sedime del fabbricato) giusto Tipo Mappale del 27/04/2007 Pratica n. KR0056920 in atti dal 27/04/2007 (n. 56920.1/2007)).

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 6 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. ██████████" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una Concessione Edilizia



rilasciata dal comune di [REDACTED] in data 04.11.1998. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza .

#### 6.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998 concessione rilasciata al sig. [REDACTED] su terreno identificato al foglio n 28 mappale n. 391/102 per la realizzazione di "un villino bifamiliare al primo e secondo piano in via Bruzi (loc. Torrenova)". Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA**. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura.

#### 6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

### 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.IIIa 2247 sub 6 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. [REDACTED]" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia rilasciata dal comune di [REDACTED] in data 04.11.1998*. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

#### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**



**7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità risulta conforme.

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**

**7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

**7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CIRO' MARINA  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **59,00** mq (escluse aree scoperte 57 m2) per la quota di:

a. 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso, un soggiorno cucina, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 identificazione catastale:

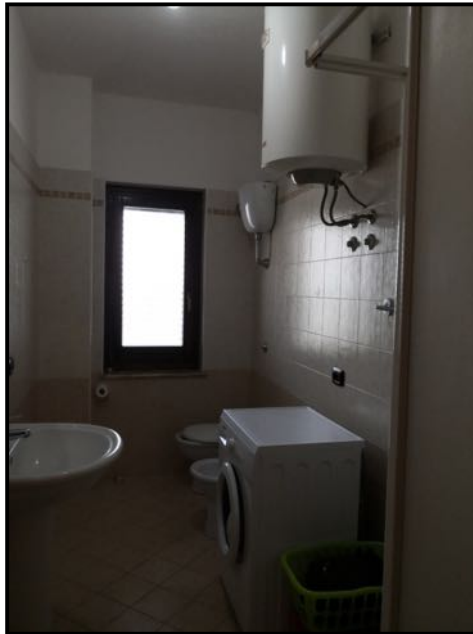
b. foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 6 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 2,5 vani (sup, cat. 59 m2 totale escluse aree scoperte 57 m2), rendita € 142,03. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 1 su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano primo dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Premessa

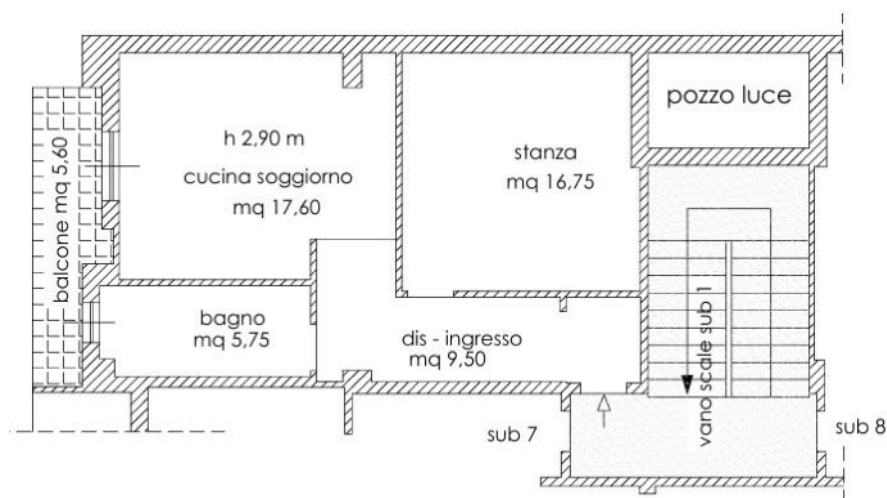
L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso, un soggiorno cucina, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
ingresso	9,50	1,00	9,50
cucina soggiorno	17,60	1,00	17,60
stanza	16,75	1,00	16,75
bagno	5,75	1,00	5,75
balcone	5,60	0,33	1,85
TOTALE	55,20		51,45



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

## 1. Criterio di Stima

## - Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

## Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

## a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

## b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

## c) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,  
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°28 particella n° 2247 sub n° 6

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

*“posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54... fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra ..... si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'immobile è costituito da un ingresso, un soggiorno cucina, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione...”*

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 51,45 x 500,00 = 25.725,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.725,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.725,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	51,45	0,00	25.725,00	25.725,00
				<b>25.725,00</b>	<b>25.725,00</b>

Riduzione del **0 %** per lo stato di occupazione: €. **0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 7): €. **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **22.725,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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: €. **2.272,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **20.452,50**

data 17.03.2025

il tecnico incaricato  
PANTALEONE ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

## UNITA' NEGOZIALE 2

**B** appartamento a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **58,00** mq (escluse aree scoperte 53 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso- cucina- soggiorno, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 identificazione catastale:

- foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 7 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 2,5 vani (sup, cat. 58 m2 totale escluse aree scoperte 53 m2), rendita € 142.03. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 1 su RRII intestato per 1/1 a in regime di separazione dei beni

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>64,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>52,31 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.155,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.839,50</b>



## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. Mazzei Salvatore in qualità di proprietario

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*Iscrizioni: Nessuna.*

*Trascrizioni non pregiudizievoli:*

1. *TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 3584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE Repertorio 0 del 25/01/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*
2. *2. ANNOTAZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 74 Registro Generale 638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE Repertorio 707 del 16/09/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4870 del 2014*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

#### RRII CROTONE

3. *pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 22/10/2024 Rep. 880 trascrizione del 21/11/2024 Reg. Par. 5755 Reg. Gen. 6871 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 sub. 1; SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio ██████████ del 27/10/2014 ██████████ Trascritto a ██████████ il 04/11/2014 ██████████ da ██████████ Codice fiscale ██████████ nata il ██████████ a ██████████

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub. 1; sub 4; sub 6;sub 7; sub 8; sub 9.

**5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- ██████████ nato a ██████████ il 1 ██████████ proprietaria delle unità 'unità identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9. La proprietà è pervenuta alla sig.ra ██████████ mediante atto di compravendita:
  - Atto di compravendita del 04.07.2007 Rogante notar. ██████████ rep. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il 20.07.2007 ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████ e da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████
  - La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9).
- ██████████ nato il ██████████ a ██████████ e ██████████ nato il ██████████ a ██████████ proprietari de l terreno su cui è stato edificato l'edificio terreno identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ( ex particelle foglio 28 part.lla 1636). La proprietà è pervenuta ai signori ██████████ e ██████████ mediante atto di compravendita:
  - : Atto di compravendita del 25.01.1999 Rogante notar. ██████████ rep. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il 22.02.1999 ██████████ da ██████████ nato il 06/01/1932 a ██████████ codice fiscale ██████████
  - La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 1636 ( successivamente identificata come part.lla 2247(area di sedime del fabbricato) giusto Tipo Mappale del 27/04/2007 Pratica n. KR0056920 in atti dal 27/04/2007 (n. 56920.1/2007)).

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 7 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. ██████████" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".



Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una "Concessione Edilizia rilasciata dal comune di [REDACTED] in data 04.11.1998". Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

#### 6.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998 concessione rilasciata al sig. [REDACTED] su terreno identificato al foglio n 28 mappale n. 391/102 per la realizzazione di "un villino bifamiliare al primo e secondo piano in via Bruzi (loc. Torrenova)". Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA**. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura.

#### 6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

### 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.IIa 2247 sub 7 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. [REDACTED]" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia rilasciata dal comune di [REDACTED] in data 04.11.1998*. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza

#### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**



**7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità risulta conforme.

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**

**7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

**7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CIRO' MARINA  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **58,00** mq (escluse aree scoperte 53 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso- cucina- soggiorno, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 identificazione catastale:

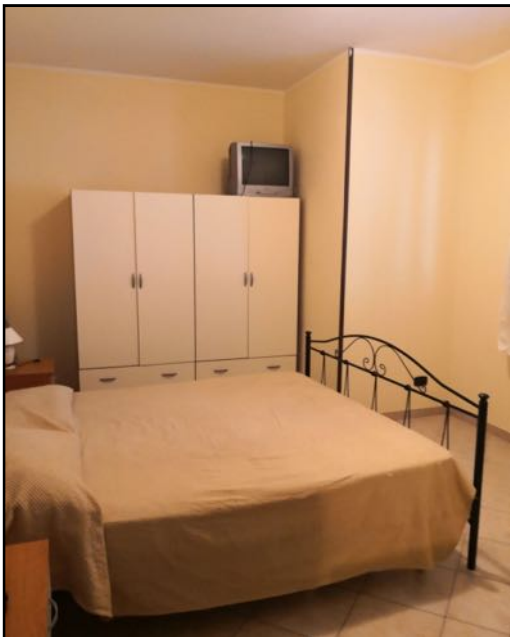
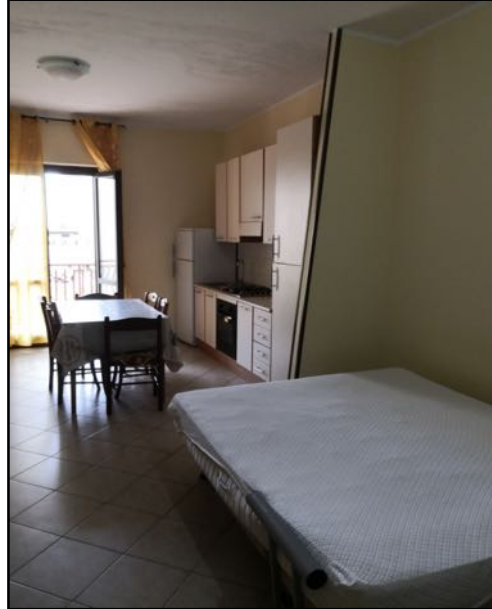
- foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 7 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 2,5 vani (sup, cat. 58 m2 totale escluse aree scoperte 53 m2), rendita € 142,03. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 1 su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano primo dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

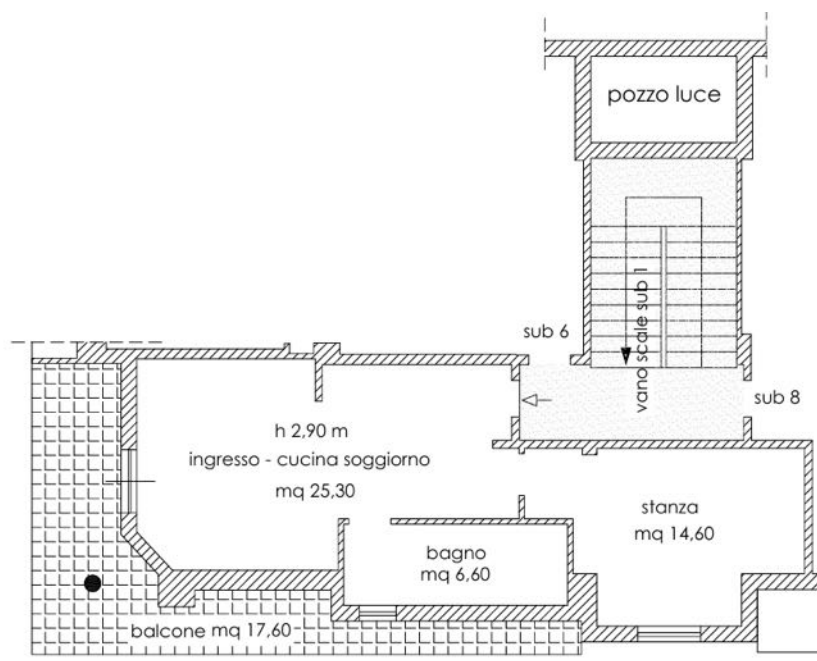
L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso- cucina- soggiorno, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
ingr-cucina-sogg.	25,30	1,00	25,30
stanza	14,60	1,00	14,60
bagno	6,60	1,00	6,60
balcone	17,60	0,33	5,81
TOTALE	64,10		52,31



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

## 2. Criterio di Stima

## - Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

## Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

d) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

e) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

f) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,  
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°28 particella n° 2247 sub n° 7

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

*“posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54... fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra ..... si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'immobile è costituito da un ingresso - soggiorno cucina, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione ...”*

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 52,31 x 500,00 = 26.155,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.155,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.155,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	abitazione	52,31	0,00	26.155,00	26.155,00
				<b>26.155,00</b>	<b>26.155,00</b>

Riduzione del **0 %** per lo stato di occupazione: €. **0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 7): €. **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **23.155,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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: €. **2.315,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **20.839,50**

data 17.03.2025

il tecnico incaricato  
PANTALEONE ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

## UNITA' NEGOZIALE 3

**C** appartamento a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **100,00** mq (escluse aree scoperte 92 m2) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso- soggiorno cucina, due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 identificazione catastale:

- foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 8 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 4,5 vani (sup, cat. 100 m2 totale escluse aree scoperte 92 m2), rendita € 255,65. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 1 su RRII intestato per 1/1 a in regime di separazione dei beni

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>107,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>90,48 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.316,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.184,4</b>



## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] che la utilizzano come residenza. Da richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate "non risulta la registrazione di atti privati o contratti di locazione riguardanti le unità immobiliari.."

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: **Nessuna.**

Trascrizioni non pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 3584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE Repertorio 0 del 25/01/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.
2. ANNOTAZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 74 Registro Generale 638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE Repertorio 707 del 16/09/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4870 del 2014  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

#### RRII CROTONE

3. pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 22/10/2024 Rep. 880 trascrizione del 21/11/2024 Reg. Par. 5755 Reg. Gen. 6871 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 sub. 1; SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.

Altre trascrizioni: **Nessuna.**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**



#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Mazzei Salvatore per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 27/10/2014 [REDACTED] Trascritto a [REDACTED] il 04/11/2014 [REDACTED] da [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]  
 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub. 1; sub 4; sub 6;sub 7; sub 8; sub 9.

##### 5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria delle unità 'unità identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9. La proprietà è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] mediante atto di compravendita:
  - Atto di compravendita del 04.07.2007 Rogante notar. [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto alla RRII di [REDACTED] il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9).
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] proprietari de l terreno su cui è stato edificato l'edificio terreno identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ( ex particelle foglio 28 part.lla 1636). La proprietà è pervenuta ai signori [REDACTED] e [REDACTED] mediante atto di compravendita:
  - : Atto di compravendita del 25.01.1999 Rogante notar. [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto alla RRII di [REDACTED] il 22.02.1999 [REDACTED] da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 1636 ( successivamente identificata come part.lla 2247(area di sedime del fabbricato) giusto Tipo Mappale del 27/04/2007 Pratica n. KR0056920 in atti dal 27/04/2007 (n. 56920.1/2007)).

#### 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 8 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. [REDACTED]" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".



Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cirò Marina in data 04.11.1998*. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "*Concessa*" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

#### 6.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998 concessione rilasciata al sig. [REDACTED] su terreno identificato al foglio n 28 mappale n. 391/102 per la realizzazione di "*un villino bifamiliare al primo e secondo piano in via Bruzi (loc. Torrenova)*". Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "*Concessa*" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura.

#### 6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

### 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 8 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "*Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998*" concessione rilasciata al "*sig. [REDACTED]*" su terreno identificato al "*foglio n 28 mappale n. 391/102*".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cirò Marina in data 04.11.1998*. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero fabbricato. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "*Concessa*" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

#### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**



**7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità risulta conforme.

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**

**7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

**7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CIRO' MARINA  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **100,00** mq (escluse aree scoperte 92 m2) per la quota di:

a. 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso- soggiorno cucina, due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90 identificazione catastale:

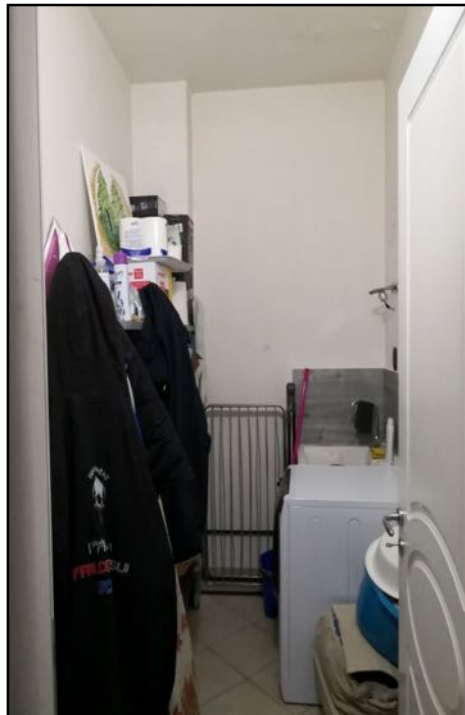
b. foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 8 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 4,5 vani (sup, cat. 100 m2 totale escluse aree scoperte 92 m2), rendita € 255,65. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 1 su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano primo dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

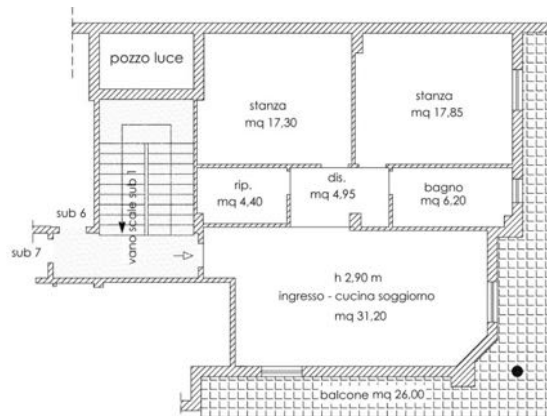
L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, si presenta rifinita in ogni sua parte sia internamente che esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da un ingresso- soggiorno cucina, due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonato e pitturato con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria cittadina. Gli infissi interni come quelli esterni sono in legno. Gli infissi interni "porte" sono del tipo tamburato mentre, le finestre e portefinestre, sono in legno massello con vetro camera e veneziane esterne in alluminio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
ingr. - cucina -sogg.	31,20	1,00	31,20
stanza	17,30	1,00	17,30
stanza	17,85	1,00	17,85
bagno	6,20	1,00	6,20
ripostiglio	4,40	1,00	4,40
disimpegno	4,95	1,00	4,95
balcone	26,00	0,33	8,58
TOTALE	107,90		90,48



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

## 3. Criterio di Stima

## - Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

## Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

g) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

h) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

i) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,  
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°28 particella n° 2247 sub n° 8

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

*“posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54... fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra ..... si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'immobile è costituito da un ingresso, un soggiorno cucina, una stanza da letto, un bagno e un balcone. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione...”*

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 98,48 x 500,00 = 49.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.240,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.240,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	abitazione	98,48	0,00	49.240,00	49.240,00
				<b>49.240,00</b>	<b>49.240,00</b>

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: €. **4.924,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 7): €. **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **41.316,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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: €. **4.131,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **37.184,4**

data 17.03.2025

il tecnico incaricato  
PANTALEONE ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

## UNITA' NEGOZIALE 4

**D** **Magazzino -Deposito** a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 50/51/54 – Piano Terra. della superficie catastale di **88,00** mq per la quota di:

c. 1/1 di piena proprietà

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 50/51/54, si presenta a rustico internamente e intonacato esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da conte di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'unità "Magazzino -Deposito" si presenta in stato rustico dotato di impianto elettrico e tre porte di ingresso in ferro. La presenza di tre punti di accesso "saracinesche" consentirebbe il frazionamento dell'intera unità in tre box auto. Attualmente l'unità viene destinata in parte come box auto in parte locale a deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.05 identificazione catastale:

- foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 4 Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 1, Consistenza 77mq (sup, cat. 88 m2), rendita € 91,46. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano T su RRII intestato per 1/1 a MAZZEI SALVATORE in regime di separazione dei beni

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>76,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>76,70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.340,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.106,00</b>



## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*Iscrizioni: Nessuna.*

*Trascrizioni non pregiudizievoli:*

1. *TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 3584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE Repertorio 0 del 25/01/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*
2. *ANNOTAZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 74 Registro Generale 638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE Repertorio 707 del 16/09/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4870 del 2014  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

#### RRII CROTONE

3. *pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 22/10/2024 Rep. [REDACTED] trascrizione del [REDACTED] Reg. Par. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 sub. 1; SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio ██████████ del ██████████ Rep. ██████████ Trascritto a ██████████ il 04/11/2014 R.P. ██████████ R.G. ██████████ da ██████████ Codice fiscale ██████████ nata il ██████████ a ██████████

La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub. 1; sub 4; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9.

**5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- ██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietaria delle unità 'unità identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9. La proprietà è pervenuta alla sig.ra ██████████ mediante atto di compravendita:

- Atto di compravendita del 04.07.2007 Rogante notar. ██████████ rep. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il ██████████ R.P. ██████████ R.G. ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████ e da ██████████ nato il ██████████ a ██████████) codice fiscale ██████████
- La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9).

- ██████████ nato il ██████████ a ██████████ e ██████████ nato il ██████████ a ██████████ proprietari de l terreno su cui è stato edificato l'edificio terreno identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ( ex particelle foglio 28 part.lla 1636). La proprietà è pervenuta ai signori ██████████ e ██████████ mediante atto di compravendita:

- : Atto di compravendita del 25.01.1999 Rogante notar. ██████████ rep. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il ██████████ R.P. ██████████ R.G. ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████
- La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 1636 ( successivamente identificata come part.lla 2247(area di sedime del fabbricato) giusto Tipo Mappale del 27/04/2007 Pratica n. KR0056920 in atti dal 27/04/2007 (n. 56920.1/2007)).

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 4 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. Aloisio Nicodemo" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cirò Marina in data 04.11.1998*. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA' URBANISTICA** dell'intero immobile. Dalla documentazione grafica presente in



Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata “Concessa” un’autorizzazione all’edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 “Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge” il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

#### a. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998 concessione rilasciata al sig. [REDACTED] su terreno identificato al foglio n 28 mappale n. 391/102 per la realizzazione di “un villino bifamiliare al primo e secondo piano in via Bruzi (loc. Torrenova)”. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la NON CONFORMITA’ URBANISTICA. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata “Concessa” un’autorizzazione all’edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura.

#### b. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.IIa 2247 sub 4 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con “Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998” concessione rilasciata al “sig. [REDACTED]” su terreno identificato al “foglio n 28 mappale n. 391/102”.

Il fabbricato all’interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cirò Marina in data 04.11.1998. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la NON CONFORMITA’ URBANISTICA dell’intero immobile. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata “Concessa” un’autorizzazione all’edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 “Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge”. Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

#### 7.5 CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

L’immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**

#### 7.6 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l’unità risulta conforme.



**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**

**7.7 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile.**

**7.8 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**



BENI IN CIRO' MARINA

## MAGAZZINO -DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO D

**Magazzino -Deposito** a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 50/51/54 – Piano Terra. della superficie catastale di **88,00** mq per la quota di:

d. 1/1 di piena proprietà MAZZEI Salvatore (CF MZZSVT66T28H579J)

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 50/51/54, si presenta a rustico internamente e intonacato esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da conte di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'unità "**Magazzino -Deposito**" si presenta in stato rustico dotato di impianto elettrico e tre porte di ingresso in ferro. La presenza di tre punti di accesso "*saracinesche*" consentirebbe il frazionamento dell'intera unità in tre box auto. Attualmente l'unità viene destinata in parte come box auto in parte locale a deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.05 identificazione catastale:

- foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 4 Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 1, Consistenza 77mq (sup, cat. 88 m2), rendita € 91,46. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano T su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano primo dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 50/51/54, si presenta a rustico internamente e intonacato esternamente. L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da conte di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. L'esterno del fabbricato risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. L'unità "Magazzino -Deposito" si presenta in stato rustico dotato di impianto elettrico e tre porte di ingresso in ferro. La presenza di tre punti di accesso "saracinesche" consentirebbe il frazionamento dell'intera unità in tre box auto. Attualmente l'unità viene destinata in parte come box auto in parte locale a deposito.

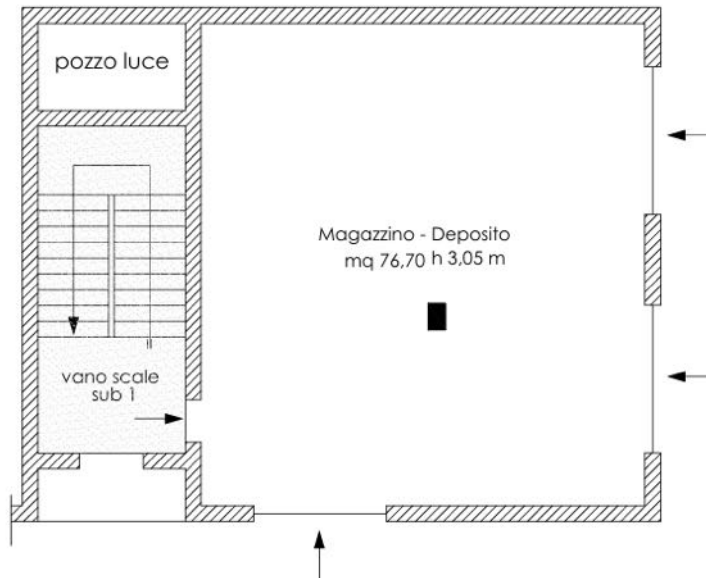
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
magazzino deposito	76,70	1,00	76,70
TOTALE	76,70		76,70



#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

#### 4. Criterio di Stima

##### - Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

##### Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

j) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

-ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;



- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

k) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

l) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,

L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°28 particella n° 2247 sub n° 4

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

*“posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54... fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra ..... si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'unità si presenta in stato rustico...”*

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 200,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata:	76,70	x	200,00	=	<b>15.340,00</b>
------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 15.340,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 15.340,00**



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	abitazione	76,70	0,00	15.340,00	15.340,00
				<b>15.340,00</b>	<b>15.340,00</b>

Riduzione del **0 %** per lo stato di occupazione: €. **0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 7): €. **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **12.340,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: €. **1.234,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **11.106,00**

data 17.03.2025

il tecnico incaricato  
PANTALEONE ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

## UNITA' NEGOZIALE 5

**E** lastico solare a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 2 Piano f.t. della superficie catastale di **250,00** mq per la quota di:

e. 1/1 di piena proprietà

Lastrico solare posto nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54 su un fabbricato a due piani fuori terra in parte coperto, utilizzato come deposito, ed in parte scoperto. Catastalmente definito come categoria F5 (*lastrico solare*) attualmente una porzione dell'area risulta chiuso in mattoni a rustico con una copertura in pannelli coibentati. L'unità fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 1.80 identificazione catastale:

f. foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 9 Categoria F/5 (lastrico solare), Consistenza 250 m2. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 2 su RRII intestato per 1/1 a in regime di separazione dei beni

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>251,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>190.70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.105,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.594,50</b>



## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*Iscrizioni: Nessuna.*

*Trascrizioni non pregiudizievoli:*

1. *TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 3584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE Repertorio 0 del 25/01/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*
2. *ANNOTAZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 74 Registro Generale 638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE Repertorio 707 del 16/09/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4870 del 2014*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

#### RRII CROTONE

3. *pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 22/10/2024 Rep. 880 trascrizione del 21/11/2024 Reg. Par. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 224 sub. 1; SUB 4; SUB 6; SUB 7; SUB 8, SUB 9.*

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio ██████████ del 27/10/2014 Rep. ██████████ Trascritto a ██████████ il 04/11/2014 R.P. ██████████ R.G. ██████████ da ██████████ Codice fiscale ██████████ nata il ██████████ a ██████████  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub. 1; sub 4; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9.

**5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- ██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietaria delle unità 'unità identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9. La proprietà è pervenuta alla sig.ra Mazzei Maria mediante atto di compravendita:

- Atto di compravendita del 04.07.2007 Rogante notar. ██████████ rep. ██████████ trascritto alla RRII di ██████████ il 20.07.2007 R.P. ██████████ R.G. ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████ e da ██████████ nato il 07/03/1955 a ██████████ codice fiscale ██████████  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 2247 ; sub 4; sub 5 (frazionata successivamente nelle attuali particelle identificate come sub1;sub 6;sub 7; sub 8; sub 9).

- ██████████ nato il 06/11/1965 a ██████████ e ██████████ nato il ██████████ a ██████████) proprietari de l terreno su cui è stato edificato l'edificio terreno identificate al foglio di mappa 28 part.lla 2247 ( ex particelle foglio 28 part.lla 1636). La proprietà è pervenuta ai signori ██████████ e ██████████ mediante atto di compravendita:

- : Atto di compravendita del 25.01.1999 Rogante notar. ██████████ rep. 44990 trascritto alla RRII di ██████████ il 22.02.1999 R.P. ██████████ R.G. ██████████ da ██████████ nato il ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████  
La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 28 part.lla 1636 ( successivamente identificata come part.lla 2247(area di sedime del fabbricato) giusto Tipo Mappale del 27/04/2007 Pratica n. KR0056920 in atti dal 27/04/2007 (n. 56920.1/2007)).

**6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 9 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. Aloisio Nicodemo" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia*



rilasciata dal comune di [REDACTED] in data 04.11.1998. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la NON CONFORMITA' URBANISTICA. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza

#### 6.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998 concessione rilasciata al sig. [REDACTED] su terreno identificato al foglio n 28 mappale n. 391/102 per la realizzazione di "un villino bifamiliare al primo e secondo piano in via Bruzi (loc. Torrenova)". Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la NON CONFORMITA' URBANISTICA. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura.

#### 6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

### 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 28 part.lla 2247 sub 9 fa parte di un più ampio fabbricato realizzato con "Concessione Edilizia n 1483 pratica edilizia n° 989 del 04.11.1998" concessione rilasciata al "sig. [REDACTED]" su terreno identificato al "foglio n 28 mappale n. 391/102".

Il fabbricato all'interno del quale è posta la particella oggetto di procedura ha una *Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cirò Marina in data 04.11.1998*. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la NON CONFORMITA' URBANISTICA. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia stata "Concessa" un'autorizzazione all'edificazione per un fabbricato avente caratteristiche architettoniche e volumetriche differenti da quello oggetto di procedura. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Il progetto in sanatoria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza

#### a. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**



**b. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l'unità risulta non conforme.

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **non conforme**

**c. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

**d. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme**.



BENI IN CIRO' MARINA  
**LASTRICO SOLARE**  
DI CUI AL PUNTO E

**Lastico solare** a CIRO' MARINA (KR) via DEI BRUZI n. 54 - 2 Piano f.t. della superficie catastale di **250,00** mq per la quota di:

- a. 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Lastico solare posto nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54 su un fabbricato a due piani fuori terra in parte coperto, utilizzato come deposito, ed in parte scoperto. Catastalmente definito come categoria F5 (*lastrico solare*) attualmente una porzione dell'area risulta chiuso in mattoni a rustico con una copertura in pannelli coibentati. L'unità fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 1.80 identificazione catastale:

- b. foglio di mappa 28 Particella 2247 Subalterno 9 Categoria F/5 (lastrico solare), Consistenza 250 m2. indirizzo catastale: VIA DEI BRUZI SNC Piano 2 su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'intero edificio è composto da 2 piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano primo dell'edificio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area residenziale periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Premessa

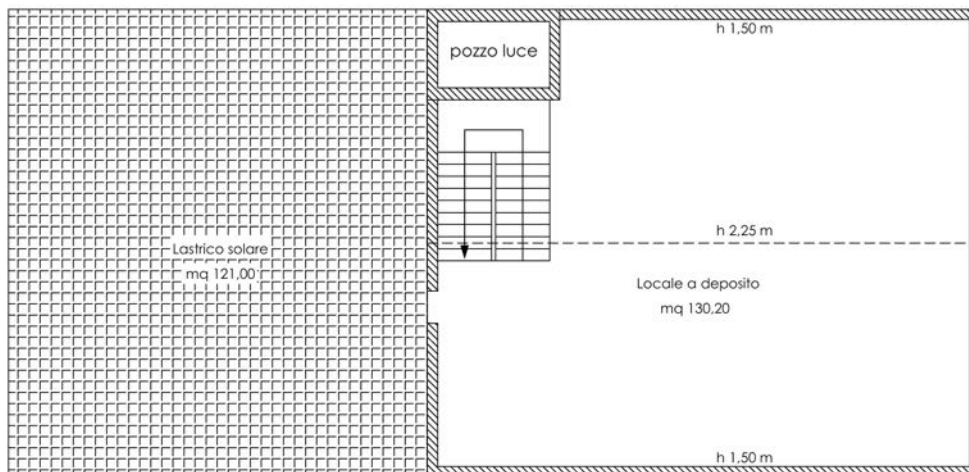
L'unità, posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54, L'immobile fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra con accesso da vano scala comune identificato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile). L'accesso allo stabile avviene, tramite portone di ingresso, da un cortile di pertinenza di tutto lo stabile prospiciente la via dei Bruzi. Posta in Cirò Marina, l'unità immobiliare si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito e in buone condizioni di manutenzione. .

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
Lastrico solare	121,00	0,50	60,50
Locale deposito	130,20	1,00	130,20
TOTALE	251,20		190,70



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

##### 5. Criterio di Stima

###### - Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

###### Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

m) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

n) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

o) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,  
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°28 particella n° 2247 sub n° 9

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

*“posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via dei Bruzi n. 54... fa parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra ..... si trova in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata.”  
L'unità si presenta a rustico”*

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 150,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari “OMI”

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 190,70 x 150,00 = **28.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 28.605,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **28.605,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
E	abitazione	190,70	0,00	28.605,00	28.605,00
				<b>28.605,00 €</b>	<b>28.605,00</b>



Riduzione del <b>0 %</b> per lo stato di occupazione:	€. <b>0,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. <b>3.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>25.105,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 10% 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:	€. <b>2.510,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. <b>0,00</b>
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	<u>€. <b>0,00</b></u>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>22.594,50</b>

data 17.03.2025

il tecnico incaricato  
PANTALEONE ELIA

