
TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

REGIONE CALABRIA

contro

N. Gen. Rep. 59/2021

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

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. RLJFBA75D21D122G*

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

Crotona, 30/11/2021



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA
N° 59/2021 R.G.E.

Giudice: Dott. Davide RIZZUTI - **Esperto:** Ing. Fabio RIOLO

ELABORATO PERITALE

Premessa

LOTTO 01: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 396 – Sub. 1

LOTTO 02: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 403 – Sub. 1

LOTTO 03: Immobile a destinazione d'uso opifici sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 403 – Sub. 2

ELENCO ALLEGATI:

1	Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento
2	Verbale di accesso
3	Stralcio Ortofoto del Comune di Crotona (KR) con indicazione dell'immobile pignorato
4	Rilievo Metrico degli Immobili Pignorati: 4.1 – Lotto 01: Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 396, Sub. 1 4.1.1 – con indicazione degli ambienti 4.1.2 – con indicazione della superficie netta 4.1.3 – con indicazione della superficie lorda 4.2 – Lotto 02: Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403, Sub. 1 4.2.1 – con indicazione degli ambienti 4.2.2 – con indicazione della superficie netta 4.2.3 – con indicazione della superficie lorda 4.3 – Lotto 03: Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403, Sub. 2 4.3.1 – con indicazione degli ambienti 4.3.2 – con indicazione della superficie netta 4.3.3 – con indicazione della superficie lorda
5	Documentazione Fotografica degli immobili pignorati: 5.1 – Lotto 01: Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 396, Sub. 1 5.2 – Lotto 02: Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403, Sub. 1 5.3 – Lotto 03: Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403, Sub. 2
6	Elaborati Catastali dell'immobile pignorato – Comune di Crotona (KR): 6.1 – Estratto di Mappa F. 3 P.lla 396 e P.lla 403 – con indicazione degli immobili pignorati 6.2 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 396 6.3 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 396 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 396 Sub. 1 6.5 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 396 Sub. 1 6.6 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403 6.7 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 403 6.8 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403 Sub. 1 6.9 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403 Sub. 1 6.10 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403 Sub. 2 6.11 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 3, P.lla 403 Sub. 2 6.12 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 3, P.lla 396 6.13 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 3, P.lla 403 6.14 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 3 P.lla 400 6.15 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 3 P.lla 403 6.16 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 3 P.lla 397 6.17 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 3 P.lla 398
7	Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie: 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto)

	7.3 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – N.I. del 13/04/2018 – R.G. n. 2278, R.P. n. 233 7.4 – Ipoteca Legale – N.I. del 23/12/2010 – R.G. n. 8168, R.P. n. 2065. 7.5 – Ipoteca Legale – N.I. del 22.10.2009 – R.G. n. 5792, R.P. n. 1129 7.6 – Atto di Compravendita – N.T. del 14/09/2006 – R.G. n. 5255, R. P. n. 3847 7.7 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 03/08/2021 – R.G. n. 4656, R.P. n. 3750 7.8 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 29/09/2011 – R.G. n. 5708, R.P. n. 4364 7.9 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 17/03/2004 – R.G. n. 5102, R.P. n. 3562
8	Atti: 8.1 – Atto di Vendita del 06/09/2006 8.2 – Atto di Subingresso Vendita del 21/12/1956 8.3 – Atto di Cessazione di riservato Dominio del 23/05/1994 8.4 – Atto di Morte
9	Documentazione richiesta e reperita 9.1 – Comune di Crotona 9.2 – A.R.S.S.A.
10	Quotazioni Immobiliari
11	Riepilogo Valutazione Lotti

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

REGIONE CALABRIA

contro

N. Gen. Rep. 59/2021

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

**ELABORATO PERITALE:
PREMESSA**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLJFBA75D21D122G*

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

Crotona, 30/11/2021



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 59/2021 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da .

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. Davide Rizzuti** il giorno 13/09/2021, al fine di redigere la relazione di stima del compendio pignorato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. In data 15/09/2021 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 6 (sei)** sono ubicati nel comune di **Crotona (KR)** e risultano così identificati:

- **Immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 395 Sub 3, Sub 4 e Sub 5**
- **Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 396 Sub 1**
- **Immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 403 Sub 1 e Sub 2**

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie eseguite sui predetti immobili è emerso che, per il fabbricato censito al N.C.E.U. al F. 3 P.la 395, grava un provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Crotona.

Tale situazione trova conferma, inoltre, in una precedente perizia di stima relativa alla procedura esecutiva n. 116/2011 del Tribunale di Crotona.

A seguito di apposita comunicazione trasmessa al G.E., quest'ultimo ha disposto la sospensione delle operazioni peritali in ordine ai suddetti beni.

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 07.10.2021 il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode nominato, avv. Angela De Renzo, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Crotona (KR) Via dei Limoni, dove veniva accolto dal sig. ... che ha consentito l'accesso a tutti gli immobili, e lo svolgimento dei relativi rilievi metrici e fotografici agli immobili censiti al Catasto al F. 3 P.la 396 Sub. 1 e P.la 403 Sub. 1 e Sub. 2.

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. 6.1, All. n. 6.2, All. n. 6.3, All. n. 6.6 e All. n. 6.7.

0.4. Formazione dei lotti di vendita

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto N. 01:** Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo economico sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 396 – Sub. 1;
- **Lotto N. 02:** Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo economico sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 403 – Sub. 1;
- **Lotto N. 03:** Immobile a destinazione d'uso ufficio sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 403 – Sub. 2.
-

0.5. Descrizione e Valutazione commerciale del lotto

La descrizione e la valutazione commerciale degli immobili pignorati è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova, riscontrato durante il sopralluogo effettuato.

Crotona 30/11/2021



L'Esperto
Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

REGIONE CALABRIA

contro:

N. Gen. Rep. 59/2021

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE:

LOTTO n. 01

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico

sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni

N.C.E.U.: Foglio 3 P.lla 396 Sub. 1

*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: 393.9440583
email: riolo299@gmail.com
pec: fabiorio10@pec.it*

Crotona, 30/11/2021

L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO



**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico
sito nel Comune di Crotone (KR) Via dei Limoni - N.C.E.U.: F. 3 P.lla 396 Sub. 1**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 59/2021 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da ... contro ...

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico posto al piano terra, sito nel Comune di Crotone (KR) in via dei Limoni (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.1; All. n. 6.1; All. n. 6.2; 6.3).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti:

Ingresso (4,80 mq), **Camera 1** (10,41 mq), **Camera 2** (13,75 mq), **Camera 3** (17,29 mq), **Cucina-soggiorno** (33,17 mq), **WC** (7,28 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **81,90 mq**, totalmente destinata a vani principali ed accessori diretti.

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. 4.1.1; All. n. 4.1.2; All. n. 5.1.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **105,69 mq** totalmente destinata a vani principali ed accessori diretti e.

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 2,85 mt.

Accessi:

All'immobile si accede dal cancello d'ingresso, attraversando l'unità immobiliare censita al N.C.T. F. 3 P.lla 468, di proprietà del debitore esecutato, non soggetta a pignoramento.

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

Foglio 3 – Particella 396 - Subalterno 1, Comune di **Crotone (KR)**, categoria: **A3**, Classe: 3, Consistenza: **6 vani**, Superficie Catastale: **106 mq.**, Rendita: **371,85 Euro**, Indirizzo: **Via dei Limoni snc**, Piano: **T**.

Intestato a: .

L'**ultima planimetria in atti** è quella presentata il 11/04/2011.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.4. e All. n. 6.5.**

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti.

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; All. n. 6.4; All. n. 6.5.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima confina su tutti i lati con immobile della stessa proprietà, censito al N.C.T al F. 3 P.IIa n. 468.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.5.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 3 Particella 396 Subalterno 1** per COSTITUZIONE del 11/04/2011 protocollo n. KR0063507 in atti dal 11/04/2011 per COSTITUZIONE (n. 1634.1/2011).

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Crotone (KR), censito al **N.C.E.U.: F. 3 P.IIa 396 Sub. 1.**

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione prevalentemente agricola
Servizi della zona:	I principali servizi sono a pochi chilometri (asilo nido, scuola elementare, campo da calcio a 5 km, centro commerciale e farmacia a 9 km, centro città a 15 km)
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di pochi km la riserva naturale Oasi del Neto; a circa 15 km si trova la città di Crotone ed a 35 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto.
Collegamenti pubblici (km):	Fermata autobus (linea urbana) e E 90 (S.S. 106) a circa 0,6 km; Stazione FFSS di Crotone: a 25 km; Aeroporto S. Anna: 25 km; E 846 (S.S. 107): 10 km

3. STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, è occupato dal sig. unitamente alla moglie ed alla figlia (**Cfr. All. n. 2**)

In data 07/10/2021 è stato effettuato il sopralluogo dei beni pignorati meglio descritti 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: Nessuna*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

IPOTECA LEGALE derivante da cod. 300 – **Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602** a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.** con sede in Cosenza (CS) **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000** contro ..., **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000**, a firma di **Equitalia ETR S.P.A.** in Cosenza (CS) in data 08/10/2009 al

n. Rep. 6701/133 e trascritto a Crotona (KR) in data 22/10/2009 ai nn. R. Gen. 5792 – R. Part. 1129.

L'ipoteca riguarda, tra gli altri immobili, quello identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.lla 324 da cui è derivata la P.lla 396, sulla quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione.

La richiamata ipoteca è stata oggetto di annotazione relativa alla restrizione di beni del 05/10/2017 n. rep 388, trascritta a Crotona (KR) in data 07/11/2017 ai nn. R. Gen. 6372 – R. Part. 565, che non riguarda l'immobile oggetto di perizia (Cfr. **All. n. 7.5**).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **REGIONE CALABRIA** con sede in Catanzaro (CZ) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro ..., **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **UNEP di Crotona (KR)** in data 23/06/2021 al n. Rep. 792 e trascritto a Crotona (KR) in data 03/08/2021 ai nn. R. Gen. 4656 – R. Part. 3750.

Il verbale di pignoramento riguarda, oltre l'immobile oggetto della presente relazione, anche gli altri immobili oggetto della medesima procedura esecutiva (Cfr. **All. n. 7.7**).

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di ... con sede in Battipaglia (SA) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro ..., **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **Tribunale di Crotona (KR)** in data 04/07/2011 al n. Rep. 442/2011 e trascritto a Crotona (KR) in data 29/09/2011 ai nn. R. Gen. 5708 – R. Part. 4364.

Il verbale di pignoramento riguarda, tra gli altri immobili, quello identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.lla 324 da cui è derivata la P.lla 396, sulla quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n. 7.8**).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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 di documentazione trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Crotona (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- l'area ove insiste l'immobile pignorato ha destinazione urbanistica a "Zona Agricola di Pregio - E3" secondo il Piano Regolatore Generale vigente;
- per l'immobile pignorato non risulta rilasciato alcun titolo edilizio e non è certa la data di realizzazione.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotona (KR), non risulta possibile la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e, pertanto, lo stesso si considera abusivo e non sanabile. Si terrà conto della predetta situazione nella stima dell'immobile, applicando una decurtazione del 50% sul valore stimato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021 e della consultazione degli elaborati catastali relativi agli immobili in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti.

Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

La spesa per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificate in € 500,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.4; All. n. 6.5.**

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

..., proprietario dal **06/09/2006** ad **oggi** in virtù di Atto di Compravendita a **firma di Notaio Mario Capocasale** di Crotona (KR) in data 06/09/2006 ai nn. Rep. 101809/21419, trascritto a Crotona (KR) in data 14/09/2006 ai nn. Reg. Gen. 5255 e Reg. Part. 3847. Il suddetto atto si riferisce **ai terreni identificati al Catasto del Comune di Crotona al Foglio 3, P.lle n. 42 e 116**, ed è a favore di ..., sopra generalizzato, **per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1** e contro ... titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di bene personale. Il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 23/01/2007. Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: **All. n. 7.6, All. n. 8.1 e All. n. 8.4.**

6.2 Precedenti proprietari

..., proprietaria dal **18/12/1978** al **06/09/2006** in forza di atto di assegnazione a **firma del Commissario p.t. O.V.S.** in data 18/12/1978 al n. 1722, trascritto a Catanzaro (CZ) in data 18/01/1979 ai nn. Reg. Gen. 1183 e Reg. Part. 1051. Il suddetto atto si riferisce al subingresso nel rapporto di assegnazione dell'unità fondiaria n. 44 del fondo ubicato in loc. Cannoniere del Comune di Crotona attribuito al sig. ... con atto di compravendita e riservato dominio a favore dell'O.V.S. del 21/12/1956. Con atto n. 8094 del 23/05/1994 a firma del Commissario Straordinario dell'ESAC (subentrato all'O.V.S.), si dichiara la cessazione del riservato dominio dello stesso Ente. Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: **All. n. 8.1, All. n. 8.2, All. n. 8.3 e All. n. 8.4.**

7 PRATICHE EDILIZIE

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano emessi titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all'**All. n. 9.1.**

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 la destinazione urbanistica dell'area ove è ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica a "Zona Agricola di Pregio - E3" secondo il Piano Regolatore Generale vigente. Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 9.1.**

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 via dei Limoni del **Comune di Crotone (KR) – N.C.E.U.: Foglio 3 Particella 396 Sub. 1.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico				
1) Locali principali ed accessori diretti:				
Ingresso, Camera 1, Camera 2, Camera 3, Cucina-soggiorno, WC.	Sup. reale lorda	105,69	1,00	105,69
Totale	Sup. reale lorda	105,69	-	105,69
ARROTONDAMENTO				106,00

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 con sovrastante tegole;
- **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-basso; le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni risultano in piastrellato. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. I portoni di ingresso sono in alluminio e vetro.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente
Riscaldamento	Tramite condizionatori a parete
Citofonico	Presente
Condizionamento	Tramite condizionatori a parete

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

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è una **unità immobiliare a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico ubicato nel Comune di Crotone (KR) – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 396 Sub. 1.**

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 degli immobili.

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 **550,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2021), 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**

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.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, Uffici del Comune di Crotona (KR), Uffici A.R.S.S.A. del Crotona (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotona ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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.3, P.la 396, Sub.1)	106,00	550,00	€ 58.300,00	
TOTALE	106,00		€ 58.300,00	
- Valore corpo:			€ 58.300,00	
- Valore accessori:			€ 0,00	
- Valore complessivo intero:			€ 58.300,00	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 58.300,00	

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico	105,69	€ 58.300,00	€ 58.300,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore dell'immobile ridotto del 50% in quanto abusivo non sanabile	€ 29.150,00
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:	€ 4.372,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
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:	€ 24.777,50
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:	€ 24.277,50

Relazione Lotto Unico creata in data 30/11/2021 Codice documento: E042-21-00000059-001	
---	--



L'Esperto
Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

REGIONE CALABRIA

contro:

N. Gen. Rep. 59/2021

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE:

LOTTO n. 02

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico

sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni

N.C.E.U.: Foglio 3 P.lla 403 Sub. 1

*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: 393.9440583
email: riolo299@gmail.com
pec: fabioriole@pec.it*

Crotona, 30/11/2021

L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO



Fabio Riolo

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico
sito nel Comune di Crotone (KR) Via dei Limoni - N.C.E.U.: F. 3 P.IIIa 403 Sub. 1**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 59/2021 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da ... contro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico posto al piano terra, sito nel Comune di Crotone (KR) in via dei Limoni (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.2; All. n. 6.6; All. n. 6.7).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti:

Piano Terra:

Camera 1 (12,30 mq), **Camera 2** (9,31 mq), **Camera 3** (27,09 mq), **Camera 4** (17,24 mq), **Cucina 1** (10,53 mq), **Disimpegno 1** (22,75 mq), **WC 1** (3,88 mq) e **WC 2** (6,53 mq);

Piano Primo:

Camera 5 (22,08 mq), **Camera 6** (13,30 mq), **Camera 7** (11,04 mq), **Camera 8** (25,92 mq), **Cucina 2** (11,71 mq), **Disimpegno 2** (5,76 mq) **WC 3** (4,24 mq), **WC 4** (2,57 mq),

Pertinenze esclusive di ornamento:

Piano Terra:

Portico (20,60 mq).

Piano Primo:

Terrazza (21,43 mq).

Pertinenze esclusive accessorie:

Piano Terra:

Ripostiglio (4,00 mq).

Piano Primo:

Scala 1 (7,08 mq) e **Scala 2** (7,26 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **266,62 mq**, di cui **206,25 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti, **21,43 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento e **11,26 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. 4.2.1; All. n. 4.2.2; All. n. 5.2.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **318,12 mq**, di cui **254,22 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti, **43,22 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento e **20,68 mq** destinata a pertinenze esclusive accessorie.

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

Altezza dei vani:

Il piano terra dell'unità immobiliare è caratterizzato da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) costante di 2,85 mt., il piano primo è caratterizzato da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) variabile da 2,30 mt. a 4,00 mt..

Accessi:

All'immobile si accede dal cancello d'ingresso, attraversando l'unità immobiliare censita al N.C.T. F. 3 P.la 468, di proprietà del debitore esecutato, non soggetta a pignoramento.

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

Foglio 3 – Particella 403 - Subalterno 1, Comune di Crotone (KR), categoria: **A3**, Classe: **3**, Consistenza: **12 vani**, Superficie Catastale: **246 mq.**, Rendita: **743,70 Euro**, Indirizzo: **Via dei Limoni snc**, Piano: **T-1**.

Intestato a: ...nato in

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 16/03/2011.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: All. n. 6.8. e All. n. 6.9.

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Aumento di volumetria.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.1; All. n. 6.6; All. n. 6.7; All. n. 6.8; All. n. 6.9.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima confina con il Sub. 2 e con altre unità immobiliari della stessa proprietà, censite al N.C.T al F. 3 P.la n. 468 e 401.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.1; All. n. 6.6; All. n. 6.7; All. n. 6.8; All. n. 6.9.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: Foglio 3 Particella 403 Subalterno 1 per COSTITUZIONE del 16/03/2011 protocollo n. KR0045232 in atti dal 16/03/2011 per COSTITUZIONE (n. 1275.1/2011).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.8.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Crotone (KR), censito al **N.C.E.U.: F. 3 P.la 403 Sub. 1.**

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione prevalentemente agricola
Servizi della zona:	I principali servizi sono a pochi chilometri (asilo nido, scuola elementare, campo da calcio a 5 km, centro commerciale e farmacia a 9 km, centro città a 15 km
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di pochi km la riserva naturale Oasi del Neto; a circa 15 km si trova la città di Crotone ed a 35 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto.
Collegamenti pubblici (km):	Fermata autobus (linea urbana) e E 90 (S.S. 106) a circa 0,6 km; Stazione FFSS di Crotone: a 25 km; Aeroporto S. Anna: 25 km; E 846 (S.S. 107): 10 km

3. STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, è occupato dai dipendenti dell'azienda agricola (Cfr. **All. n. 2**).

In data 07/10/2021 è stato effettuato il sopralluogo dei beni pignorati meglio descritti 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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da cod. 420 – **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) **per il diritto di proprietà della quota di 1000/1000** contro ... **per il diritto di proprietà della quota di 1000/1000**, a firma di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** in Roma (RM) in data 12/04/2018 al n. Rep. 1151/13318 e trascritto a Crotona (KR) in data 13/04/2018 ai nn. R. Gen. 2278 – R. Part. 233.

L'ipoteca riguarda, oltre l'immobile oggetto della presente relazione, anche altri immobili oggetto della medesima procedura esecutiva (Cfr. **All. n. 7.3**).

IPOTECA LEGALE derivante da cod. 300 – **Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602** a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.** con sede in Cosenza (CS) **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000** contro ..., **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000**, a firma di **Equitalia ETR S.P.A.** in Cosenza (CS) in data 20/10/2010 al n. Rep. 9060/133 e iscritta a Crotona (KR) in data 23/12/2010 ai nn. R. Gen. 8168 – R. Part. 2065.

L'ipoteca riguarda l'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.lla 116 da cui è derivata la P.lla Terreno 400, che, insieme alle P.lle 397 e 398 ha originato l'attuale P.lla Terreno 403 su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n.**

7.4).

IPOTECA LEGALE derivante da cod. 300 – **Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602** a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.** con sede in Cosenza (CS) **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000** contro ..., **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000**, a firma di **Equitalia ETR S.P.A.** in Cosenza (CS) in data 08/10/2009 al n. Rep. 6701/133 e trascritto a Crotona (KR) in data 22/10/2009 ai nn. R. Gen. 5792 – R. Part. 1129.

L'ipoteca riguarda, tra gli altri immobili, quello identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.lla 116 da cui è derivata l'attuale P.lla 403, sulla quale, successivamente, è stato edificato l'immobile oggetto della presente relazione.

La presente ipoteca è stata oggetto di Annotazione relativa alla restrizione di beni del 05/10/2017

n. rep 388, iscritta a Crotona (KR) in data 07/11/2017 ai nn. R. Gen. 6372 – R. Part. 565; la predetta annotazione non riguarda l'immobile oggetto di perizia (Cfr. **All. n. 7.5**).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **REGIONE CALABRIA** con sede in Catanzaro (CZ) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro, **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **UNEP di Crotona (KR)** in data 23/06/2021 al n. Rep. 792 e trascritto a Crotona (KR) in data 03/08/2021 ai nn. R. Gen. 4656 – R. Part. 3750.

Il verbale di pignoramento riguarda, oltre l'immobile oggetto della presente relazione, anche altri immobili oggetto della medesima procedura esecutiva (Cfr. **All. n. 7.7**).

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di ... con sede in Battipaglia (SA) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro, **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **Tribunale di Crotona (KR)** in data 04/07/2011 al n. Rep. 442/2011 e trascritto a Crotona (KR) in data 29/09/2011 ai nn. R. Gen. 5708 – R. Part. 4364.

Il verbale di pignoramento riguarda, tra gli altri immobili, quello identificato al **Catasto Terreni del Comune Crotona (KR)** al **F. 3, P.lla 116** da cui è derivata la P.lla 403, sulla quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n. 7.8**)

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro, **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** in regime di bene personale a firma di **Tribunale di Crotona (KR)** in data 11/03/2004 al n. Rep. 94 e trascritto a Catanzaro (CZ) in data 13/03/2004 ai nn. R. Gen. 5102 – R. Part. 3562.

Il verbale di pignoramento riguarda l'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al **F. 3, P.lla 116** da cui è derivata la P.lla 403, sulla quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n. 7.9**).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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 di documentazione trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Crotona (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- Parea ove insiste l'immobile pignorato ha destinazione urbanistica a “Zona Agricola di Pregio - E3” secondo il Piano Regolatore Generale vigente;
- per l'immobile pignorato non risulta rilasciato alcun titolo edilizio e non è certa la data di realizzazione

Tenuto conto delle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotona (KR) e presso gli uffici dell'A.R.S.S.A. Calabria, risulta che tale immobile è stato costruito dal suddetto Ente in epoca antecedente l'anno 1967 e, quindi, senza necessità di titolo edilizio. Dal confronto della planimetria rilasciata dell'A.R.S.S.A con lo stato di fatto, si evince un aumento di volume al piano primo, che **non risulta** possibile sanare in virtù della destinazione urbanistica dell'area ove insiste l'immobile.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021 e della consultazione degli elaborati catastali relativi agli immobili in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;

- Aumento di volumetria.

Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

La spesa per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificate in € 500,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.8; All. n. 6.9.**

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

....., proprietario dal **06/09/2006** ad **oggi** in virtù di Atto di Compravendita a **firma di Notaio Mario Capocasale** di Crotona (KR) in data 06/09/2006 ai nn. Rep. 101809/21419, trascritto a Crotona (KR) in data 14/09/2006 ai nn. Reg. Gen. 5255 e Reg. Part. 3847. Il suddetto atto si riferisce ai **terreni identificati al Catasto del Comune di Crotona al Foglio 3, P.lle n. 42 e 116**, ed è a favore di, sopra generalizzato, **per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1** e contro, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di bene personale. Il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 23/01/2007. Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: **All. n. 7.6, All. n. 8.1 e All. n. 8.4.**

6.2 Precedenti proprietari

....., proprietaria dal **18/12/1978** al **06/09/2006** in forza di atto di assegnazione a **firma del Commissario p.t. O.V.S.** in data 18/12/1978 al n. 1722, trascritto a Catanzaro (CZ) in data 18/01/1979 ai nn. Reg. Gen. 1183 e Reg. Part. 1051. Il suddetto atto si riferisce al subingresso nel rapporto di assegnazione dell'unità fondiaria n. 44 del fondo ubicato in loc. Cannoniere del Comune di Crotona attribuito al sig. con atto di compravendita e riservato dominio a favore dell'O.V.S. del 21/12/1956. Con atto n. 8094 del 23/05/1994 a firma del Commissario Straordinario dell'ESAC (subentrato all'O.V.S.), si dichiara la cessazione del riservato dominio dello stesso Ente. Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: **All. n. 8.1, All. n. 8.2, All. n. 8.3 e All. n. 8.4.**

7 PRATICHE EDILIZIE

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano emessi titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all'**All. n. 9.1.**

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: Anteriore all'anno 1967.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica a "Zona Agricola di Pregio - E3" secondo il Piano Regolatore Generale vigente. Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 9.1.**

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 via dei Limoni del **Comune di Crotone (KR) – N.C.E.U.: Foglio 3 Particella 403 Sub. 1.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico				
1) Locali principali ed accessori diretti:				
Pianto terra: Camera 1, Camera 2, Camera 3, Camera 4, Cucina 1, Disimpegno 1, WC 1, WC 2	Sup. reale lorda	134,67	1,00	134,67
Pianto primo: Camera 5, Camera 6, Camera 7, Camera 8, Cucina 2, Disimpegno 2, WC 3, WC 4	Sup. reale lorda	119,55	1,00	119,55
2) Pertinenze esclusive di ornamento:				
Pianto Terra: Portico	Sup. reale lorda	20,88	0,30	6,26
Pianto Primo: Terrazza	Sup. reale lorda	22,34	0,30	6,70
3) Pertinenze esclusive accessorie:				
Pianto Terra: Ripostiglio	Sup. reale lorda	5,25	0,25	1,31
Pianto Primo: Scala 1, Scala 2	Sup. reale lorda	15,43	0,25	3,86
Totale	Sup. reale lorda	318,12	-	272,36
ARROTONDAMENTO				273,00

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 con sovrastante tegole;
- **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-basso; le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni risultano in piastrellato. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. I portoni di ingresso sono in alluminio e vetro.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente
Riscaldamento	Tramite condizionatori a parete
Citofonico	Presente
Condizionamento	Tramite condizionatori a parete

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

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è una **unità immobiliare a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico ubicato nel Comune di Crotone (KR) – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 403 Sub. 1.**

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 degli immobili.

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 similari a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili similari 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 **550,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2021), 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**

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 zone occupata dalle pertinenze esclusive di ornamento (portico e terrazza): è stata determinata misurandola fino al suo contorno esterno.

Superficie lorda della zona occupata dalle pertinenze esclusive accessorie (Ripostiglio esterno e scale di accesso): è stata determinata misurando la superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune.

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

Pertinenze esclusive di ornamento:

Per il **Portico e la Terrazza**, comunicanti con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

Pertinenze esclusive accessorie:

Per il **Ripostiglio, la Scala 1 e la Scala 2**, non comunicanti con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Crotone (KR), Uffici A.R.S.S.A. del Crotone (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotone ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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.3 P.IIa 403, Sub.1)	273,00	550,00	€ 150.150,00
TOTALE	273,00		€ 150.150,00
- Valore corpo:			€ 150.150,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 150.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 150.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico	318,12	€ 150.150,00	€ 150.150,00

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:	€ 22.522,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
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:	€ 127.627,50
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:	€ 126.127,50

Relazione Lotto Unico creata in data 30/05/2021
Codice documento: E042-21-00000059-002



L'Esperto
Fabio Riolò
Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 59/2021

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE:

LOTTO n. 03

Immobile a destinazione d'uso opifici
sito nel Comune di Crotona (KR) Via dei Limoni
N.C.E.U.: Foglio 3 P.lla 403 Sub. 2

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: 393.9440583
email: riolo299@gmail.com
pec: fabioriole@pec.it

Crotona, 30/11/2021

L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO



**Immobile a destinazione d'uso opifici
sito nel Comune di Crotone (KR) Via dei Limoni - N.C.E.U.: F. 3 P.IIIa 403 Sub. 2**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 59/2021 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da ... contro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso opifici posto al piano terra, sito nel Comune di Crotone (KR) in via dei Limoni (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.3; All. n. 6.6; All. n. 6.7).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti

Opificio (12,30 mq).

Pertinenze esclusive accessorie

Cella frigorifero-Deposito (9,31 mq), **Deposito 1** (27,09 mq), **Deposito 2** (17,24 mq), **Deposito 3** (10,53 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **519,43 mq**, di cui **347,82 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **171,61 mq** destinata a pertinenze esclusive accessorie.

***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. 4.3.1; All. n. 4.3.2; All. n. 5.3.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **561,53 mq**, di cui **369,66 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **191,87 mq** destinata a pertinenze esclusive accessorie.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.3.3.**

Altezza dei vani:

L'unità immobiliare è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) che varia da 3,75 mt. a 4,55 mt.

Accessi:

All'immobile si accede dal cancello d'ingresso, attraversando l'unità immobiliare censita al N.C.T. F. 3 P.IIIa 468, di proprietà del debitore esecutato, non soggetta a pignoramento.

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

Foglio 3 – Particella 403 - Subalterno 2, Comune di Crotone (KR), categoria: **D1**, Rendita: **4.107,50 Euro**, Indirizzo: **Via dei Limoni snc**, Piano: **T**.

Intestato a:

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 16/03/2011.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.10. e All. n. 6.11.**

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, non si sono riscontrate incoerenze:

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.3.1; All. n. 5.3; All. n. 6.1; All. n. 6.6; All. n. 6.7; All. n. 6.10; All. n. 6.11.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima confina con il Sub. 1 e con altre unità immobiliari della stessa proprietà, censite al N.C.T al F. 3 P.lla n. 468 e 401.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.3.1; All. n. 5.3; All. n. 6.1; All. n. 6.6; All. n. 6.7; All. n. 6.10; All. n. 6.11.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 3 Particella 403 Subalterno 2** per COSTITUZIONE del 16/03/2011 protocollo n. KR0045232 in atti dal 16/03/2011 per COSTITUZIONE (n. 1275.1/2011).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.10.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Crotona (KR), censito al **N.C.E.U.: F. 3 P.lla 403 Sub. 2.**

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione prevalentemente agricola
Servizi della zona:	I principali servizi sono a pochi chilometri (asilo nido, scuola elementare, campo da calcio a 5 km, centro commerciale e farmacia a 9 km, centro città a 15 km)
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di pochi km la riserva naturale Oasi del Neto; a circa 15 km si trova la città di Crotona ed a 35 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto.
Collegamenti pubblici (km):	Fermata autobus (linea urbana) e E 90 (S.S. 106) a circa 0,6 km; Stazione FFSS di Crotona: a 25 km; Aeroporto S. Anna: 25 km; E 846 (S.S. 107): 10 km

3. STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, è utilizzato in parte come opificio ed in parte come deposito (Cfr. **All. n. 2**)

In data 07/10/2021 è stato effettuato il sopralluogo dei beni pignorati meglio descritti 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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da cod. 420 – **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) **per il diritto di proprietà della quota di 1000/1000** contro **per il diritto di proprietà della quota di 1000/1000**, a firma di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** in Roma (RM) in data 12/04/2018 al n. Rep. 1151/13318 e trascritto a Crotona (KR) in data 13/04/2018 ai nn. R. Gen. 2278 – R. Part. 233.

L'ipoteca riguarda, oltre l'immobile oggetto della presente relazione, anche altri immobili oggetto della medesima procedura esecutiva (Cfr. **All. n. 7.3**).

IPOTECA LEGALE derivante da cod. 300 – **Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602** a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.** con sede in Cosenza (CS) **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000** contro, **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000**, a firma di **Equitalia ETR S.P.A.** in Cosenza (CS) in data 20/10/2010 al n. Rep. 9060/133 e iscritta a Crotona (KR) in data 23/12/2010 ai nn. R. Gen. 8168 – R. Part. 2065.

L'ipoteca riguarda l'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.la 116 da cui è derivata la P.la Terreno 400, che, insieme alle P.lle 397 e 398 ha originato l'attuale P.la Terreno 403 su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n.**

7.4).

IPOTECA LEGALE derivante da cod. 300 – **Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602** a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.** con sede in Cosenza (CS) **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000** contro, **per il diritto di nuda proprietà della quota di 10000/10000**, a firma di **Equitalia ETR S.P.A.** in Cosenza (CS) in data 08/10/2009 al n. Rep. 6701/133 e trascritto a Crotona (KR) in data 22/10/2009 ai nn. R. Gen. 5792 – R. Part. 1129.

L'ipoteca riguarda, tra gli altri immobili, quello identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.la 116 da cui è derivata l'attuale P.la 403, sulla quale, successivamente, è stato edificato l'immobile oggetto della presente relazione.

La presente ipoteca è stata oggetto di Annotazione relativa alla restrizione di beni del 05/10/2017

n. rep 388, iscritta a Crotona (KR) in data 07/11/2017 ai nn. R. Gen. 6372 – R. Part. 565; la predetta annotazione non riguarda l'immobile oggetto di perizia (Cfr. **All. n. 7.5**).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **REGIONE CALABRIA** con sede in Catanzaro (CZ) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro, **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **UNEP di Crotona (KR)** in data 23/06/2021 al n. Rep. 792 e trascritto a Crotona (KR) in data 03/08/2021 ai nn. R. Gen. 4656 – R. Part. 3750.

Il verbale di pignoramento riguarda, oltre l'immobile oggetto della presente relazione, anche altri immobili oggetto della medesima procedura esecutiva (Cfr. **All. n. 7.7**).

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di con sede in Battipaglia (SA) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro, **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **Tribunale di Crotona (KR)** in data 04/07/2011 al n. Rep. 442/2011 e trascritto a Crotona (KR) in data 29/09/2011 ai nn. R. Gen. 5708 – R. Part. 4364.

Il verbale di pignoramento riguarda, tra gli altri immobili, quello identificato al Catasto Terreni del Comune Crotona (KR) al F. 3, P.la 116 da cui è derivata la P.la 403, sulla quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n. 7.8**).

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro, **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** in regime di bene

personale a firma di **Tribunale di Crotone (KR)** in data 11/03/2004 al n. Rep. 94 e trascritto a Catanzaro (CZ) in data 13/03/2004 ai nn. R. Gen. 5102 – R. Part. 3562.

Il verbale di pignoramento riguarda l'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune Crotone (KR) al F. 3, P.lla 116 da cui è derivata la P.lla 403, sulla quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione (Cfr. **All. n. 7.9**).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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 di documentazione trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Crotone (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- l'area ove insiste l'immobile pignorato ha destinazione urbanistica a "Zona Agricola di Pregio - E3" secondo il Piano Regolatore Generale vigente;
- per l'immobile pignorato risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. 92 del 01/12/1980, relativa alla costruzione di un magazzino per derrate agricole e deposito attrezzi.

Non essendo disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotone (KR) elaborati grafici relativi alla suddetta Concessione Edilizia, non risulta possibile verificare l'esistenza o meno di difformità urbanistiche dell'immobile.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021 e della consultazione degli elaborati catastali relativi agli immobili in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, non si sono riscontrate incoerenze:

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.3.1; All. n. 5.3; All. n. 6.10; All. n. 6.11.**

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

....., proprietario dal **06/09/2006** ad **oggi** in virtù di Atto di Compravendita a firma di **Notaio Mario Capocasale** di Crotone (KR) in data 06/09/2006 ai nn. Rep. 101809/21419, trascritto a Crotone (KR) in data 14/09/2006 ai nn. Reg. Gen. 5255 e Reg. Part. 3847. Il suddetto atto si riferisce **ai terreni identificati al Catasto del Comune di Crotone al Foglio 3, P.lle n. 42 e 116**, ed è a favore di, sopra generalizzato, **per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1** e contro, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di bene personale. Il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 23/01/2007. Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: **All. n. 7.6, All. n. 8.1 e All. n. 8.4.**

6.2 Precedenti proprietari

OMISSIS, proprietaria dal **18/12/1978** al **06/09/2006** in forza di atto di assegnazione a **firma del Commissario p.t. O.V.S.** in data 18/12/1978 al n. 1722, trascritto a Catanzaro (CZ) in data 18/01/1979 ai nn. Reg. Gen. 1183 e Reg. Part. 1051. Il suddetto atto si riferisce al subingresso nel rapporto di assegnazione dell'unità fondiaria n. 44 del fondo ubicato in loc. Cannoniere del Comune di Crotona attribuito al sig. OMISSIS con atto di compravendita e riservato dominio a favore dell'O.V.S. del 21/12/1956. Con atto n. 8094 del 23/05/1994 a firma del Commissario Straordinario dell'ESAC (subentrato all'O.V.S.), si dichiara la cessazione del riservato dominio dello stesso Ente. Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: **All. n. 8.1, All. n. 8.2, All. n. 8.3 e All. n. 8.4.**

7 PRATICHE EDILIZIE

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, per l'immobile oggetto di pignoramento risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. 92 del 01/12/1980. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all'**All. n. 9.1.**

Descrizione: **Immobile a destinazione d'uso opifici 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: In considerazione del suindicato titolo edilizio, si può presumere che l'immobile sia stato realizzato intorno all'anno 1981.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica a "Zona Agricola di Pregio - E3" secondo il Piano Regolatore Generale vigente. Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 9.1.**

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 via dei Limoni del **Comune di Crotona (KR) – N.C.E.U.: Foglio 3 Particella 403 Sub. 2.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso opifici				
1) Locali principali ed accessori diretti:				
Opificio	Sup. reale lorda	369,66	1,00	369,66
2) Pertinenze esclusive accessorie:				
Cella frigorifera-Deposito	Sup. reale lorda	97,65	0,50	48,83
Deposito 1, Deposito 2, Deposito 3	Sup. reale lorda	94,22	0,25	23,56
Totale	Sup. reale lorda	561,53	-	442,04
ARROTONDAMENTO				442,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'**All. n. 4.3.3.**

Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. La copertura è realizzata mediante pannellature di lamiera;

- **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 pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni risultano in cemento.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
-----------	----------------------------------

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 5.3**.

Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è una **unità immobiliare a destinazione d'uso opifici ubicato nel Comune di Crotona (KR) – N.C.E.U.: Foglio 3 – Particella 403 Sub. 2.**

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 degli immobili.

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 opificio, è stato determinato pari a **230,00 euro/mq**.

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2021), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "capannoni tipici", 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**

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 della zona occupata dalle pertinenze esclusive accessorie (Cella-frigorifero, Deposito 1, Deposito 2, Deposito 3): è stata determinata misurando la superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune.

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

Pertinenze esclusive accessorie:

Per la **Cella-frigorifero**, comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,50, per il **Deposito 1, Deposito 2, Deposito 3**, non comunicanti con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Cotronei (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotone ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione opifici			
<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 opifici (F.3, P.Ila 403, Sub.2)	442,00	230,00	€ 101.660,00
TOTALE	442,00		€ 101.660,00
- Valore corpo:			€ 101.660,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 101.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 101.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso opificio	561,53	€ 101.660,00	€ 101.660,00

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:	€ 15.249,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuna
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:	€ 86.411,00
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:	€ 86.411,00