



# TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

Avv. FRANCESCA CALIGIURI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Bonaventura Cretella**

CF: CRTBVN44B25H501E  
con studio in CROTONE (KR) VIA G. VERGA, 2  
telefono: 096229964  
fax: 09621874940  
email: studio.cretella@libero.it  
PEC: bonaventura.cretella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CROTONE VIA SCOPELLITI 7, della superficie commerciale di **141,10** mq per la quota di 1000/1000 [REDACTED]

APPARTAMENTO posto al 1° piano, (2° f.t.) , scala 2, composto da ingresso, salone con angolo cottura, 4 camere, doppio bagno e ripostiglio, pavimento in parquet, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro doppio., portoncino caposcala blindato, verniciatura pareti e soffitto in colore bianco lavabile. Bagno padronale pavimentato in ceramica 40x40, rivestimento in ceramica 30x50 altezza mt. 2,20, provvisto di vaso, bidet, doccia qualità media, rubinetteria in acciaio qualità media. Bagno di servizio pavimentato in parquet, rivestimento in marmo a tutta altezza, dotato di vaso, bidet e vasca da bagno, qualità media, rubinetteria in acciaio, qualità media. Zona cottura pavimentata in ceramica priva di apparecchi con rubinetteria in acciaio. Impianti: riscaldamento autonomo, acqua municipale, gas, elettrico. citofono. Canalizzazione telefono e televisione. Superficie calpestabile mq. 113,00 altezza mt. 2,90 - balconi mq.18

CANTINA a 1° piano sottostrada della superficie calpestabile di mq. 23,00 altezza mt. 2,95

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (2° f.t.), interno 4, scala 2, ha un'altezza interna di 2,90 [REDACTED]

- [REDACTED]

Coerenze: Giunto di dilatazione, [REDACTED] ano scala, salvo altri.

E' compreso quale accessorio dell'unità un vano uso cantina della superficie di circa mq. 30 posto al 1° piano sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>141,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.542,59</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.680,51</b>



Data della valutazione:

19/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

L'immobile è occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] con contratto di comodato d'uso gratuito e di durata indeterminata.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in Crotona, [REDACTED] Via Scopelliti n. 7, comprensivo di vano cantina.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 282,23

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.862,08

Millesimi condominiali: 43

Ulteriori avvertenze:

NON CI SONO PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI ALL'UNITA'



[REDACTED]

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La concessione edilizia è stata rilasciata sulla base della variante al P.R.G. vigente nel 1988 alla quale è seguito il vigente PRG entrato in vigore nel marzo 2003,

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 51/NC del 12/07/1988, intestata a Sig..ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Variante Generale al P.R.G. vigente nel 1988 , l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione C/2 Art. 20 N.T.A. del PRG vigente nel 1988 . Il titolo è riferito solamente al Appartamento censit [REDACTED]  
[REDACTED] vigente nel 1988 alla quale è seguito il vigente PRG andato in vigore nel marzo 2003,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione della ripartizione interna e ampliamento dell'unità di mq. 4,70 sulla veranda lato NO - eseguito senza alcuna autorizzazione comunale. Vedi comunicazione rilasciata dal Comune. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria secondo artt.46 comma 5 del DPR 380/01 e 40 comma 6 L. 47/85: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento censito in Catasto Fabbricati [REDACTED]

Trattandosi di immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare è possibile sanare l'abusi in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40 comma 6 Legge. 47/85

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa ripartizione interna e ampliamento dell'unità rispetto alla planimetria depositata in Catasto (normativa di riferimento: Legge 52/85 art. 29 comma 1 bis )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione al Catasto di DOCFA di variazione della planimetria presente in atti.: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento censito in Catasto Fabbricati [REDACTED]

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa ripartizione interna e ampliamento dell'unità sulla veranda lato N.O. - Vedi conformità edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Con la SCIA edilizia si sana anche la difformità urbanistica

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento censito in Catasto Fabbricati [REDACTED]

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento censito in [REDACTED]



**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è privo delle dichiarazioni di conformità. (normativa di riferimento: DM 37/2008 evoluzione della L.46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e rilascio di dichiarazione di conformità dell'impiantistica: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento censito in Catasto Fabbricati [REDACTED]

BENI IN CROTONE VIA SCOPELLITI 7

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CROTONE VIA SCOPELLITI 7, della superficie commerciale di **141,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

APPARTAMENTO posto al 1° piano, (2° f.t.) , scala 2, composto da ingresso, salone con angolo cottura, 4 camere, doppio bagno e ripostiglio, pavimento in parquet, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro doppio., portoncino caposcala blindato, verniciatura pareti e soffitto in colore bianco lavabile. Bagno padronale pavimentato in ceramica 40x40, rivestimento in ceramica 30x50 altezza mt. 2,20, provvisto di vaso, bidet, doccia qualità media, rubinetteria in acciaio qualità media. Bagno di servizio pavimentato in parquet, rivestimento in marmo a tutta altezza, dotato di vaso, bidet e vasca da bagno, qualità media, rubinetteria in acciaio, qualità media. Zona cottura pavimentata in ceramica priva di apparecchi con rubinetteria in acciaio. Impianti: riscaldamento autonomo, acqua municipale, gas, elettrico. citofono. Canalizzazione telefono e televisione. Superficie calpestabile mq. 113,00 altezza mt. 2,90 - balconi mq.18

CANTINA a 1° piano sottostrada della superficie calpestabile di mq. 23,00 altezza mt. 2,95

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (2° f.t.), interno 4, scala 2, ha un'altezza interna di 2,90 [REDACTED]

- [REDACTED]

È compreso quale accessorio dell'unità un vano uso cantina della superficie di circa mq. 30 posto al 1° piano sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.





*SALONE*



*BAGNO PADRONALE*



*PAVIMENTO*



*BAGNO DI SERVIZIO*





PAVIMENTO CAMERE



INGRESSO SALONE

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## PLANIMETRIA DI ZONA



Ubicazione del fabbricato in seno al cointesto cittadino

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è privo di A.P.E. la classe energetica attribuita è stata stimata.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Finestre ad asse verticale a due battenti realizzati in Alluminio anodizzato con vetrocamera

buono

*infissi interni:* Porta singola anta a battente realizzati in Legno tamburato

buono

*manto di copertura:* realizzato in Lastrico solare

buono

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in Intonaco colorato

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in Parquet

buono

*portone di ingresso:* A doppia anta a battente realizzato in Profilati di alluminio

buono

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento colorato

buono

*scale:* Centrale con rivestimento in in marmo nazionale

buono

## Degli Impianti:

*antenna collettiva:* Centralizzata conformità: manca

buono

*ascensore:* Elettrico conformità: manca

buono

*elettrico:* Sotto traccia , la tensione è di 3 KW conformità: manca

buono

*fognatura:* Tubazione orizzontale in PVC la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: manca

buono

*gas:*

buono

*idrico:*

buono

*telefonico:*

buono

*termico:*

buono

## Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

buono

*copertura:* lastrico solare costruita in cemento armato

buono

*fondazioni:* a graticcio costruite in cemento armato

buono

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in

buono



cemento armato

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

buono 

buono 

buono 



*VANO SCALA*



*PORTONE DI INGRESSO AL FABBRICATO*



*PARTICOLAE PAVIMENTO UNITA'*



*ANDRONE*





ZONA COTTURA



RISCALDAMENTO

CLASSE ENERGETICA:



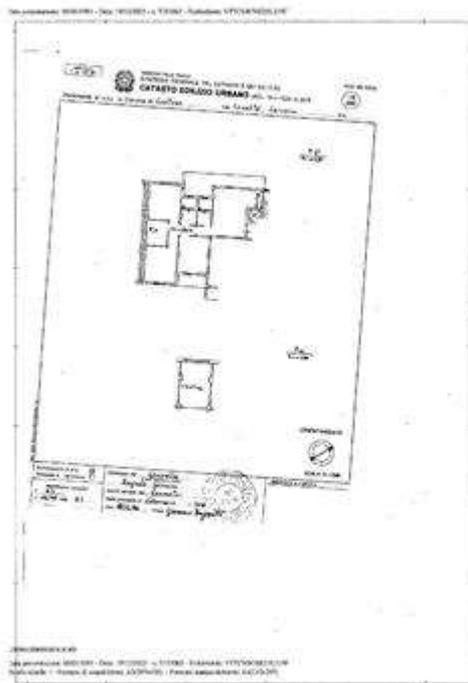
CONSISTENZA:

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

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

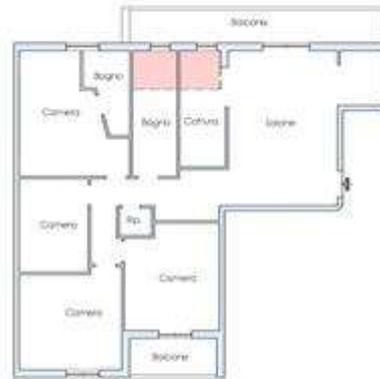
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	132,00	x	100 %	=	132,00
Balconi	18,00	x	25 %	=	4,50
Cantina	23,00	x	20 %	=	4,60
<b>Totale:</b>	<b>173,00</b>				<b>141,10</b>





Planimetria dell'immobile presente in Catasto

PLANIMETRIA ATTUALE DELL'IMMOBILE - PIANO PRIMO  
Scala 1:100



CONSEGNA

Appartamento	Superficie copristabile mq.	113,00
	Superficie lorda	mq. 132,00
	Altezza m.	2,90
	Balconi	mq. 18,00
Cantina	Superficie copristabile mq.	23,00
	Altezza m.	2,95

■ Superficie abusiva

Planimetria attuale dell'immobile



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Annuncio Agenzia Studio Casa Crotona - vendita immobile in Via Scopelliti - - mq. 135 - prezzo richiesto €. 199.000,00 pari a €. 1474/mq

Annuncio Agenzia Immobiliare ROMANO' Crotona - vendita immobile in Via Scopelliti - mq. 146 - prezzo richiesto €. 180.000,00 pari a €. 1232/mq.

O.M.I, Agenzia Delle Entrate . Centro cittadino - abitazione civile normale - prezzo medio €. 1040/mq.

BORSINO IMMOBILIARE.it - .Centro cittadino - abitazione civile normale - prezzo medio €. 1021/mq.

Calcolo del più probabile prezzo unitario di mercato:  $(1474+1232+1040+1021) : 4 = 1191/mq$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,10 x 1.191,00 = **168.050,10**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Esistenza di contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato.	-25.207,52

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.842,59**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.842,59**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è adottato il procedimento di stima comparativa in base al prezzo medio praticato in zona all'attualità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, ufficio tecnico di Crotona, agenzie: TECNOCASA - STUDIO CASA - IMMOBILIARE ROMANO', osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Borsino immobiliare.it

## 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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,10	0,00	142.842,59	142.842,59
				<b>142.842,59 €</b>	<b>142.842,59 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.300,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.542,59****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.862,08****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.680,51**

data 19/02/2024

il tecnico incaricato  
Bonaventura Cretella