



TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2022

GIUDICE:
dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:
avv. Gaia Fico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA AURELIA VERTERAME

CF: VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27
Cellulare: 3206875864
email: aurelia.verterame@geopec.it

A. Premessa.....	3
A.1 Assunzione dell'incarico.....	9
A.2 Svolgimento operazioni peritali.....	9
B. Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379.....	9
C. Risposta ai quesiti.....	10
C.1 (quesito 1) : verifica della documentazione.....	10
C.2 (quesito 2) : primo sopralluogo.....	10
1. Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3).....	11
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....	22
3. Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4).....	23
4. Attuali e precedenti proprietari (quesito 5).....	26
5. Stato di possesso al momento del sopralluogo	
5.1. -accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile(quesito 6)-.....	28
5.2. -variazione per l'aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo(quesito 7)-.....	28
6. Altre informazioni per l'acquirente (quesito 16).....	29
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico(quesito 8)-	30
8. Giudizio di conformità- conformità attuale dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni(quesito 9)-	33
9. Valutazione complessiva del lotto.....	34
• (quesito 10)-: divisibilità in lotti.....	34
• (quesito 11)-: divisibilità in natura.....	34
• (quesito 12)-: accertamento dell'occupazione dell'immobile.....	34
• (quesito 13)-: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato.....	34
• (quesito 14)-: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene	34
• (quesito 15)-: stima dell'immobile.....	35

ALLEGATI:

- **C):** Estratto di mappa, visura storica per immobile;
- **D):** Ispezioni Ipotecarie su Direzione Provinciale di Catanzaro e Crotona;
- **E):** Atto di compravendita;
- **F):** Documentazione attestante spese ordinarie e straordinarie;

Geom. Aurelia VERTERAME ,Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotona ,al n.290,e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotona , si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Emmanuele Agostini, nominata esperto nel procedimento in data 21 settembre 2022.

=====

A. PREMESSA

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172bis disp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)**segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**; in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice(all.B).

-nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all.A) già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2)entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando

entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

4) predisponga, previa ispezione ipotecaria presso la conservatoria componenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze di chiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie:

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la rinuncia di successione, sarebbe trascritta, non costituisce titolo all'acquisto dell'eredità;**

5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

6) accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla

sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastamento;

8)indichi l'utilizzazione prevista dalle strumento urbanistico;

9)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co.6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, co.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**(art.173 bis co.1 n.7);

10)dica, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini (e solo previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11)dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota*, se esso è divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario dell'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art.577 c.p.c. , dall'art. del 5 *bis* del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

12)accerti, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

13)ove possibile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14)indichi l'esistenza sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 *bis*, co.1 n.8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute(art.568 co.2 c.p.c.);

16)informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberato anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato(art.173 bis co.1, n.9, disp. att. c.p.c.);

17)restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

18)invii, a mezzo **posta elettronica certificata** o, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato(sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

19)intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

20)depositi, nel fascicolo telematico almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, esclusivamente in forma elettronica: **in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;**

21)alleggi, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazza, giardini, accessori

,parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

22)alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

23)provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email(non pec)entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E.

(emmanuele.agostini@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

A.1 Assunzione dell'incarico

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotona al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotona, in data 21 settembre 2022, seguiva giuramento telematico.

A.2 Svolgimento operazioni peritali

Dopo aver reperito telematicamente, visura e planimetria del bene oggetto di pignoramento, il giorno 7 ottobre si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto del bene, unitamente al custode avv. Gaia Fico, abbiamo trovato in casa la s.ra [REDACTED] che ci ha accolto nonostante non avesse contezza della nostra visita, la quale, chiamando telefonicamente il marito [REDACTED], unitamente si è deciso di fissare un nuovo sopralluogo in data 18 ottobre 2020. Il giorno 18 ottobre si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto del bene, unitamente al custode avv. Gaia Fico e la s.ra [REDACTED] (esecutata insieme al marito [REDACTED]). Durante il sopralluogo si è potuto verificare che l'appartamento è in un palazzo residenziale e che nel corso del tempo non ha subito nessuna modifica, la planimetria attuale corrisponde alla planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio del comune di Crotona.

B. Legge 178/2022 commi 376-377-378-379

L'immobile pignorato non è stato costruito in regime di edilizia residenziale sociale, quesito estraneo con il caso in specie.

C. Risposta ai quesiti

C.1 (Quesito 1) : *verifica della documentazione*

Secondo art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dell'art.567 cpc dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

C.2 (Quesito 2) : *primo sopralluogo*

Giorno 7 ottobre si è effettuato il primo sopralluogo insieme al custode nominato avv. Gaia Fico previa spedizione effettuata in data 28 settembre 2022 con raccomandata 1, ci siamo recate sul compendio immobiliare pignorato nell'ambito della procedura al fine di verificare lo stato dei luoghi e di occupazione. Abbiamo trovato in casa la s.ra [REDACTED] che ci ha accolto nonostante non avesse contezza della nostra visita, la quale chiamando telefonicamente il marito [REDACTED] si è deciso di fissare un nuovo sopralluogo in data 18 ottobre 2020. Il giorno 18 ottobre si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto del bene, unitamente al custode avv. Gaia Fico e la [REDACTED]

[REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI
PROCEDURA(Quesito 3):**

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 68/2022

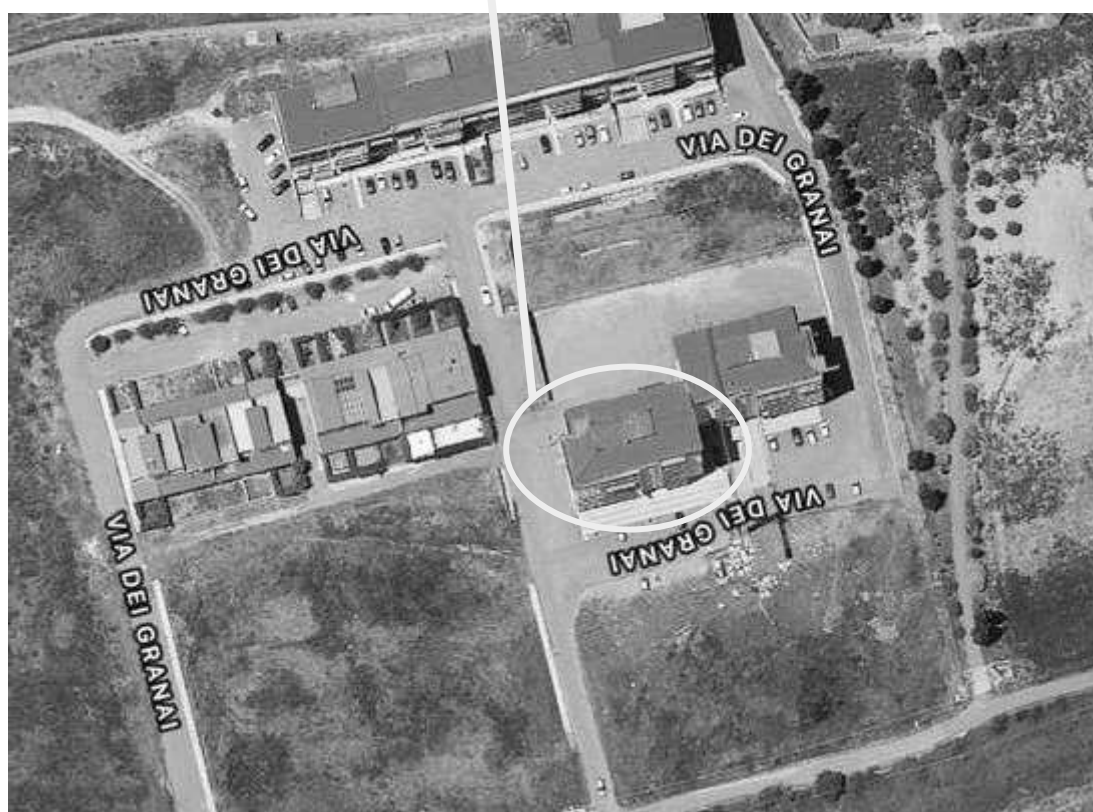
LOTTO 1

1 Appartamento sito nel comune di Crotona (KR) alla via Dei Granai n° 100 piano quinto. Il bene così identificato consiste in un appartamento di tipo economico che costituisce un unico lotto per la vendita. Censito presso il Catasto Fabbricati di predetto Comune al:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
33	939	29	1	A/3	2	6,5 vani	Totale: 125 m ² totale escluse aree scoperte 118 m ²	€ 352,48

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni dei coniugi :

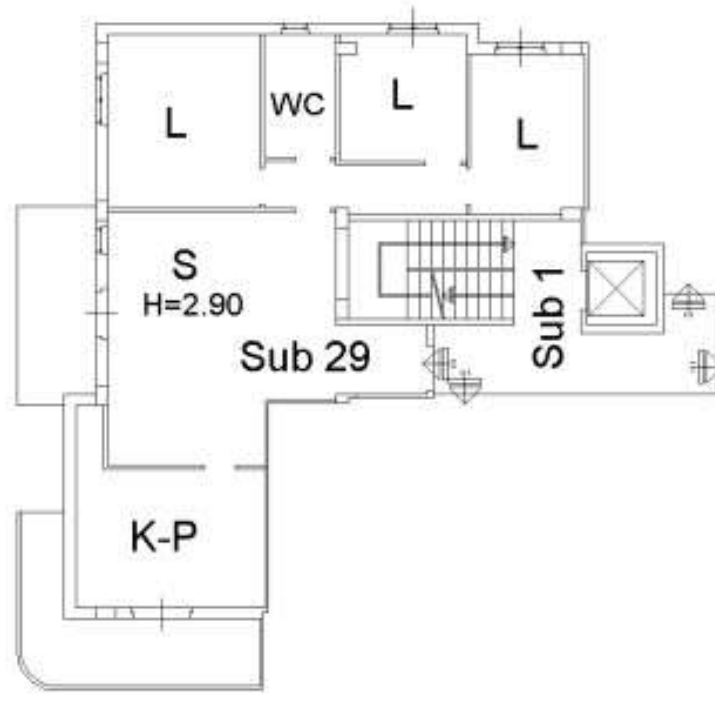
e



L'unità immobiliare è contenuta in un edificio di numero sette piani fuori terra. L'unità immobiliare è confina con proprietà [REDACTED]. Allo stesso edificio si accede da via Dei Grani n.100 nel vano scale provvisto di ascensore, il portoncino è un portoncino blindato.



L'unità immobiliare è composta da un piccolo ingressino che dà ampia veduta della zona soggiorno, a sinistra troviamo la cucina chiusa, a destra vi è la porta che dà ingresso al disimpegno che serve la zona notte, la zona notte è composta da due camere da letto, due bagni. L'appartamento ha una superficie di circa 95 mq, la veranda ha una superficie di circa 9 mq, il balcone ha una superficie di circa 11 mq.



L'unità immobiliare è in ottimo stato, il soggiorno e la zona notte, ad eccezione dei bagni, è pavimentata con parquet, i bagni e la cucina sono piastrellati in gres porcellanato. Il balcone della cucina risulta chiuso in parte con infissi a vetrata ad ampia vista. Gli infissi interni sono in legno, i muri risultano rifiniti con particolari cornici e abbassamenti del soffitto. Di seguito si riportano le foto dove si evince che il balcone della cucina è chiuso in parte, e che il balcone del soggiorno dà in una veranda aperta.



Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio. Si riporta il rilevamento fotografico effettuato in occasione del sopralluogo:

Si riportano le foto di seguito dell'ingresso e della cucina:



Si riportano le foto di seguito del soggiorno:



Si riportano le foto di seguito del disimpegno che serve la zona notte e la camera da letto 1:





Si riportano le foto di seguito del bagno 1:



Si riportano le foto di seguito del bagno 2:



Si riportano le foto di seguito della camera da letto 2:



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni, a pochi metri dalla Strada Statale 106 Jonica e dalla stazione ferroviaria di Crotona. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

125 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.100.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.100.000,00

Data della valutazione:

11/2022

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(Quesito 4):

Il bene indicato nell'atto di pignoramento viene così di seguito individuato:

Ufficio provinciale di Crotona – Territorio Servizi Catastali; N.C.E.U. relativo al
Comune di Crotona (KR) – catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
33	939	29	1	A/3	2	6,5 vani	Totale: 125 m ² totale escluse aree scoperte 118 m ²	€ 352,48

Immobile con accesso da via Dei Grani n°100, piano quinto, Crotona (KR).

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Crotona –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare avendo effettuato Ispezione Ipotecaria su l'Ufficio Provinciale di Catanzaro e Crotona per gli immobili distinti in Catasto fabbricati del Comune di Crotona :

1. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona in via Dei Grani n. 100, piano quinto , foglio 33 particella 939 subalterno 29 .

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 20/11/2008 – Registro Particolare 5039 Registro Generale 6713 Pubblico Ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio 135976/29868 del 18/11/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- Iscrizione del 20/11/2008 - Registro Particolare 1230 Registro Generale 6714 Pubblico Ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio 135977/29869 del 18/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- Iscrizione del 15/02/2010 - Registro Particolare 174 Registro Generale 910 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 811/133 del 03/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- Iscrizione del 04/02/2016 - Registro Particolare 60 Registro Generale 522 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 743/13316 del 01/02/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE;
- Trascrizione del 16/08/2022 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 4905 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 684 del 19/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

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

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

3.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Quesito 5):

Per la verifica della titolarità del bene in capo ai debitori, si sottolinea che il bene, di seguito descritto, risulta essere di piena proprietà, di [REDACTED]

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

Da indagini storico catastale gli immobili:

1. unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona in via Dei Grani n. 100 , piano quinto , foglio 33 particella 939 subalterno 29.

L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per atto pubblico di compravendita del Notaio Riccardo Proto del

[REDACTED]
[REDACTED] (ALLEGATO) [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di cui alla procedura. A [REDACTED] i terreni su cui è stato costruito l'edificio contenente l'unità immobiliare di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Riccardo Proto [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili i terreni su cui è stato costruito l'edificio contenente l'unità immobiliare di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Proto Riccardo del

[REDACTED]
[REDACTED] e atto successivo, atto pubblico
notarile del notaio Proto Riccardo [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli stessi esecutari [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quest'ultima presente sia
il primo giorno del sopralluogo che il secondo giorno.

-5.1. accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile(*quesito 6*).

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

- 5.2. variazione per l'aggiornamento del catasto(*quesito 7*).

Dalle verifiche effettuate nei giorni dei sopralluoghi si conferma che il bene oggetto di pignoramento combacia con le divisioni interne presenti presso il catasto, nonché Ufficio del Territorio di Crotona – Agenzia delle Entrate.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE(Quesito 16) :

Si evidenzia che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano dei vincoli e/o oneri, pregressi e futuri, di natura condominiale. Vi sono delle pesse pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate per un totale di € 2.998,73, sino alla data di oggi 14/11/2022, e le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a € 473,34. Le spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate devono essere detratti dal valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si allega richiesta e risposta dell'Amministrato di condominio.

Spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate:

€. 2.998,73

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 473,34

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA(Quesito 8) e (Quesito 9):

- PRATICHE EDILIZIE (Quesito 9):

Si rende noto che l'unità immobiliare è stato costruito in base ed in conformità alla Dichiarazione di inizio attività (DIA) presentata al Comune di Crotona in data [REDACTED]. L'appartamento non ha completato l'iter per il conseguimento della licenza edilizia, secondo la scheda di calcolo degli oneri concessori (Legge 28.01.1977,n.10 - D.M. 10.05.1977 - G.U. 31.05.1977,n.146) fornita dal Comune di Crotona si ha un totale dovuto di 6000,00 € per il conseguimento del titolo in sanatoria.

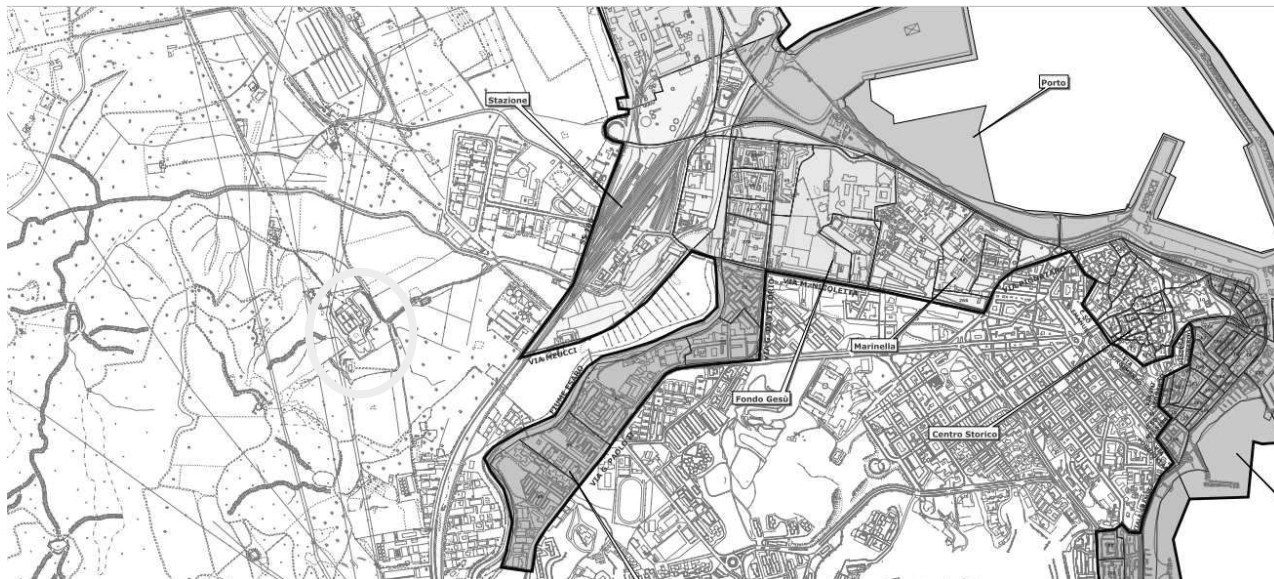
- UTILIZZAZIONE PREVISTA STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (Quesito 8):

-

Area produttiva e terziaria, del PRG

Capo 4 Aree produttive e terziarie Art. 56 Aree direzionali e commerciali 1. Aree a prevalente destinazione commerciale e direzionale 2. Normativa funzionale: - Usi previsti: R1, R2, T1, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, H1, H2, P1, P2 - Usi regolati: R1, R2, max 25% Slp 3. Indici urbanistico-ecologici e altezze In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione: - If = 0,6 mq/mq - Ip = 10% - H = 12 m ad esclusione dei volumi tecnici - A = 1 albero/200 mq; Ar = 2 arbusti/200 mq Le aree a standards da recuperare in sede di formazione del Piano Attuativo sono quelle stabilite dalle leggi regionali e nazionali; per le aree a parcheggio vanno rispettati i parametri minimi stabiliti per ogni singolo uso all'art. 10 delle Norme tecniche di Attuazione. Le aree a verde devono essere localizzate lungo la strada principale o lungo i perimetri delle aree di pertinenza dei lotti edificabili. 4. Modalità di intervento Strumento urbanistico Attuativo.





Cartografia

- 2. Indici urbanistico-ecologici.

In questi Tessuti sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato esistente dovrà essere rigorosamente conservato. In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione del bene con quella contenuta nel pignoramento, per l'identificazione del bene.

Inoltre, dalle condizioni in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo, è in mediocre stato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO(Quesito 10):

quesito 10: divisibilità in lotti

Non è possibile dividere il bene oggetto di pignoramento in più lotti.

quesito 11: divisibilità in natura

Non è possibile dividere bene oggetto di procedimento.

quesito 12: accertamento dell'occupazione dell'immobile

All'atto del sopralluogo il bene in oggetto risultata occupata dagli esecutati.

quesito 13: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato

Quesito non pertinente con il caso in specie.

quesito 14: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene

Quesito non pertinente con il caso in specie.

Consistenza

quesito 15: stima dell'immobile

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è determinata comprendendo:

- Per intero la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Per intero, ma conteggiata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani, la superficie pari alla proiezione orizzontale degli elementi di collegamento verticale interni;
- Per intero la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- Per il 50 % la superficie dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per il 30 % la superficie delle logge comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 15 % la superficie delle logge non comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 10 % la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie data dalla somma delle superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto, per il 2 % la superfici eccedente;

Il prezzo attualmente corrente in zona centrale di Crotone per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a 800,00 €/mq, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

Lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare in questione è ottimo. Sono presenti gli allacciamenti ad acqua e enel. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, in buon stato, fungono alla loro funzione, e gli infissi esterni sono in vetro e alluminio.

Valutazione finale del bene

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

E' da dire che il mercato immobiliare a Crotona (KR) ha medi livelli di interesse.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq minime indicate da quest'ultima fonte dati e applicate successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico, pertanto:

-destinazione di tipo civile stato conservativo normale : 800,00 €/mq.

Si ritiene inoltre di non applicare a tali valori nessun coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato e relativa qualità desunto da periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore.

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio del Valore del LOTTI 1

stima	coeff	€/mq	valore
LOTTO 1	1	800,00	€ 100.000,00

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto d'esecuzione in questione risulta pari a

1. LOTTO 1 € 100.000,00 (centomilaeuro);

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

LOTTO 1 € 100.000,00

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:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1

€. 100.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Catanzaro e Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico di Crotona, agenzie: Crotona, osservatori del mercato immobiliare Crotona, ed inoltre: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Fatte considerazioni che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano degli oneri pregressi di natura condominiale. Vi sono delle pesse pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate per un totale di € **2.998,73**, sino alla data di oggi 14/11/2022.

Fatte considerazione che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano spese per il conseguimento del titolo della Licenza Edilizia in Sanatoria per un totale di € **6000,00**.

LOTTO 1

€. 91.001,27

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:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1

€. 91.001,27

(Quesito 17) La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, ai creditori precedenti, al debitore, al custode, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. fissata giorno il 14 Dicembre ore 10:10, fissando il termine ultimo per la ricezione di eventuali osservazioni giorno 24 novembre 2022.

Alla presente relazione di CTU si allega il fascicolo allegati contenente la seguente documentazione:

ALLEGATI:

- **C):** Estratto di mappa, visura storica per immobile;
- **D):** Ispezioni Ipotecarie su Direzione Provinciale di Catanzaro e Crotona;
- **E):** Atto di compravendita;
- **F):** Documentazione attestante spese ordinarie e straordinarie

=====
Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta da n.56 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli. Distinti saluti.

Distinti saluti.

data 11/2022

il tecnico incaricato
Geom. AURELIA VERTERAME