

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**  
**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**BELVEDERE SPV SRL**

contro:

N. Gen. Rep. 61/2023

**Giudice Dott. Alfonso SCIBONA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO  
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona  
C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3  
cellulare: 328.4582586  
email: riolo299@gmail.it  
pec: fabiorio@pec.it*

**Crotone, 06/02/2024**



**L'Esperto**

**Ing. Fabio RIOLO**  
*Fabio Riolo*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott. Giudice Dott. Alfonso SCIBONA  
Esperto: Ing. Fabio RIOLO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA**

N° 61/2023 R.G.E.I.

**BELVEDERE SPV SRL** contro

**Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA - Esperto: Ing. Fabio RIOLO**

**ELABORATO PERITALE**

**Premessa**

**LOTTO 01: Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo economico sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) – N.C.E.U.: Foglio 43 – P.lla 483 Sub. 4**

**LOTTO 02: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) – N.C.E.U.: Foglio 43 – P.lla 483 Sub. 5**

**ELENCO ALLEGATI:**

1	<b>Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento</b>
2	<b>Verbale di primo accesso</b>
3	<b>Stralcio Ortofoto del Comune di Petilia Policastro (KR) con indicazione degli immobili pignorati:</b> Lotto 01: Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4 – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 4 Lotto 02: Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4 – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 5
4	<b>Rilievo Metrico degli Immobili Pignorati:</b> 4.1 – Lotto 01: Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4 – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 4 4.1.1 – con indicazione degli ambienti e delle altezze 4.1.2 – con indicazione della superficie netta 4.1.3 – con indicazione della superficie lorda 4.2 – Lotto 02: Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4 – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 5 4.2.1 – con indicazione degli ambienti e delle altezze 4.2.2 – con indicazione della superficie netta 4.2.3 – con indicazione della superficie lorda
5	<b>Documentazione Fotografica degli immobili pignorati:</b> 5.1 – Lotto 01: Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4 – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 4 5.2 – Lotto 02: Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4 – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 5
6	<b>Elaborati Catastali degli immobili pignorati – Comune di Petilia Policastro (KR):</b> 6.1 – Estratto di Mappa F. 43 P.lla 483 – con indicazione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati 6.2 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 6.3 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 4 6.5 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 5 6.6 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 43, P.lla 483 Sub. 5 6.7 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 43, P.lla 483
7	<b>Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie:</b> 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto) 7.3 – Concessione a garanzia di mutuo – N.I. del 17/11/2004 – R.G. n. 25439, R.P. n. 6443 7.4 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 03/11/2023 – R.G. n. 7600, R.P. n. 6109 7.5 – Atto di Vendita – N. T. del 17/11/2004 – R.G. n. 25438, R.P. n. 15954
8	<b>Atti:</b> Atto di vendita del 15/11/2004
9	<b>Documentazione acquisita</b> 9.1 – Richieste documentazione 9.2 – Comune di Petilia Policastro
10	<b>Quotazioni Immobiliari</b>
11	<b>Riepilogo Valutazione Lotti</b>

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**  
**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**BELVEDERE SPV SRL**

contro:

N. Gen. Rep. 61/2023

**Giudice Dott. Alfonso SCIBONA**

**ELABORATO PERITALE:  
PREMESSA**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO  
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotone) Via Osservanza n° 3  
cellulare: 328.4582586  
email: riolo299@gmail.it  
pec: fabiorio10@pec.it*

**Crotone, 06/02/2024**



**L'Esperto**

**Ing. Fabio RIOLO**  
*Fabio Riolo*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott. Giudice Dott. Alfonso SCIBONA  
Esperto: Ing. Fabio RIOLO

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2023 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da BELVEDERE SPV SRL contro

## 0. PREMESSA

### 0.1. Nomina, Accettazione incarico e Giuramento dell'Esperto.

Il sottoscritto **Ing. Fabio Riolo** è stato nominato **Esperto Stimatore** per il procedimento in oggetto dal **Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Albenzio** il giorno 29/11/2023, al fine di redigere la relazione di stima del compendio pignorato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. In data 30/11/2023 ha prestato il giuramento telematico di rito (**All. n. 1: "Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento"**).

### 0.2. Immobili Pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, in totale 2 (due) sono ubicati nel comune di **Petilia Policastro (KR)** e risultano così identificati:

- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 43 Particella 483 Sub. 4
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 43 Particella 483 Sub. 5

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 7.4**.

### 0.3. Svolgimento delle Operazioni Peritali.

Le operazioni peritali sono consistite, essenzialmente, nelle seguenti attività:

- studio dei fascicoli d'ufficio e di parte;
- richiesta ed acquisizione, presso gli uffici competenti, della documentazione e delle informazioni ritenute utili allo svolgimento dell'incarico;
- ispezione dei beni pignorati: il giorno 18.01.2024 il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode nominato, avv. Paola Badolato, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Petilia Policastro (KR) Via Salvatore Luchetta n. 4, dove veniva accolto dal sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso a tutti gli immobili e lo svolgimento dei relativi rilievi metrici e fotografici.

Per maggiori dettagli sull'ubicazione e identificazione dell'immobile si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 2, All. n. 3, All. n. 5, All. n. 6.**

### 0.4. Formazione del lotto di vendita

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto N. 01:** Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) – N.C.E.U.: Foglio 43 – P.la 483 Sub. 4;
- **Lotto N. 02:** Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) – N.C.E.U.: Foglio 43 – P.la 483 Sub. 5;

Per maggiori informazioni consultare l'**All. 11**.

### 0.5. Descrizione e Valutazione commerciale del lotto

La descrizione e la valutazione commerciale dell'immobile pignorato è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova, riscontrato durante il sopralluogo effettuato.

Crotona 06/02/2024



L'Esperto  
**Ing. Fabio RIOLO**

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**BELVEDERE SPV SRL**

contro:

N. Gen. Rep. 61/2023

**Giudice Dott. Alfonso SCIBONA**

**ELABORATO PERITALE:**  
**LOTTO N. 01:**

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico**  
*sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR)*  
*N.C.E.U.: Foglio 43 – Particella 483 Sub. 4*

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*  
*C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3*  
*cellulare: 328.4582586*  
*email: riolo299@gmail.com*  
*pec: fabiorio10@pec.it*

**Crotone, 06.02.2024**

**L'Esperto**



**Ing. Fabio RIOLO**

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico  
ubicato in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR)  
N.C.E.U.: Foglio 43 P.lla n. 483 Sub. 4**

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2023 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da BELVEDERE SPV SRL contro

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.1; All. n. 6.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.7).**

**Composto da**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Locale 1 (15,62 mq), Locale 2 (25,08 mq), Locale 3 (18,04 mq), Bagno (7,76 mq), Disimpegno (7,41 mq), Ripostiglio (2,32 mq).**

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

**Balcone 1 (10,75 mq), Balcone 2 (8,72 mq), Balcone 3 (7,15 mq).**

**Superficie Netta:**

**Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di 102,85 mq di cui 76,23 mq destinata a vani principali ed accessori diretti, 29,79 mq destinata a pertinenze esclusive di ornamento e 26,62 mq destinata a pertinenze esclusive di servizio.**

*Nota: La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.*

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.2 e All. n. 5.1.**

**Superficie Lorda:**

**Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 116,23 mq di cui 88,04 mq destinata a vani principali ed accessori diretti e 28,19 mq destinata a pertinenze esclusive di ornamento.**

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.1.3.**

**Altezza dei vani:**

L'immobile è caratterizzato da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) costante di circa 2,90 mt. (Cfr All. n. 4.1.1).

**Accessi:**

All'immobile si accede da Via S. Luchetta, entrando nel portone condominiale e percorrendo le scale. Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di stima non è dotato di ascensore.

**Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati, come:**

**Foglio 43 – Particella 483 Sub. 4, Comune di Petilia Policastro, categoria: A3, Classe: 2, Consistenza: 4 vani, Rendita: Euro 150,81.**

**Intestato a:**

nato a [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] in regime di comunione dei beni.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.4.**

**La planimetria dell'immobile oggetto di stima non risulta depositata presso l'Agenzia del Territorio.**

**Coerenze:**

- Non risulta depositata la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 18/01/2024 si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima, per la quale dovrà essere depositata la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Crotona

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.1; All. n. 6.2, All. n. 6.3 e All. n. 6.4.**

**Confini:**

L'immobile oggetto di stima confina a N-E con immobile di altra proprietà, N-O e S-O con affaccio su Via Luchetta e a S-E con affaccio su Via M. Sestito.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1.1; All. n. 5.1.**

**Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:**

L'immobile pignorato risulta così identificato:

**Foglio 43 Particella 483 Sub. 4** per COSTITUZIONE in atti dal 18/01/1984 in atti dal 07/09/1998 (193.1/1984).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.4.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico** censito al N.C.E.U. del Comune di Petilia Policastro (KR) al Foglio 48 P.IIa 483 Sub. 4.

Caratteristiche zona:	Residenziale-commerciale a traffico locale con parcheggi
Servizi della zona:	Luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati, ecc. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali). A circa 27 km si trova la località turistica di Trepidò (Sila Crotonese), a circa 55 km si trova il parco archeologico di Capo Colonna ed a circa 43 km si trova la località turistica di Le Castella
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotona: 40 km Aeroporto S. Anna: 40 km E 90 (S.S. 106): 30 km

**3. STATO DI POSSESSO**

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta essere libero da persone.

In data 18/01/2024 è stato effettuato il sopralluogo del bene pignorato meglio descritto in premessa al **paragrafo 0: "Svolgimento delle operazioni peritali"**. Per altri dettagli si rimanda all'**All. n. 2**

**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:*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da cod. 168 – **Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Scandale (KR) S.C.AR.L.** con sede in Scandale (KR), C.F. 00333150795 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/2, a firma di notaio Capocasale Giulio in Crotona in data

15/11/2004 al n. Rep. 67005/20804 e trascritto a Crotona (KR) in data 17/11/2004 ai nn. R.G. 25439 e R.P. 6443.

L'ipoteca volontaria riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Petilia Policastro (KR) al F. 43, P.IIa 483 Sub. 4 ed altro immobile della stessa proprietà (Cfr. All. n. 7.3).

4.2.2. *Pignoramenti:*

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **BELVEDERE SPV SRL** con sede in **Milano (MI)**, C.F. 10522330967 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [redacted] nato [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/2, a firma di **UNPE c/o Tribunale di Crotona** in data 29/08/2023 al n. Rep. 828/2023 e trascritto a Crotona (KR) in data 03/11/2023 ai nn. R.G. 7600 e R.P. 6109.

Il verbale di pignoramento riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Petilia Policastro (KR) al F. 43, P.IIa 483 Sub. 4 ed altro immobile della stessa proprietà (Cfr. All. n. 7.4).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

A seguito di formale richiesta presentata dal sottoscritto Esperto Stimatore all'Ufficio Urbanistica del Comune di Petilia Policastro (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- l'area ove è ubicato l'immobile pignorato è normata dal P.R.G. vigente del Comune di Petilia Policastro e, in base al vigente strumento urbanistico, ha destinazione urbanistica "Zona B Agglomerati urbani recenti";
- il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato edificato senza alcuna licenza edilizia;
- il fabbricato ricade nel Programma di Fabbricazione del 1977 e, sussistendo la doppia conformità urbanistica, risulta sanabile.

**Regolarizzazione della difformità edilizie riscontrata:**

La difformità edilizia rilevata può essere eliminata presentando la richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'intero fabbricato, a firma di tutti i proprietari delle unità immobiliari, e pagando i relativi oneri per la parte edificata in proprietà.

I relativi costi, quantificati su indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Petilia Policastro (KR) sono pari a circa € 800.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario, inoltre, procedere alla verifica statica dell'intero fabbricato alle nuove NTC; in caso di esito negativo, si dovrà procedere al consolidamento statico dello stesso. I costi derivanti non sono quantificabile in questa fase.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 9.1, e All. n. 9.2**

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Non risulta depositata la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 18/01/2024 si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima, per la quale dovrà essere depositata la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Crotona.

**Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:**

La regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate è quantificata in € 1.000,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1, All. n. 5.1.**

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	-
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali	-
Ulteriori avvertenze	-



## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuale proprietario

nato a [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] C.F. [redacted] proprietari dal 15/11/2004 ad oggi in virtù di Atto di vendita a firma Notaio Giulio Capocasale con studio in Crotona (KR) in data 15/11/2004 registrato a Crotona il 16/11/2004 al n. 2215, trascritto a Catanzaro (CZ) in data 17/11/2004 ai nn. Reg. Gen. 25438 e Reg. Part. 15959. Il suddetto atto si riferisce all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Petilia Policastro (KR) F. 43 P.la 483 Sub. 4 e ad altro immobile di proprietà, ed è a favore dei sopra generalizzati [redacted], contro [redacted], nato a [redacted] C.F. [redacted] (Cfr. All. n. 7.5 e All. n. 8).

### 6.2 Precedente proprietario

contro [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], proprietari dal 10/05/1968 al 15/11/2004 in virtù di Atto di vendita a firma Notaio Mario Frisenda con studio in Cutro (KR) in data 18/05/1968 registrato a Crotona il 07/06/1968 al n. 769. Il suddetto atto si riferisce al terreno su cui è stato successivamente edificato il fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto di stima, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Petilia Policastro (KR) F. 43 P.la 483 Sub. 4, ed altro immobile di proprietà. (Cfr. All. n. 8).

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio dal Comune di Petilia Policastro (KR).

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e gli allegati n. 9.1 e n. 9.2.

Descrizione: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico di cui al punto A

Per quanto riguarda la descrizione, le coerenze catastali e i confini si rimanda alla lettura dei paragrafi precedenti. Di seguito, relativamente al suddetto fabbricato, si riportano l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove è ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

Anno costruzione: intorno all'anno 1977.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ha destinazione urbanistica "Zone B Agglomerati urbani recenti".

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati: All. n. 9.1 e All. n. 9.2.

Calcolo della superficie equivalente (o commerciale) dell'immobile.

Nel prospetto che segue, si riporta il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico, ubicato in Via S. Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) N.C.E.U.: Foglio 43 – Particella 483 Sub. 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico				
Vani principali ed accessori diretti: Locale 1, Locale 2, Locale 3, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio	Sup. reale lorda	88,04	1,00	88,04
Pertinenze esclusive di ornamento: Balcone 1, Balcone 2, Balcone 3	Sup. reale lorda	28,19	0,30	8,46
<b>Totale</b>	Sup. reale lorda	116,23	-	96,50
<b>ARROTONDAMENTO</b>				<b>97,00</b>

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'All. n. 4.1.3.

**Caratteristiche descrittive:**

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in piastrellato. Il rivestimento del bagno è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni ed interni sono in legno, così come la porta d'ingresso.

**Impianti:**

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 5.1.**

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

**Accessori:** *nessuno*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criteri di stima

L'immobile oggetto di stima è identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Petilia Policastro (KR)** al Foglio 43 P.IIa n. 483 Sub. 4.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile.

#### 1. Valore commerciale unitario dell'immobile.

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad abitazioni di tipo civile, è stato determinato pari a **400,00 euro/mq**.

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2023), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "abitazioni di tipo economico", che si può ritenere simile a quella in esame, verificandone la congruità. (Cfr. **All. n. 10**).

#### 2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e di quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio.**

### 3. Misurazione della Superficie Lorda:

**Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:** è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

**Superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie:** è stata determinata misurandola fino al suo contorno esterno.

### 4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze esclusive dell'immobile:

**Pertinenze esclusive di ornamento:** per tali locali, comunicanti con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

### 8.2 Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, Uffici del Comune di Petilia Policastro (KR), Agenzie immobiliari di Crotona.

#### Valutazione corpi:

A. Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico (F.43, P.la 483 Sub. 4)	97,00	400,00	€ 38.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>97,00</b>		<b>€ 38.800,00</b>
- Valore corpo:			€ 38.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 38.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 38.800,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico	116,23	€ 38.800,00	€ 38.800,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.820,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità:	Non si ritiene procedere alla divisione

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 31.680,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 30.380,00

Relazione Lotto Unico creata in data 06/02/2024 Codice documento: E042-61-00000023-001	
---	--



L'Esperto  
*Fabio Riolo*  
Ing. Fabio RIOLO

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**BELVEDERE SPV SRL**

contro:

N. Gen. Rep. 61/2023

**Giudice Dott. Alfonso SCIBONA**

**ELABORATO PERITALE:**  
**LOTTO N. 02:**

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico**  
*sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR)*  
*N.C.E.U.: Foglio 43 – Particella 483 Sub. 5*

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*  
*C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3*  
*cellulare: 328.4582586*  
*email: riolo299@gmail.com*  
*pec: fabiorio10@pec.it*

**Crotone, 06.02.2024**

**L'Esperto**



**Ing. Fabio RIOLO**

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico  
ubicato in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR)  
N.C.E.U.: Foglio 43 P.lla n. 483 Sub. 5

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2023 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da BELVEDERE SPV SRL contro

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile sito in Via Salvatore Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR)** (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.2; All. n. 6.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.7).

**Composto da**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Disimpegno** (4,43mq), **Camera 1** (11,60 mq), **Cucina** (21,43mq).

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

**Balcone** (7,15 mq), **Veranda** (31,30 mq).

**Pertinenze esclusive di servizio:**

**Ripostiglio** (10,39 mq).

**Superficie Netta:**

**Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di 86,30 mq di cui 37,46 mq destinata a vani principali ed accessori diretti, 38,45 mq destinata a pertinenze esclusive di ornamento e 10,39 mq destinata a pertinenze esclusive di servizio.**

*Nota: La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.*

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.2 e All. n. 5.2.**

**Superficie Lorda:**

**Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 97,19 mq di cui 44,29 mq destinata a vani principali ed accessori diretti, 40,86 mq destinata a pertinenze esclusive di ornamento e 12,04 mq destinata a pertinenze esclusive di servizio.**

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.2.3.**

**Altezza dei vani:**

L'immobile è caratterizzato da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) costante di circa 2,90 mt. Ad eccezione della Veranda che è caratterizzato da una altezza variabile (pavimento-intradosso solaio) da 2,00 mt a 2,90 mt.

(Cfr **All. n. 4.2.1.**)

**Accessi:**

All'immobile si accede da Via S. Luchetta, entrando nel portone condominiale e percorrendo le scale. Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di stima non è dotato di ascensore.

**Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati, come:**

**Foglio 43 – Particella 483 Sub. 5, Comune di Petilia Policastro, categoria: A3, Classe: 2, Consistenza: 3 vani, Rendita: Euro 113,10.**

**Intestato a:**

Intestato a [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà di  
1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] in regime di comunione dei beni.

**L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 23/02/2007.**

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.6.**

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 6.5.

**Coerenze:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/01/2024 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono rilevate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.1; All. n. 6.2, All. n. 6.3, All. n. 6.5 e All. n. 6.6.

**Confini:**

L'immobile oggetto di stima confina a N-E con immobile di altra proprietà, N-O e S-O con affaccio su Via Luchetta e a S-E con affaccio su Via M. Sestito.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: All. n. 3; All. n. 4.2.1; All. n. 5.2.

**Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:**

L'immobile pignorato risulta così identificato:

Foglio 43 Particella 483 Sub. 5 per COSTITUZIONE in atti dal 18/01/1984 in atti dal 07/09/1998 (194.1/1984).

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 6.5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico censito al N.C.E.U. del Comune di Petilia Policastro (KR) al Foglio 48 P.IIa 483 Sub. 5.

Caratteristiche zona:	Residenziale-commerciale a traffico locale con parcheggi
Servizi della zona:	Luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati, ecc. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali). A circa 27 km si trova la località turistica di Trepidò (Sila Crotonese), a circa 55 km si trova il parco archeologico di Capo Colonna ed a circa 43 km si trova la località turistica di Le Castella
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotona: 40 km Aeroporto S. Anna: 40 km E 90 (S.S. 106): 30 km

**3. STATO DI POSSESSO**

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta essere libero da persone.

In data 18/01/2024 è stato effettuato il sopralluogo del bene pignorato meglio descritto in premessa al paragrafo 0: "Svolgimento delle operazioni peritali". Per altri dettagli si rimanda all'All. n. 2

**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:

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da cod. 168 – Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Scandale (KR) S.C.AR.L. con sede in Scandale (KR), C.F. 00333150795 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro , nato a , C.F. , per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e 1 , nata , C.F. , per il

diritto di proprietà della quota di 1/2, a firma di notaio Capocasale Giulio in Crotona in data 15/11/2004 al n. Rep. 67005/20804 e trascritto a Crotona (KR) in data 17/11/2004 ai nn. R.G. 25439 e R.P. 6443.

L'ipoteca volontaria riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Petilia Policastro (KR) al F. 43, P.IIa 483 Sub. 5 ed altro immobile della stessa proprietà (Cfr. All. n. 7.3).

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **BELVEDERE SPV SRL con sede in Milano (MI)**, C.F. 10522330967 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro A nato [REDACTED]

[REDACTED] C.F. per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. per il diritto

di proprietà della quota di 1/2, a firma di UNPE c/o Tribunale di Crotona in data 29/08/2023 al n. Rep. 828/2023 e trascritto a Crotona (KR) in data 03/11/2023 ai nn. R.G. 7600 e R.P. 6109.

Il verbale di pignoramento riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Petilia Policastro (KR) al F. 43, P.IIa 483 Sub. 5 ed altro immobile della stessa proprietà (Cfr. All. n. 7.4).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di formale richiesta presentata dal sottoscritto Esperto Stimatore all'Ufficio Urbanistica del Comune di Petilia Policastro (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- l'area ove è ubicato l'immobile pignorato è normata dal P.R.G. vigente del Comune di Policastro e, in base al vigente strumento urbanistico, ha destinazione urbanistica "Zona B Agglomerati urbani recenti";
- il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato edificato senza alcuna licenza edilizia;
- il fabbricato ricade nel Programma di Fabbricazione del 1977 e, sussistendo la doppia conformità urbanistica, risulta sanabile.

#### Regolarizzazione della difformità edilizie riscontrate:

La difformità edilizia rilevata può essere eliminata presentando la richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'intero fabbricato, a firma di tutti i proprietari delle unità immobiliari, e pagando i relativi oneri per la parte edificata in proprietà.

I relativi costi, quantificati su indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Petilia Policastro (KR) sono pari a circa € 800.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario, inoltre, procedere alla verifica statica dell'intero fabbricato alle nuove NTC; in caso di esito negativo, si dovrà procedere al consolidamento statico dello stesso. I costi derivanti non sono quantificabile in questa fase.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: All. n. 9.1 e All. n. 9.2.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/01/2024 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria Catastale), reperita presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti.

#### Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

La regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate è quantificata in € 500,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: All. n. 4.2.1, All. n. 5.2 e All. n. 6.6.

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	-
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali	-
Ulteriori avvertenze	-



## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuale proprietario

nato [redacted] C.F. [redacted] proprietari dal 15/11/2004 ad oggi in virtù di Atto di vendita a firma Notaio Giulio Capocasale con studio in Crotona (KR) in data 15/11/2004 registrato a Crotona il 16/11/2004 al n. 2215, trascritto a Catanzaro (CZ) in data 17/11/2004 ai nn. Reg. Gen. 25438 e Reg. Part. 15959. Il suddetto atto si riferisce all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Petilia Policastro (KR) F. 43 P.lla 483 Sub. 5 e ad altro immobile di proprietà, ed è a favore dei sopra generalizzati [redacted], contro [redacted], nato a [redacted] C.F. [redacted] (Cfr. All. n. 7.5 e All. n. 8).

### 6.2 Precedente proprietario

contro [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietari dal 18/05/1968 al 15/11/2004 in virtù di Atto di vendita a firma Notaio Mario Frisenda con studio in Cutro (KR) in data 18/05/1968 registrato a Crotona il 07/06/1968 al n. 769. Il suddetto atto si riferisce al terreno su cui è stato successivamente edificato il fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto di stima, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Petilia Policastro (KR) F. 43 P.lla 483 Sub. 4, ed altro immobile di proprietà. (Cfr. All. n. 8).

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio dal Comune di Petilia Policastro (KR).

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e gli allegati n. 9.1, n. 9.2 e n. 9.4.

Descrizione: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico di cui al punto A

Per quanto riguarda la descrizione, le coerenze catastali e i confini si rimanda alla lettura dei paragrafi precedenti. Di seguito, relativamente al suddetto fabbricato, si riportano l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove è ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

Anno costruzione: intorno all'anno 1977.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ha destinazione urbanistica "Zone B Agglomerati urbani recenti".

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati: All. n. 9.1 e All. n. 9.2.

Calcolo della superficie equivalente (o commerciale) dell'immobile.

Nel prospetto che segue, si riporta il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico, ubicato in Via S. Luchetta n. 4 del Comune di Petilia Policastro (KR) N.C.E.U.: Foglio 43 – Particella 483 Sub. 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico				
Vani principali ed accessori diretti: Disimpegno, Locale 1, Cucina	Sup. reale lorda	44,29	1,00	44,29
Pertinenze esclusive di ornamento: Balcone, Veranda	Sup. reale lorda	40,86	0,30	12,26
Pertinenze esclusive di servizio: Ripostiglio	Sup. reale lorda	12,04	0,25	3,01
<b>Totale</b>	Sup. reale lorda	<b>97,19</b>	<b>-</b>	<b>59,56</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>				<b>60,00</b>

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'All. n. 4.2.3.

**Caratteristiche descrittive:**

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in piastrellato. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, così come la porta d'ingresso.

**Impianti:**

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 5.2.

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

**Accessori:** *nessuno*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criteri di stima

L'immobile oggetto di stima è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Petilia Policastro (KR) al Foglio 43 P.IIa n. 483 Sub. 5.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile.

#### 1. Valore commerciale unitario dell'immobile.

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad abitazioni di tipo civile, è stato determinato pari a **400,00 euro/mq**.

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2023), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "abitazioni di tipo economico", che si può ritenere simile a quella in esame, verificandone la congruità. (Cfr. All. n. 10).

#### 2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e di quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio.**

### 3. Misurazione della Superficie Lorda:

**Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:** è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

**Superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie:** è stata determinata misurandola fino al suo contorno esterno.

### 4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze esclusive dell'immobile:

**Pertinenze esclusive di ornamento:** per tali locali, comunicanti con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

**Pertinenze esclusive accessorie:** per tali locali, non comunicanti con i vani principali ed accessori diretti per il tramite della scala, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25.

### 8.2 Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Petilia Policastro (KR), Agenzie immobiliari di Crotone.

#### Valutazione corpi:

A. Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico (F.43 P.lla 483 Sub. 5)	60,00	400,00	€ 24.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>60,00</b>		<b>€ 24.000,00</b>
- Valore corpo:			€ 24.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico	97,19	€ 24.000,00	€ 24.000,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità:	Non si ritiene procedere alla divisione

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 18.600,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 16.800,00

Relazione Lotto Unico creata in data 06/02/2024 Codice documento: E042-61-00000023-002	
---	--



L'Esperto  
*Fabio Riolo*  
Ing. Fabio RIOLO