

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**UNIPOLREC S.P.A.**

**contro**

---

N. Gen. Rep. **0016/22**

**Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI**  
**Custode Avv. Vincenzo RUSSO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 30 iscritto all'Albo del*  
*Tribunale di Crotona al N. 30*  
*C.F. RJNFNC62R18I982V- P.Iva 00910790799*  
*con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11*  
*telefono: 096236368*  
*cellulare: 3382811722*  
*fax: 096236368*

---

**PREMESSA-** Le particelle catastali pignorate (Comune di Petilia Policastro, foglio 26 p.lla 715 del catasto fabbricati e p.lla 716 del catasto terreni) consistono, rispettivamente, in un complesso edilizio composto da vari corpi di fabbrica ed in un contiguo appezzamento di terreno, entrambi ubicati lungo la s.s. 109 della Sila Piccola, al centro di un triangolo -generalmente di natura agricola e scarsamente abitato-, ai cui vertici vi sono i centri abitati di Petilia Policastro, di Cotronei e di Roccabernarda, dai quali, in linea d'aria, dista, rispettivamente, km 2,5, 3,5 e 4,5 (vedasi Tav. 1).



**Tavola 1- Individuazione dell'area**

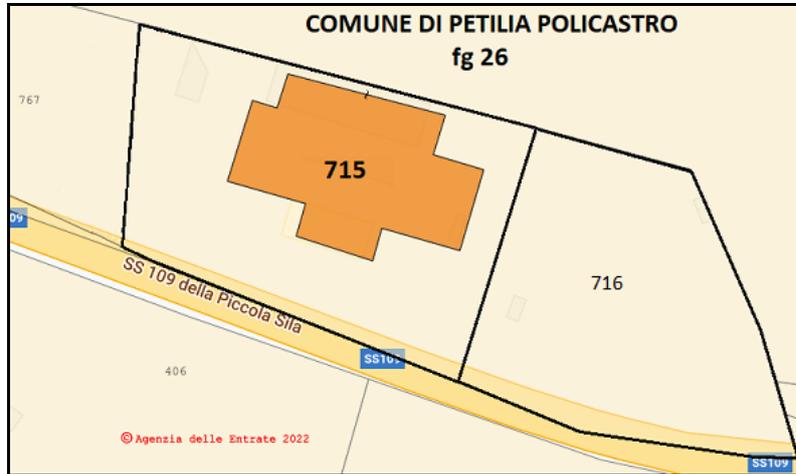
Ciò posto, lo scrivente elenca di seguito, descrivendoli sinteticamente, n°2 lotti di vendita, ciascuno suscettibile di autonomo e libero godimento:

**LOTTO N°1-** capannone industriale a destinazione commerciale, dotato di corpi edilizi accessori ed aree pertinenziali, in Petilia Policastro alla loc. Cerasara, al catasto fabbricati censito coi sub 2 e 3 della p.lla 715 foglio 26.

**LOTTO N°2-** uliveto in agro di Petilia Policastro alla loc. Cerasara, esteso mq 3.760, nel piano regolatore generale ricadente in zona D1 artigianale ed industriale, al catasto terreni censito con la p.lla 716 foglio 26.

**Capannone industriale a destinazione commerciale, dotato di corpi edilizi accessori ed aree pertinenziali, in Petilia Policastro (Crotone), loc. Cerasara  
Lotto 001**

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un unico corpo completamente recintato sito in agro di Petilia Policastro, loc. Cerasara, posto lungo la s.s. 109 della Sila Piccola.



TAV. 2- individuazione catastale del lotto

L'area edificata è censita al foglio 26 p.lla 715 del catasto fabbricati di Petilia Policastro, in testa alla società denominata "Supermercati mille idee Srl" con i seguenti due subalterni:

- SUB 2 (ABITAZIONE AL 1° PIANO), categoria A/3, cl. U, consistenza 6 vani, sup. cat. 126 mq/ mq 123 escluse aree scop., rendita: € 309,87 (ALLEGATO 1- visura catasto fabbricati);
- SUB 3 (CAPANNONE AL PIANO TERRA), categoria D/10, rendita: € 8.320,00 (ALLEGATO 2- visura catasto fabbricati);

...in relazione a quest'ultimo subalterno, si precisa che lo stesso è derivato nel 2020 per effetto di una "variazione di destinazione", da D8 (fabbricato a destinazione commerciale) a D10 (fabbricato rurale) con contestuale soppressione dell'originario sub 1 (ALLEGATO 3- originario elaborato planimetrico), dal quale è derivato il sub 3 (ALLEGATO 4- elaborato planimetrico del 2020).

Detti fabbricati sono stati realizzati sulla particella 715 del foglio 26 del catasto terreni, di superficie complessiva mq 4.920 (ALLEGATI 5- visura catasto terreni).

Coerenze del lotto: da nord ed in senso orario, con proprietà della società Guidodi Patrizia Talarico & C. s.s., p.lla 716, strada statale 109 della Sila Piccola e prop. Rizza Santo.

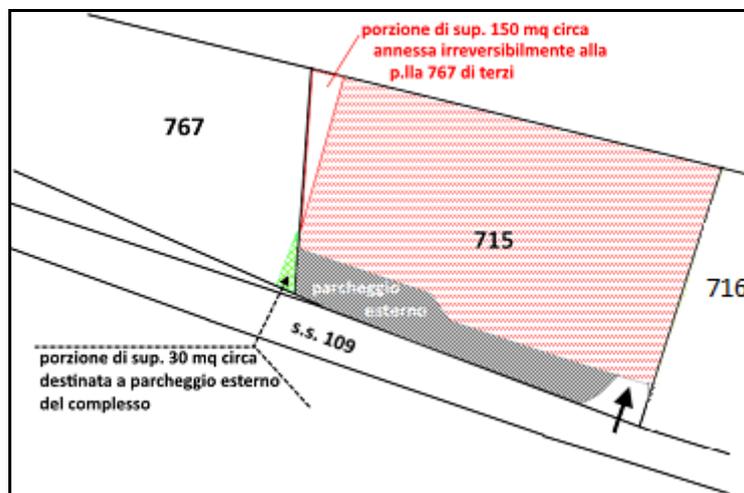
**1. IDENTIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:**

Il lotto è composto da vari elementi, individuati nella planimetria posta di seguito:



TAV. 3- attuale stato dei luoghi

Dalla successiva planimetria si evince che il confine catastale ovest della p.lla 715, rappresentato peraltro da un alto muro in cemento armato, una recinzione e un'alberatura, non coincide con quello reale, tenuto conto che un'area di circa 150 mq risulta accorpata alla limitrofa p.lla 767, la quale, a sua volta, nella parte "in basso" ha ceduto una superficie di 30 mq a vantaggio della p.lla 715 oggetto di esecuzione:



TAV. 4- particolare del confine ovest del lotto



Particolare fotografico del muro in c.a. lungo il confine ovest del lotto

### ELEMENTI CHE COMPONGONO IL LOTTO

- A. CAPANNONE PRINCIPALE (SUB 2);
- B1. CORPO AGGIUNTO, PIANO TERRA: UFFICI (SUB 2);
- B2. CORPO AGGIUNTO, PRIMO PIANO: ABITAZIONE (SUB 3);
- C. SECONDO CAPANNONE AD UN PIANO, ABUSIVO ED IN PARTE SANABILE, (SUB 2);
- D. OPERE ESTERNE ACCESSORIE (SUB 2):  
Viabilità, marciapiedi, piazzali di manovra e parcheggi esterni; recinzione del lotto, cancelli d'accesso metallici scorrevoli con apertura automatica per permettere l'ingresso degli automezzi, verde ornamentale, impianto antincendio e videosorveglianza, illuminazione esterna, impianto fognario, allacci alle reti pubbliche di distribuzione delle varie utenze, ecc.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

La zona, servita come detto dalla citata s.s. 109 della Sila Piccola che collega vari comuni di questo territorio, distanti pochi chilometri, nonostante in questa specifica area abbia destinazione urbanistica artigianale/industriale, in realtà è immersa in un contesto quasi esclusivamente agricolo.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato senza titolo dal sig. [REDACTED]: l'abitazione è abitata insieme alla sua famiglia, i restanti fabbricati sono utilizzati come deposito.

**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 (ALLEGATI N. 7, 8, 9 E 10- elenco sintetico delle formalità).**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) gravante sulle intere particelle 715 sub 1 e 2 (oggi sub 2 e 3), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro** [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] (terzi datori di ipoteca), a firma del notaio A. Proto in data 07/05/2009 rep. 456 iscritta a Crotona in data 13/05/2009 ai nn. RG 2361 RP 408 (ALLEGATO 11).  
importo ipoteca: € 525.000,00  
importo capitale: € 350.000,00

*4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. contro** [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotona in data 13/01/2020 al n. rep. 5 trascritto a Crotona in data 28/02/2020 ai nn. RG 1079, RP 854.

**Note:** in forza di contratto di cessione di finanziamenti ipotecari del 31 luglio 2019 a favore di UnipolReC S.p.A., quest'ultima ha acquistato il credito vantato originariamente da Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.

Pignoramento a favore di **UnipolReC S.p.A. contro** [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotona in data 17/02/2022 al n. rep. 137 trascritto a Crotona in data 14/03/2022 ai nn. RG 1395, RP 1179.

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], relativamente alla loro quota complessiva di metà degli immobili oggetto di esecuzione di cui sono titolari, a firma del notaio A. Proto in data 20/03/2018 rep. 12686 trascritta a Crotona in data 04/04/2018 ai nn. RG 2098 RP 1697 (ALLEGATO 12).

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia della struttura edilizia:* nessuna difformità, fatta eccezione per il capannone indicato con la lettera C, in relazione al quale è stato accertato che trattasi di opera abusiva e non completamente sanabile in ragione del fatto che è stato realizzato in aderenza al muro di recinzione che delimita il confine nord della particella, quindi in difformità rispetto al distacco minimo dai confini, che il regolamento edilizio pone pari a 5 metri; a seguito di quanto emerso nel corso dell'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Petilia Policastro e dalla documentazione acquisita, sembrerebbe possibile un eventuale rilascio di concessione in sanatoria qualora il confine settentrionale della particella 715 venisse materializzato con maggiore precisione sul terreno e, conseguentemente, "arretrata" la costruzione fino alla distanza di 5 metri; motivi, questi, che ai fini della stima hanno consigliato lo scrivente di considerare la struttura alla stregua di una tettoia.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali e precedenti proprietari:

[REDACTED], moglie di Francesco, per 1/6 per effetto del regime di comunione dei beni col marito. Più precisamente, [REDACTED] ciascuno titolare esclusivo dal 05/06/1992 ad oggi della **quota di 2/6** in forza di atto di donazione da parte del padre, a firma del notaio R. Proto in data 05/06/1992, al n. rep. 74525, trascritto a Catanzaro in data 25/06/1992 ai nn. RG 15490 RP 13232 (ALLEGATO 13, nota di trascrizione dell'atto di donazione), ...e, relativamente alla restante quota di 2/6, ciascuno dei 2 fratelli è diventato titolare dal 03/02/2005 ad oggi della **quota di 1/6** [REDACTED] era esclusiva, [REDACTED] ne di comunione dei beni- in forza di atto di compravendita a firma del notaio G. Capocasale in data 03/02/2005 al n. rep. 67877 trascritto a Catanzaro in data 16/02/2005 ai nn. RG 3802 RP 2561 (ALLEGATO 14, nota di trascrizione dell'atto di compravendita); precisando che detta quota di 2/6 è stata venduta da [REDACTED] che ne aveva acquistato la titolarità dal padre col citato atto di donazione del 1992.

**Note:**

- entrambi gli atti hanno ad oggetto l'originaria particella 349 foglio 26 del catasto terreni di superficie are 86.80, successivamente frazionata nelle particelle 715 (are 49.20) e 716 (are 37.60).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il capannone principale è stato realizzato con concessione edilizia n°5326 del 6 maggio 1997, il fabbricato ufficio ed abitazione con concessione edilizia in variante n°14982 del 2 ottobre 2002 (ALLEGATO 15) e, successivamente, con permesso di costruire n°12479 del 15 ottobre 2010, sono stati autorizzati i lavori per il cambio di destinazione d'uso, da industriale a commerciale (ALLEGATO 16); infine, con atto del 27 gennaio 2011, è stato rilasciato il certificato di agibilità (ALLEGATO 17).

**RIEPILOGO DEGLI ELEMENTI CHE COMPONGONO IL COMPLESSO AI FINI DELLA LORO DESCRIZIONE:**

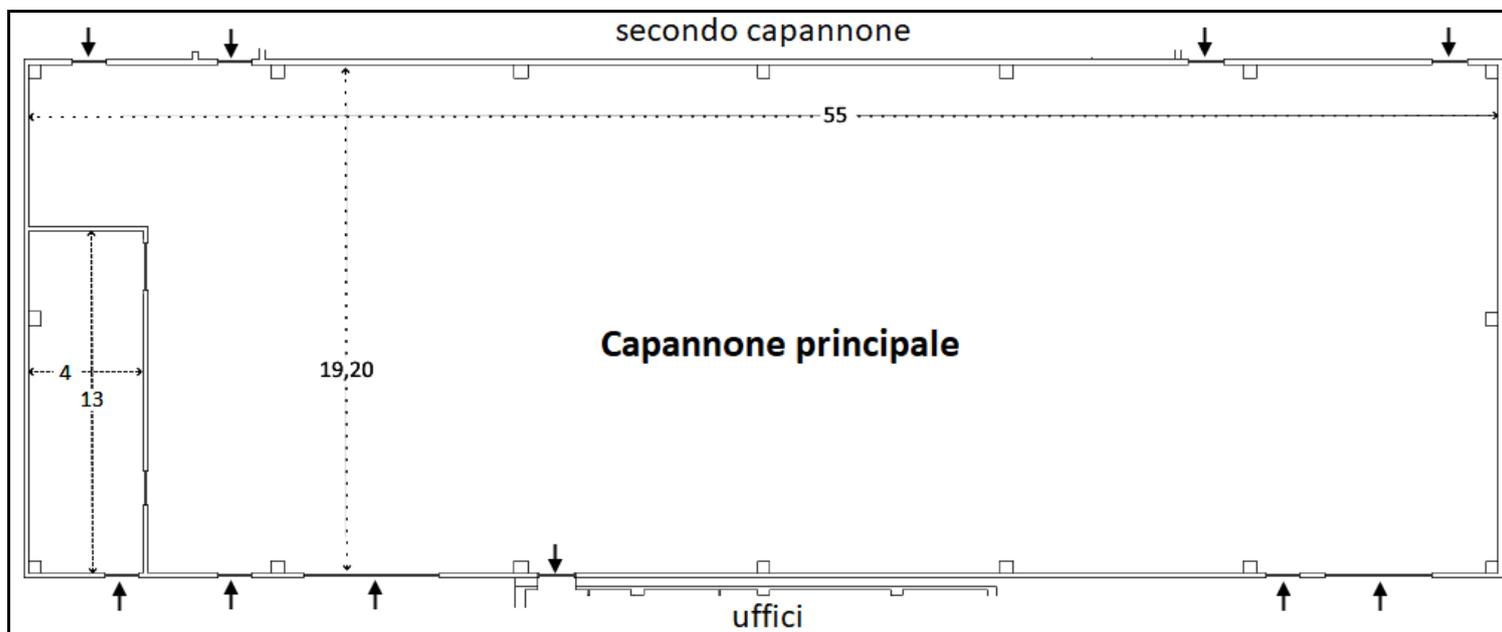
- A) CAPANNONE PRINCIPALE;
- B1) CORPO AGGIUNTO, PIANO TERRA: UFFICI;
- B2) CORPO AGGIUNTO, PRIMO PIANO: ABITAZIONE;
- C) SECONDO CAPANNONE ABUSIVO AD UN PIANO;
- D) OPERE ESTERNE ACCESSORIE;

**Punto A) Descrizione capannone principale**

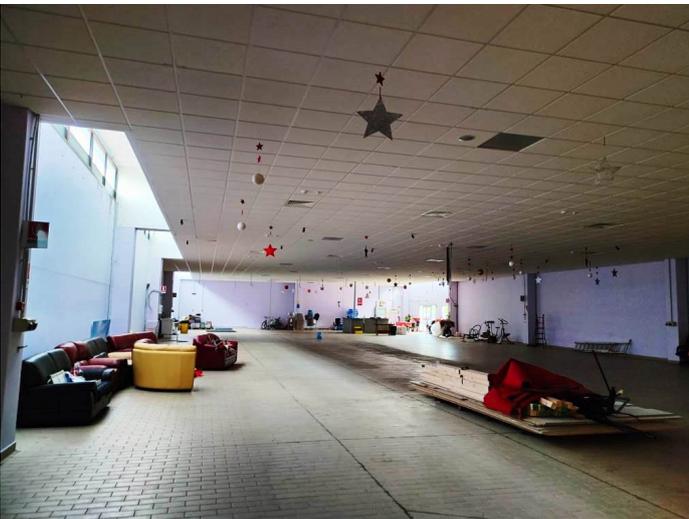
Elevato ad un piano f.t., trattasi di struttura realizzata in c.a.p. e c.a.v. (cemento armato precompresso e vibrato) con struttura a telai e telaio di base a plinti collegati tramite travi con copertura a tegoloni precompressi poggianti su trave in c.a.p. a doppia pendenza.

Internamente è completamente controsoffittato con pannelli, la pavimentazione è in grès, le porte d'accesso sono costituite da un'ampia serranda con sollevamento motorizzato, un'ampia vetrata in alluminio zincato preverniciato e vetri antisfondamento e varie porte antincendio, le pareti interne sono rivestite con piastrelle di ceramica nella zona ex macelleria, le pareti esterne sono pitturate, le finestre, che si sviluppano nelle parti alte garantendo l'illuminazione naturale e l'aerazione, sono in lamiera zincata preverniciata; è inoltre presente ogni impianto, elettrico, di condizionamento centralizzato, ecc.

Composto da due ambienti, ha forma rettangolare, superficie mq 1.050 ed altezza interna mt 3,80.



TAV. 5- planimetria capannone principale



Il capannone principale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	1.050,00	1,00	1.050,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.050,00</b>		<b>1.050,00</b>

Punto B) Descrizione corpo aggiunto, **uffici e abitazione (p.t. e 1° piano)**

Composto da un edificio contiguo al lato sud del capannone avanti descritto, elevato a 2 piani fuori terra e di superficie in pianta complessiva circa 144 mq.

Il piano terra è destinato a servizi igienici/spogliatoio/uffici, il primo piano ad abitazione.

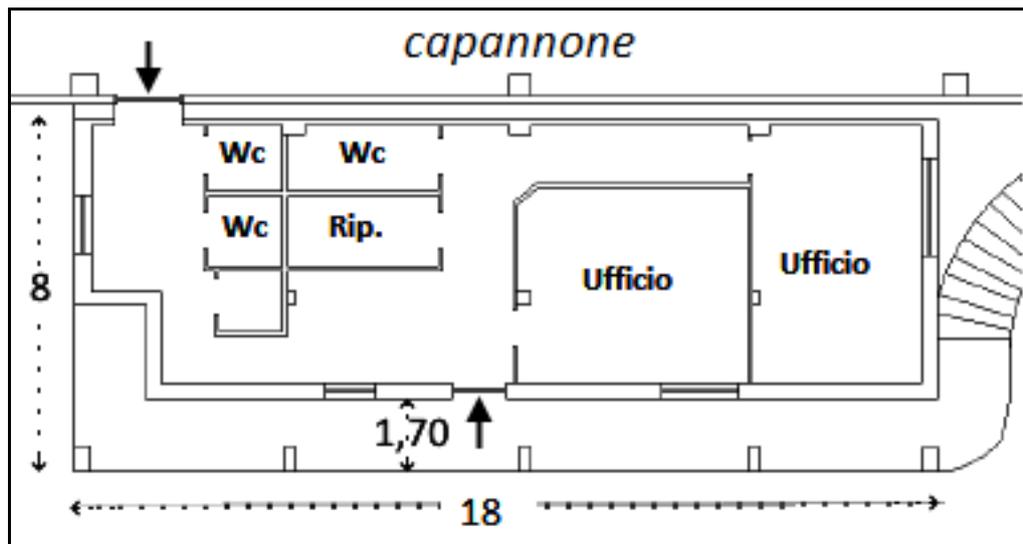
L'immobile, dotato di prospetti a facciavista, in pietra al piano terra ed in mattoni al 1° piano, ha struttura in c.a., muratura perimetrale ed interna in mattoni forati e copertura a falde comprensiva di grondaie e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'accesso agli uffici al piano terra avviene sia direttamente dall'interno del capannone che dal cortile esterno, tramite un porticato; l'accesso all'appartamento al primo piano è indipendente ed avviene tramite una scala esterna curvilinea ad unica rampa in calcestruzzo cementizio armato, rivestita in marmo e dotata di corrimano in ferro battuto.

CARATTERISTICHE COMUNI AI 2 PIANI: sono entrambi dotati di impianti elettrico in cavidotto sottotraccia, idrico, fognario, telefonico e di condizionamento; l'accesso avviene tramite portoncini in legno blindato; serramenti esterni in legno con vetrocamera, quelli interni in legno massello; pavimentazione interna in monocottura, pareti tinteggiati nelle stanze e piastrellati nei bagni ed in cucina.

Gradevoli sono le linee architettoniche interne ed esterne, buono lo stato di conservazione e manutenzione. Nella pagina seguente sono restituite le planimetrie curate dallo scrivente.

UFFICI/SERVIZI AL PIANO TERRA

È composto da disimpegno, bagni, spogliatoi, corridoio ed uffici.



TAV. 6- planimetria uffici p.t.



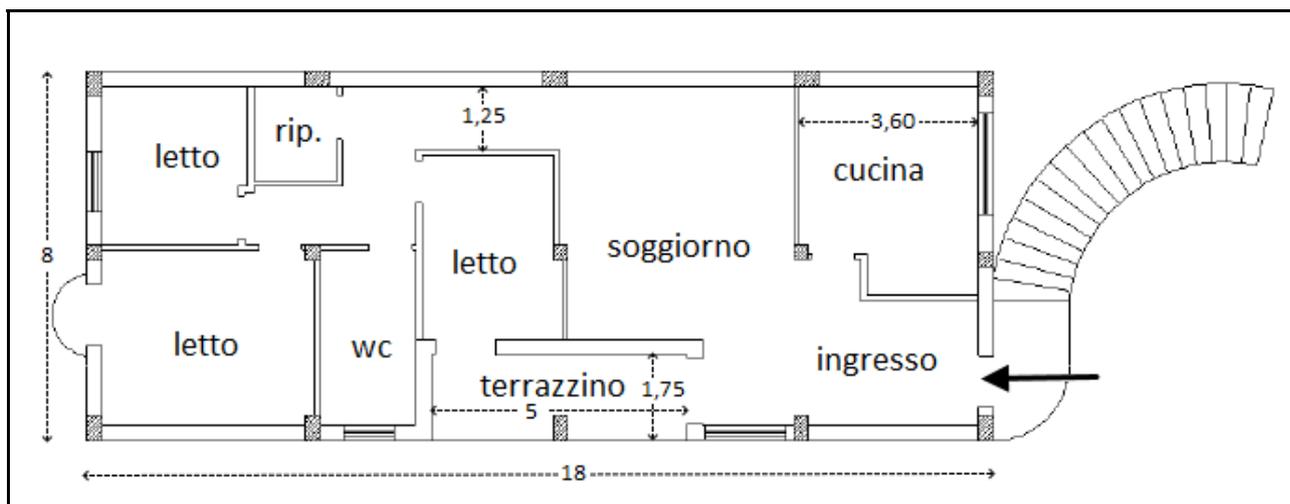


uffici

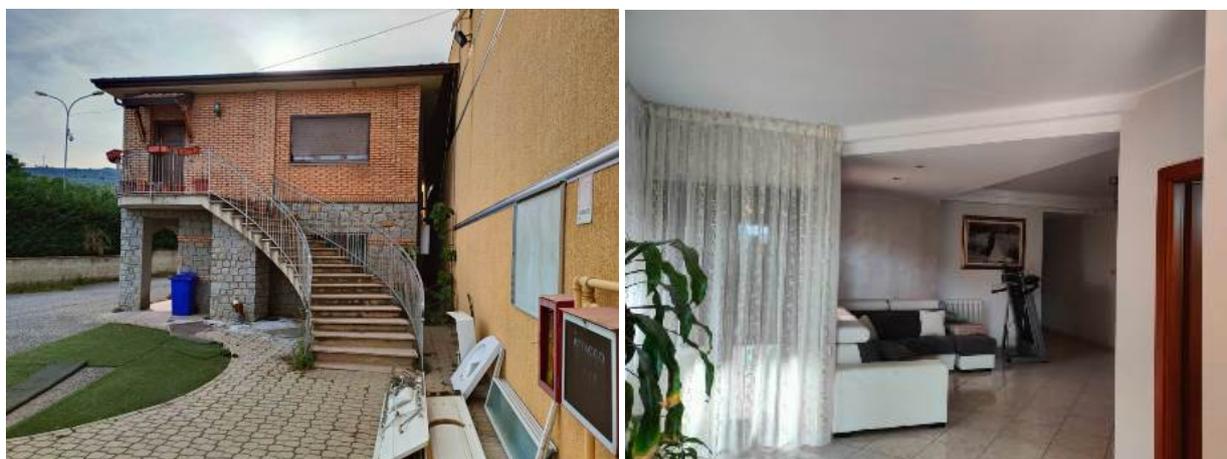
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio p.t.	Sup. reale lorda	109,00	1,00	109,00
Portico	Sup. reale lorda	35,00	0,30	10,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>144,00</b>		<b>119,50</b>

ABITAZIONE AL PRIMO PIANO

È composto da ampio salone d'ingresso, cucina, 3 stanze da letto, bagno e terrazzini.



TAV. 7- planimetria alloggio al 1° piano





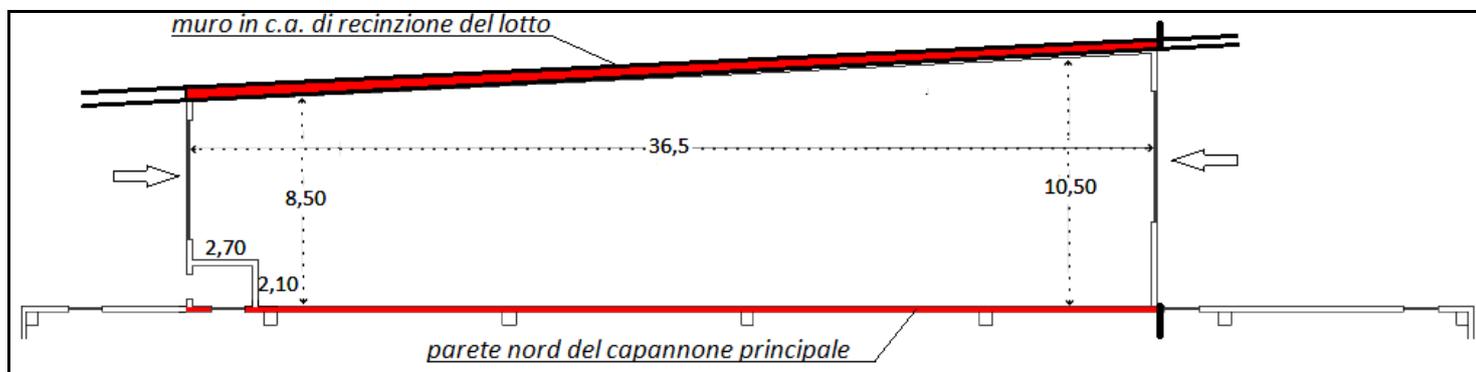
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio 1° p.	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
Terrazzini	Sup. reale lorda	9,00	0,30	3,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>144,00</b>		<b>138,00</b>

#### Punto C) Descrizione **secondo capannone abusivo**

È stato ricavato fruendo a nord del muro esterno di recinzione del lotto, che è in cemento armato, e, a sud, di porzione della parete nord del capannone principale; conseguentemente, per la sua costruzione è stato necessario realizzare la tamponatura dei soli lati est ed ovest, quelli peraltro di minore dimensione, ed apporre dei pannelli sul tetto.

Internamente, la pavimentazione è in conglomerato cementizio armato con rete metallica elettrosaldata, è completamente controsoffittato con pannelli, le porte d'accesso sono costituite da ampie serrande con sollevamento motorizzato, le finestre, che si sviluppano nelle parti alte garantendo l'illuminazione naturale e l'aerazione, sono in lamiera zincata preverniciata.

Composto da un solo ambiente, ha forma trapezoidale, superficie mq 350 circa ed altezza mt 3,50.



TAV. 8- planimetria secondo capannone abusivo



*Avendo dato atto al precedente punto 4.3.1) della particolare posizione urbanistica della struttura, ai fini della stima quest'ultima sarà considerata alla stregua di una tettoia*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
2° capannone abusivo	Sup. reale lorda	350,00	0,50	175,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>350,00</b>		<b>175,00</b>

#### Punto D) opere accessorie

- D.1. Viabilità interna, piazzali di manovra, parcheggi esterni ed aree a verde.**  
 Ad eccezione degli spazi occupati dal capannone e dagli altri manufatti, l'intera area recintata (quella comprendente i percorsi pedonali e carrabili, le aree destinate a parcheggio e le zone di carico e scarico, circa 1.500 mq di superficie complessiva) è generalmente pavimentata con conglomerato bituminoso.  
 Come rilevabile dalle precedenti Tav. 3 e 4, ulteriori 600 mq circa sono destinati ad aiuole e parcheggio esterno; con la precisazione che parte della rimanente superficie è compresa nella banchina della s.s. 109, altra parte, come specificato nella precedente pag. 3, è invece accorpata alla contigua p.lla 767 di proprietà di terzi.

**D.2. Cancelli d'accesso e recinzione**

Un cancello pedonale ed un comodo accesso carrabile direttamente dalla s.s. 109, entrambi metallici, il primo a battente a 2 ante, il secondo scorrevole, con apertura automatica, per permettere l'ingresso degli automezzi.

La recinzione, di altezza media generalmente superiore a 2 metri, si sviluppa per circa 250 metri lungo l'intero perimetro del lotto ed è realizzata lungo il lato sud, quello principale, con muretti in cls e sovrastanti pannelli modulati metallici, lungo il lato ovest con spesso muro in cls e sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, lungo il lato nord, parte del quale, come già riferito avanti, è stato utilizzato per la realizzazione del secondo capannone, con un alto muro in cls, lungo il lato est, a confine con la p.lla 716 anch'essa di proprietà degli esecutati, con rete elettrosaldata.

**D.3. Altre dotazioni dell'area:****Illuminazione esterna e videosorveglianza**

All'interno dell'area, fissati alle pareti del capannone, esistono proiettori alogeni e videocamere.

**Impianto antincendio**

L'impianto antincendio è realizzato con rilevatori di fumi, tubazione di adduzione in acciaio, cassette munite di lancia e tubazione flessibile in canapa plastificata.

**Altre dotazioni dell'area:** reti fognarie separate per acque bianche e nere, allacci alle reti pubbliche di distribuzione delle varie utenze, piccole tettoie, ecc.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima**

Trattandosi di stima di un complesso costituito da più manufatti, aventi spesso caratteristiche costruttive diverse l'uno dall'altro, la procedura ritenuta più idonea è stata quella basata sulla ricerca del valore di ricostruzione di questi ultimi, comprendente anche il valore del suolo asservito allo stabilimento e tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere, determinando poi il grado di vetustà degli stessi. Detti valori sono stati poi mediati con quelli indicati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, modificati con coefficienti di merito rappresentativi delle peculiarità degli stessi con riguardo alle caratteristiche intrinseche (dimensione, altezza utile interna, tipologia, epoca di costruzione, struttura, qualità e stato edilizio, qualità e stato degli impianti, ecc.).

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

Provincia: CROTONE Comune: PETILIA POLICASTRO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	220	300	L

Provincia: CROTONE Comune: PETILIA POLICASTRO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	530	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	440	L

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Petilia Policastro, imprenditori e tecnici locali.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>capannone</b>	1050	€315.000,00	<b>€315.000,00</b>
<b>B1</b>	<b>uffici</b>	144	€ 53.775,00	<b>€ 53.775,00</b>
<b>B2</b>	<b>alloggio al 1° piano</b>	144	€ 75.900,00	<b>€ 75.900,00</b>
<b>C</b>	<b>capannone secondario abusivo</b>	350	€ 52.500,00	<b>€ 52.500,00</b>
<b>D opere accessorie:</b>				
	<b>D.1. corte int./est., verde, ecc.-.....</b>	3000	€ 60.000,00	<b>€ 60.000,00</b>
	<b>D.2. recinzioni e cancelli-.....</b>		€ 15.000,00	<b>€ 15.000,00</b>
	<b>D.3. altre dotazioni-.....</b>		€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</b>
			<b>€ 581.675,00</b>	<b>€581.675,00</b>

**8.4. 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:

€ **87.251,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta degli immobili**

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

€ **494.424,00**

**Uliveto esteso mq 3.760, nel piano regolatore generale ricadente in zona D1 artigianale ed industriale, in Petilia Policastro (Crotone), loc. Cerasara**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE:**

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un unico corpo completamente recintato sito in agro di Petilia Policastro, loc. Cerasara, posto lungo la s.s. 109 della Sila Piccola.



TAV. 9- individuazione catastale del lotto

La **p.lla 716** oggetto di valutazione è identificata al foglio 26 del catasto terreni di Petilia Policastro, in testa ai signori [redacted], ciascuno proprietario per  $\frac{1}{2}$ , ha superficie mq 3.760, qualità uliveto di 2<sup>a</sup> classe, reddito dom. € 19,42 e reddito agr. € 15,54 (ALLEGATI 6- *visura catasto terreni*).

Coerenze del lotto: da nord ed in senso orario, con proprietà della [redacted] s.s., strada statale 109 della Sila Piccola e p.lla 715.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

La zona, servita come detto dalla citata s.s. 109 della Sila Piccola che collega vari comuni di questo territorio, distanti pochi chilometri, nonostante in questa specifica area abbia destinazione urbanistica artigianale/industriale, in realtà è immersa in un contesto quasi esclusivamente agricolo.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato senza titolo dal s. [redacted]; l'uliveto è regolarmente coltivato e contiene al suo interno un manufatto adibito a piccolo allevamento di conigli ad uso familiare.

**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 (ALLEGATI N. 7, 8, 9 e 10- *elenco sintetico delle formalità*).**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro** [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] (terzi datori di ipoteca), a firma del notaio A. Proto in data 07/05/2009 rep. 456 iscritta a Crotona in data 13/05/2009 ai nn. RG 2361 RP 408 (ALLEGATO 11).

importo ipoteca: € 525.000,00

importo capitale: € 350.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. contro** [REDACTED] a firma di Tribunale di Crotona in data 13/01/2020 al n. rep. 5 trascritto a Crotona in data 28/02/2020 ai nn. RG 1079, RP 854.

**Note:** in forza di contratto di cessione di finanziamenti ipotecari del 31 luglio 2019 a favore di UnipolReC S.p.A., quest'ultima ha acquistato il credito vantato originariamente da Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.

Pignoramento a favore di **UnipolReC S.p.A. contro** [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotona in data 17/02/2022 al n. rep. 137 trascritto a Crotona in data 14/03/2022 ai nn. RG 1395, RP 1179.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED]amente alla loro quota complessiva di metà degli immobili oggetto di esecuzione di cui sono titolari, a firma del notaio A. Proto in data 20/03/2018 rep. 12686 trascritta a Crotona in data 04/04/2018 ai nn. RG 2098 RP 1697 (ALLEGATO 12).

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* nessuna difformità.

4.3.2. *Situazione urbanistica:* nel piano regolatore generale, adottato con delibera del c.c. n°58 del 29 dicembre 2005, ricade, come del resto anche la contigua p.lla 715, in zona D1 artigianale ed industriale, con i seguenti principali indici:

- Fabbricabilità fondiaria= 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Superficie minima del lotto= 2.000 m<sup>2</sup>;
- Indice di copertura= 0,40;
- Distanza dai confini= 5 m;
- Distanza dal fronte stradale= 10 m;



TAV. 10- estratto dell'allegato planimetrico del PRG con perimetrazione del terreno

4.3.3. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali e precedenti proprietari:**

██████████ per 3/6, ██████████ per 2/6 e ██████████ moglie di Francesco, per 1/6 per effetto del regime di comunione dei beni col marito.

Più precisamente, ██████████, ciascuno titolare esclusivo dal 05/06/1992 ad oggi della **quota di 2/6** in forza di atto di donazione da parte del padre, a firma del notaio R. Proto in data 05/06/1992, al n. rep. 74525, trascritto a Catanzaro in data 25/06/1992 ai nn. RG 15490 RP 13232 (**ALLEGATO 13, nota di trascrizione dell'atto di donazione**),

...e, relativamente alla restante quota di 2/6, ciascuno dei 2 fratelli è diventato titolare dal 03/02/2005 ad oggi della **quota di 1/6** - ██████████ era esclusiva, ██████████ e di comunione dei beni- in forza di atto di compravendita a firma del notaio G. Capocasale in data 03/02/2005 al n. rep. 67877 trascritto a Catanzaro in data 16/02/2005 ai nn. RG 3802 RP 2561 (**ALLEGATO 14, nota di trascrizione dell'atto di compravendita**); precisando che detta quota di 2/6 è stata venduta dalla ██████████ e ne aveva acquistato la titolarità dal padre col citato atto di donazione del 1992.

**Note:**

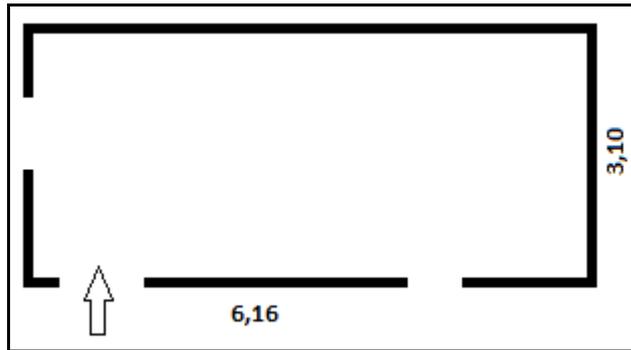
- entrambi gli atti hanno ad oggetto l'originaria particella 349 foglio 26 del catasto terreni di superficie are 86.80, successivamente frazionata nelle particelle 715 (are 49.20) e 716 (are 37.60).

**7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna difformità**

## Descrizione uliveto e manufatto pertinenziale

È un uliveto da olio con giacitura pianeggiante e sesto d'impianto mt 9\*9, ospitante circa 35 soggetti di ulivo dell'età media apparente di 30 anni circa. Il fondo è dotato di un manufatto rifinito al rustico di circa 18 mq di superficie, al momento del sopralluogo destinato a conigliera, ovvero a luogo destinato all'allevamento di un modesto numero di conigli per fabbisogno familiare.





TAV. 11- planimetria manufatto

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa, individuando il più probabile valore venale a questo attribuibile da ordinari compratori e venditori. Adottando quale parametro tecnico la superficie unitaria, a seguito di una accurata indagine di mercato eseguita presso operatori del luogo (tecnici, imprenditori del settore, ecc.) è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 10 €/mq.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Crotona, imprenditori locali.

#### 8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
area edificabile in Petilia Policastro (Crotona) alla loc. Cerasara	3.760	€ 37.600,00	€ 37.600,00

#### 8.4. 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:

€ 5.640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta degli immobili

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

€ 31.960,00

**CONCLUSIONI**

<b>LOTTI</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE DELL'INTERO</b>	<b>VALORE QUOTA</b>
<b>Lotto n°1</b>	Piena proprietà, quota 1000/1000, di capannone industriale a destinazione commerciale, dotato di corpi edilizi accessori ed aree pertinenziali, in Petilia Policastro alla loc. Cerasara, al catasto fabbricati censito coi sub 2 e 3 della p.lla 715 foglio 26	<b>€ 494.424,00</b>	<b>€ 494.424,00</b>
<b>Lotto n°2</b>	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uliveto in agro di Petilia Policastro alla loc. Cerasara, esteso mq 3.760, nel PRG ricadente in zona D1 artigianale ed industriale, al catasto terreni censito con la p.lla 716 foglio 26	<b>€ 31.960,00</b>	<b>€ 31.960,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>		<b>€ 526.384,00</b>	<b>€ 526.384,00</b>