

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023



TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2023

GIUDICE:
dott. Alfonso Scibona

CUSTODE:
avv. Mariangela Mesoraca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA AURELIA VERTERAME

CF: VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27

Cellulare: [REDACTED]

email: [REDACTED]

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 1 a 42

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

ALLEGATI:

- **C):** Permesso di Costruire;
- **D):** Estratti di mappa;
- **E):** Visure catastali
- **F):** Verbale secondo accesso;
- **G):** Planimetri rilevamento.

Geom. Aurelia VERTERAME, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone ,al n.290,e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotone , si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Emmanuele Agostini, nominata esperto nel procedimento in data 07 luglio 2023.

=====

A. PREMESSA

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

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

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

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

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all.A) già compilata nel

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 3 a 42

n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2)entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

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

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

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

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

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

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 4 a 42

7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastamento;

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

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

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

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

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 5 a 42

quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. , dall'art. del 5 bis del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 6 a 42

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

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

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

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

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

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

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 7 a 42

21)alleggi, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazza, giardini, accessori ,parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

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

23)provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 8 a 42



A.1 Assunzione dell'incarico

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotone, in data 07 luglio 2023, seguiva giuramento telematico.

A.2 Svolgimento operazioni peritali

Dopo aver reperito telematicamente, visura estratto di mappa dei terreni oggetto di pignoramento, il giorno 13 del mese di luglio si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto dei beni, unitamente al custode avv. Mariangela Mesoraca, abbiamo trovato sui luoghi L'avv. [REDACTED], nell'interesse del creditore precedente, il debitore esecutato sig. [REDACTED], la s.ra [REDACTED], [REDACTED], che attualmente detiene l'immobile ricadente sui terreni oggetto di pignoramento. Giunti sul posto è balzato agli occhi la presenza di una villetta, i due terreni confinanti hanno formato un lotto su cui ricade una villetta abitata e dotata di ogni confort. Si è effettuato rilevamento fotografico esterno poiché non c'è stato permesso accesso alla villetta. Dopo aver comunicato al G.E. la presenza dell'edificio lo stesso ci ha confermato di procedere nella stima di tutto ciò che ricade sui terreni pignorati. Giorno 11 del mese di Dicembre la sottoscritta si è recata sui terreni pignorati per rilevamento interno ed esterno della villetta ai fini della stima e del processo atto ad identificare il fabbricato, evidenziandone i dati di base e la rendita fiscale.

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

Gli immobili pignorati non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale sociale, quesito estraneo con il caso in specie.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 9 a 42

C. Risposta ai quesiti

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

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

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

L'anno 2023, il giorno 13 del mese di luglio, in Cirò Marina, presso il compendio pignorato nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare promossa da Porta Achille (creditore precedente) contrc _____, Entro e non oltre 30 giorni dall'incarico ricevuto si è effettuato primo sopralluogo depositando la relazione di primo sopralluogo nel fascicolo telematico.

I terreni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Cirò Marina (KR) in via Neto n. 57, distinti in Catasto Terreni:

- i. terreno sito in Cirò Marina distinto in Catasto Terreni al fg. 20, part.lla 1257, con qualità Uliveto, classe 2, reddito dominicale €1,46, reddito agrario € 1,03, superficie 332 mq.;
- ii. terreno sito in Cirò Marina distinto in Catasto Terreni fg. 21, part.lla 2086, con qualità Uliveto, classe 2, reddito dominicale €2,34, reddito agrario € 1,65, superficie 532 mq.;

Beni di proprietà di 1000/1000 intestati a:

- 


Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 10 a 42

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

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 1

1 Villetta sita nel comune di Cirò Marina (KR) alla via Neto. I due terreni compongono un lotto intero che ricade a cavallo tra due fogli di mappa diversi. Sui terreni insiste un fabbricato a tre piani fuori terra completamente rifinito. Completamente recintato e completati il piano terra e primo piano, il secondo in corso di costruzione. Il bene così identificato consiste in un unico lotto per la vendita. L'immobile ricade sui terreni pignorati presenti al Catasto Terreni del predetto Comune.

I terreni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Cirò Marina (KR) in via Neto n. 57, distinti in Catasto Terreni:

- i. terreno sito in Cirò Marina, distinto in Catasto Terreni al fg. 20, part.lla 1257, con qualità Uliveto, classe 2, reddito dominicale €1,46, reddito agrario €1,03, superficie 332 mq.;
- ii. terreno sito in Cirò Marina, distinto in Catasto Terreni fg. 21, part.lla 2086, con qualità Uliveto, classe 2, reddito dominicale €2,34, reddito agrario €1,65, superficie 532 mq.;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la piena proprietà a:

- 

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 11 a 42

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

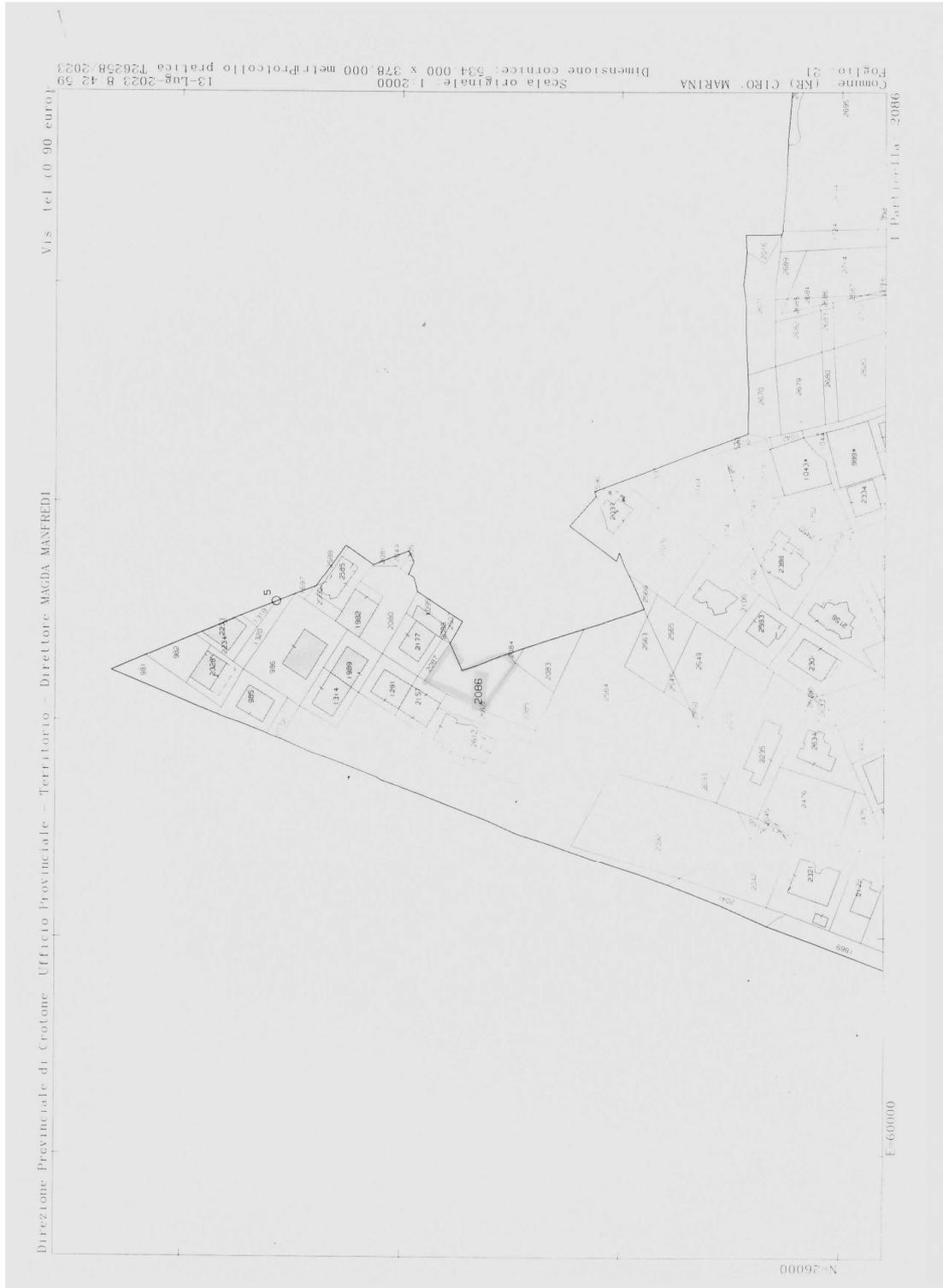
I due terreni compongono un lotto intero che ricade a cavallo tra due fogli di mappa diversi. Sui terreni insiste un fabbricato a tre piani fuori terra completamente rifinito. Completamente recintato e completati il piano terra e primo piano, il secondo in corso di costruzione.



Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 13 a 42

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023



Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME
Pag. 14 a 42

E' una villetta con quattro luci composta dal piano terra, dove vi è il garage e la zona giorno con bagno, oltre al porticato con veranda che affaccia sul giardino, al primo piano dove vi è un'ulteriore appartamento composto da tre camere da letto due bagni e la zona giorno con cucina con veranda, soggiorno con annesso soppalco adibito a studio. Il secondo piano è in corso di costruzione, privo di divisioni interne, vi sono sole le mura perimetrali. L'accesso della casa è posto al piano terra. Si accede al piano terra dove è posta la zona giorno composta da un'ampia cucina a vista pavimentata con piastrelle gres, il soggiorno pavimentato con parquet, un bagno a servizio della zona giorno, le scale che portano al primo piano sono rivestite in parquet, vi è una scala a spirale che porta al soggiorno, pavimentato con parquet, nel soggiorno vi è la scala a chiocciola che porta al soppalco dove vi è posto lo studio, da una porta a scomparsa si accede alla cucina, pavimentata con gres porcellanato, con angolo tv e caminetto, da un disimpegno si accede alla zona notte. La zona notte è composta da tre camere da letto pavimentate con parquet e due bagni piastrellati. Gli infissi interni dell'appartamento sono in legno, il bene è mantenuto in ottime condizioni. Il riscaldamento è autonomo provvisto di caloriferi. Si riporta planimetria per una migliore comprensione delle disposizioni, in attesa delle planimetrie catastali poiché si è provveduto all'accatastamento della villetta in attesa di approvazione dall'agenzia del catasto.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 15 a 42



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**LOTTO 1**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

320 m²

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

€192.000,00

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

€192.000,00

Data della valutazione:

02/2024

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 16 a 42

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(Quesito 4):

I beni indicati nell'atto di pignoramento vengono così di seguito individuato:

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

- i. terreno sito in Cirò Marina, distinto in Catasto Terreni al fg. 20, part.lla 1257, con qualità Uliveto, classe 2, reddito dominicale € 1,46, reddito agrario € 1,03, superficie 332 mq.;
- ii. terreno sito in Cirò Marina, distinto in Catasto Terreni fg. 21, part.lla 2086, con qualità Uliveto, classe 2, reddito dominicale € 2,34, reddito agrario € 1,65, superficie 532 mq.;

Su tali terreni vi è edificato un immobile, si procede alla stima dello stesso, in attesa del completamento dell'accatastamento della villetta che ricade sui terreni, in modo tale che venga identificata al catasto fabbricati. L'immobile identificato come **LOTTO 1** in Cirò Marina (KR).

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

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- Pignoramento trascritto in Crotona in data 27 2023, derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Crotona in data 22 Maggio 2023, a favore del signor [REDACTED], gravano su terreni siti in Cirò Marina contraddistinti al Catasto Terreni al foglio di mappa 20 particella 1257 e foglio di mappa 21 particella 2086.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 17 a 42

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

3.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 18 a 42

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Quesito 5):

Per la verifica della titolarità dei beni in capo al debitore la scrivente ha rilevato nella relazione di primo accesso che i terreni oggetto di pignoramento sono pervenuti, per come risulta anche dalla certificazione notarile in atti versata, al sig. _____ per intervenuta usucapione dichiarata dal Tribunale di Crotona, Sezione Distaccata di Strongoli, c. _____
_____ risulta aver acquisito gli immobili suddetti, a titolo di beni personali.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 19 a 42



5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato, lui escluso poiché separato dalla moglie con regolare divorzio.

o LOTTO 1**-5.1. accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile(quesito 6).**

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere non conforme la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

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

Dalle verifiche effettuate nei giorno dei sopralluoghi si conferma che sui terreni oggetto di pignoramento insiste un fabbricato come ampiamente descritto precedentemente, e che a breve l'immobile risulterà al catasto fabbricati appena verrà approvato l'accatastamento.

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

Si evidenzia che sui terreni oggetto di pignoramento non gravano vincoli e/o oneri, pregressi e futuri, di natura condominiale.

Spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate:

€ 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 21 a 42



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: DIFFORMITÀ.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORMITÀ.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 22 a 42

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO(Quesito 10):**quesito 10: divisibilità in lotti**

Non è possibile dividere i beni oggetto di pignoramento in più lotti.

quesito 11: divisibilità in natura

Quesito non pertinente con il caso in specie poiché i beni non possono essere frazionati poiché su di essi ricade fabbricato.

quesito 12: accertamento dell'occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato, lui escluso poiché separato dalla moglie con regolare divorzio.

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

L'immobile che insiste sui terreni è abitato dalla moglie dell'esecutato e dai figli con titolo di assegnazione.

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

Quesito non pertinente con il caso in specie.

Consistenza

quesito 15: stima dell'immobile

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

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

Il prezzo attualmente corrente in zona semi centrale di Cirò Marina **LOTTO 1** per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a **600 €/mq**, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

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

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 24 a 42

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

Valutazione finale del bene

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

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

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

-destinazione ville e villini stato conservativo normale : 600,00 €/mq.

Si ritiene inoltre di non applicare a tali valori nessun coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato, si sottolinea che nella valutazione si è tenuto conto dell'amplia corte e del secondo piano nello stato in cui si trova, in corso di costruzione.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 25 a 42



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

1. LOTTO 1 €192.000,00 (centonovantaduemila/00);

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

LOTTO 1 € 192.000,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 26 a 42

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

LOTTO 1**€ 192.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

LOTTO 1**€ 192.000,00**

(Quesito 17) La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla presente relazione di CTU si allega:

ALLEGATI:

- **C):** Permesso di Costruire;
- **D):** Estratti di mappa;
- **E):** Visure catastali
- **F):** Verbale secondo accesso;
- **G):** Planimetri rilevamento.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 27 a 42

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

=====

La presente relazione di CTU, o elaborato peritale, completo di tutti gli allegati ,sia in forma cartacea , sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programma compatibili con Microsoft Word, viene depositata .

=====

Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta da n.42 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione dell'Ill.mo Dott. Alfonso Scibona per qualsiasi chiarimento.

=====

Distinti saluti.

data 03/2024

il tecnico incaricato
Geom. AURELIA VERTERAME

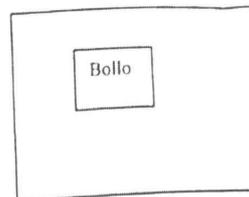
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Verterame Aurelia Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f6a72ea50b266c3b7a4829007

Firmato Da: SCIBONA ALFONSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1cc75520a1dace1b





CITTÀ DI CIRÒ MARINA
già Krimisa
Provincia di Crotona
EDILIZIA CIVILE



PERMESSO DI COSTRUIRE
EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Permesso N.3060

Pratica Edilizia N.2195

Prot. N. 16044/12

IL DIRIGENTE

V. Antonio nato [redacted] 1973 ed ivi residente a [redacted]
[redacted]
[redacted] questo Comune, [redacted]

21, mappale n.,1257-2086 i lavori di:

PROGETTO DI UN FABBRICATO A
SAN. ANTONIO.

ERRA, IN LOC/TA'

Visti gli atti tecnici e amministrativi;
Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;
Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;
Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, N. 383;
Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con DPR 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
Visto il DPR 06/06/2001, n.380;
Visto l'avvenuto deposito prot. N.41116, del 06/02/2013, presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro.

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie é consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: "CIVILE ABITAZIONE."

plare del presente Permesso di costruire di uniformarsi alle
E AVVERTENZE GENERALI

licazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
ono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei

caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono
essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

4)-Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con idonea chiusura lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

5)-Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6)-Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

7)- Le chiusure, di cui al punto 3, od altri ripari, debbono essere imbiancati agli angoli a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

8)- L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9)- L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;

10)- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

11)-Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso e a strutture metalliche;

12)-Il titolare del Permesso di costruire, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente Permesso di costruire;

13)-Per le costruzioni eseguite in difformità al Permesso di costruire trova applicazione la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

14)-Il rilascio del Permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15)-Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente Permesso di costruire e numero di pratica;

16)-Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori il Titolare del Permesso di costruire dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Urbanistica segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza nelle more i lavori dovranno essere sospesi;

17)-Il presente Permesso di costruire viene rilasciata e da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

18)-La fornitura dei servizi comunali potrà avvenire solo dopo il certificato di fine lavori ed a completamento del comparto edificatorio;

19)-I materiali di demolizione vengono trattati ai sensi del D.M. Ambiente 05/02/1998 "norme tecniche generali per il recupero dei materiali non pericolosi" e saranno smaltiti mediante conferimento ad apposito impianto autorizzato al trattamento finalizzato al recupero degli stessi.

20)- Non può essere rilasciato il "certificato di agibilità" senza la presentazione del certificato di smaltimento degli inerti rilasciato da impianto autorizzato e/o diversamente per come prescritto dalle vigenti disposizioni di legge;

 2

21) Il presente Permesso di Costruire avrà validità trascorsi 30 giorni dalla avvenuta pubblicazione all'albo Comunale.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Dato atto che, ai fini del rilascio del presente Permesso di costruire, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e costo di costruzione mediante:

Versamento su c.c. n° 269886 dell'importo di € 1.775,62 N. 188 del 17.02.2013

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:

Versamento su c.c. n° 269886 dell'importo di € 2.570,38 Bol. N. 72 del 20.02.2013

CONCEDE

a CIRÒ MARINA, Presidente

Via Comune

di eseguire i lavori di che trattasi (fabbricato a tre piani fuori terra,) sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro UN ANNO dalla data del rilascio, pena la decadenza, ed ultimati entro TRE ANNI dalla data di inizio lavori.

-se non ultimati entro il termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge n. 10/77 e del DPR 380/01 art 15, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata. Prima delle scadenze può essere richiesta una proroga motivata.

Cirò Marina, li 26.02.2013

PUBBL. ALL'ALBO IL 26-02-2013
AL 28-03-2013 GIORNI ...30...
R.A.P. N° 183

IL RESPONSABILE
FRANCESCO VALENTE

Per ricevuta ed accettazione delle clausole, delle prescrizioni ed avvertenze generali di cui sopra
Cirò Marina li 26/02/2013 La ditta



RESPONSABILI
Geom. Cataldo Fuscaldo

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Verterame Aurelia Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f5a72ea50b266c3b7a4829007

Firmato Da: SCIBONA ALFONSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1cc75520a1dace1b

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

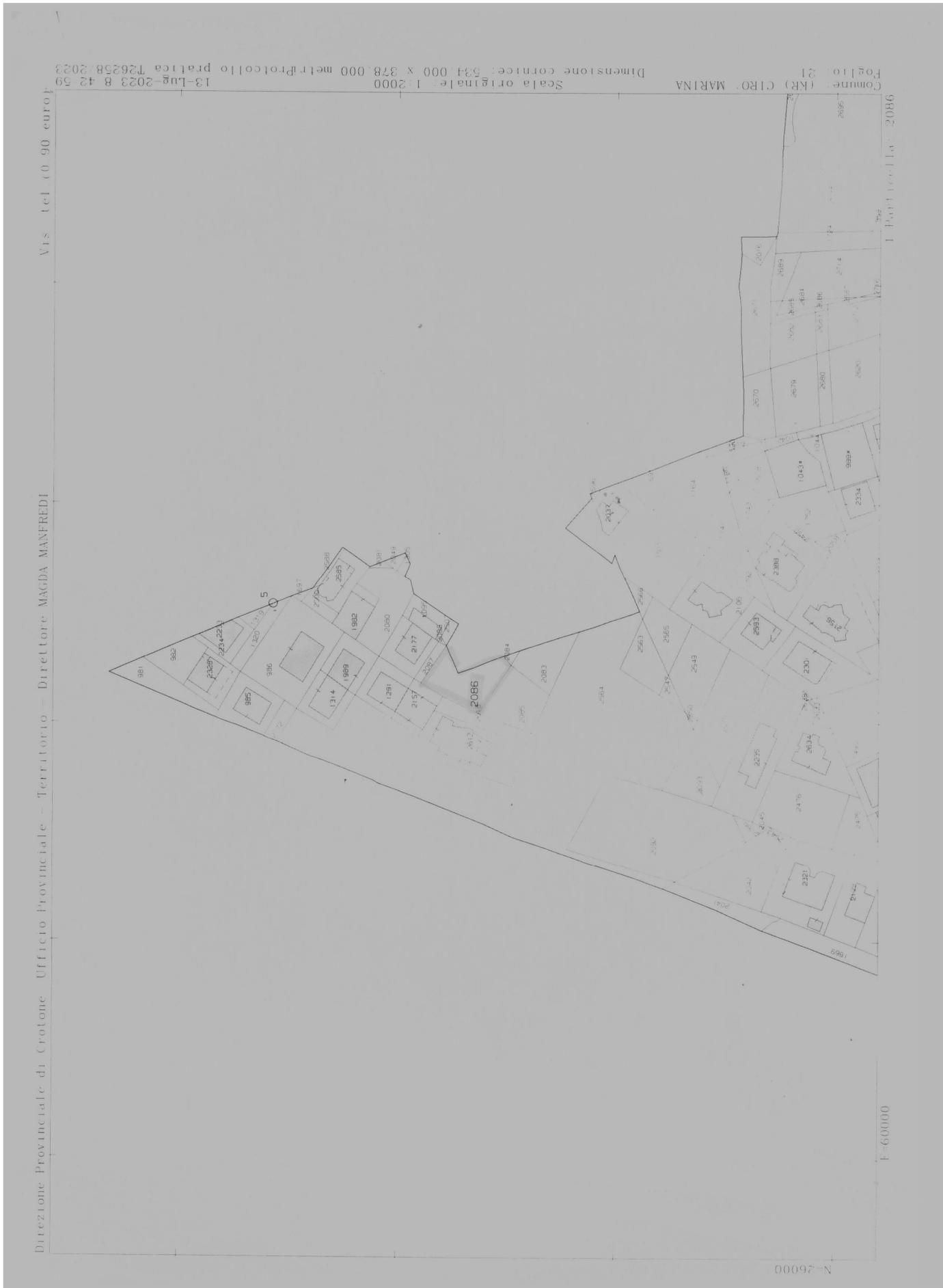


Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Verterame Aurelia Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f6a72ea50b266c3b7a4829007

Firmato Da: SCIBONA ALFONSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1cc75520a1dace1b

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Verterame Aurelia Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f6a72ea50b266c3b7a4829007



Firmato Da: SCIBONA ALFONSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1cc75520a1dace1b

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023



Direzione Provinciale di Crotona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/07/2023
Ora: 16:07:09
Numero Pratica: T269487/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/07/2023

Dati identificativi: Comune di **CIRO' MARINA (C726) (KR)**

Foglio **20** Particella **1257**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,46**

agrario **Euro 1,03**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **332 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. KR0075526 in atti dal 22/06/2005 (n. 75526.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **CIRO' MARINA (C726) (KR)**

Foglio **20** Particella **1257**

FRAZIONAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. KR0075526 in atti dal 22/06/2005 (n. 75526.1/2005)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,46**

agrario **Euro 1,03**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **332 m²**

FRAZIONAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. KR0075526 in atti dal 22/06/2005 (n. 75526.1/2005)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/07/2023
Ora: 16:07:09
Numero Pratica: T269487/2023
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/07/2023
Ora: 16:07:37
Numero Pratica: T269837/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/07/2023

Dati identificativi: Comune di CIRO' MARINA (C726) (KR)

Foglio 21 Particella 2086

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,34

agrario Euro 1,65

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 2

Superficie: 532 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. KR0075546 in atti dal 22/06/2005 (n. 75546.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di CIRO' MARINA (C726) (KR)

Foglio 21 Particella 2086

FRAZIONAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. KR0075546 in atti dal 22/06/2005 (n. 75546.1/2005)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,34

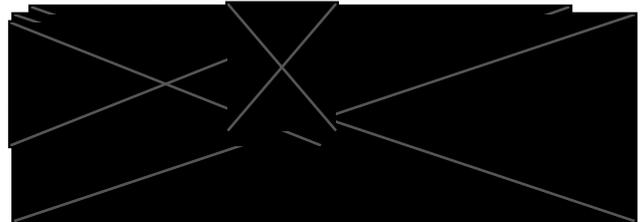
agrario Euro 1,65

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 2

Superficie: 532 m²

FRAZIONAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. KR0075546 in atti dal 22/06/2005 (n. 75546.1/2005)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Visura telematica

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023



Direzione Provinciale di Crotona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/07/2023
Ora: 16:07:37
Numero Pratica: T269837/2023
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

Geom. Aurelia VERTERAME

N.37/2023

TRIBUNALE DI CROTONE

Giudice dell'esecuzione Dott. Albenzio Antonio

ESPERTO : Geom. Aurelia Verterame

~~PRIMO~~
SECONDO
VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2023 addì 11 del mese di dicembre alle ore 15:24, in Cirò Marina alla via Neto 57, presso l'immobile di cui all'esecuzione immobiliare R.G.E. 37/2023.

Sono presenti: l'esperto e il custode avv. _____, i sig.ri

e il detentore dell'immobile Lo sio _____
ricognoscuto con potente numero _____

Le operazioni peritali e di custodia sono svolte insieme e oggi.

Lo _____ dichiara quanto segue:

Lo sio fu presente che co suo sette beni
di proprietà dell'esecutato, in caso di due figli studenti, in presente dipendente stato
ha può regolare e da separazione le parte dell'immobile
dell'ex esecutato, anche debitore, le è stato assegnate
nell'atto di separazione il sig. _____, preventivamente

informato che le comunicazioni in mancanza di elezione di domicilio saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Crotone, dichiara altresì di eleggere domicilio in

CIRÒ MARINA alla via NETO 57

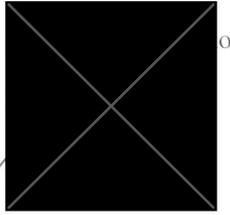
Il sig. _____ autorizza l'Esperto a fare delle foto sia all'esterno che all'interno dell'immobile, e altresì ad allegare le predette foto al fascicolo della procedura, alla pubblicazione sui siti internet e sui quotidiani ai sensi del D. Lgs 196/2003.

Espropriazioni immobiliari N. 37/2023

Geom. Aurelia VERTERAME

Dopo la visita l'Esperto dichiara quanto segue: ~~che~~ il fabbricato presente delle parti incomplete e secondo piano è completamente incompleto, come anche l'osterio.

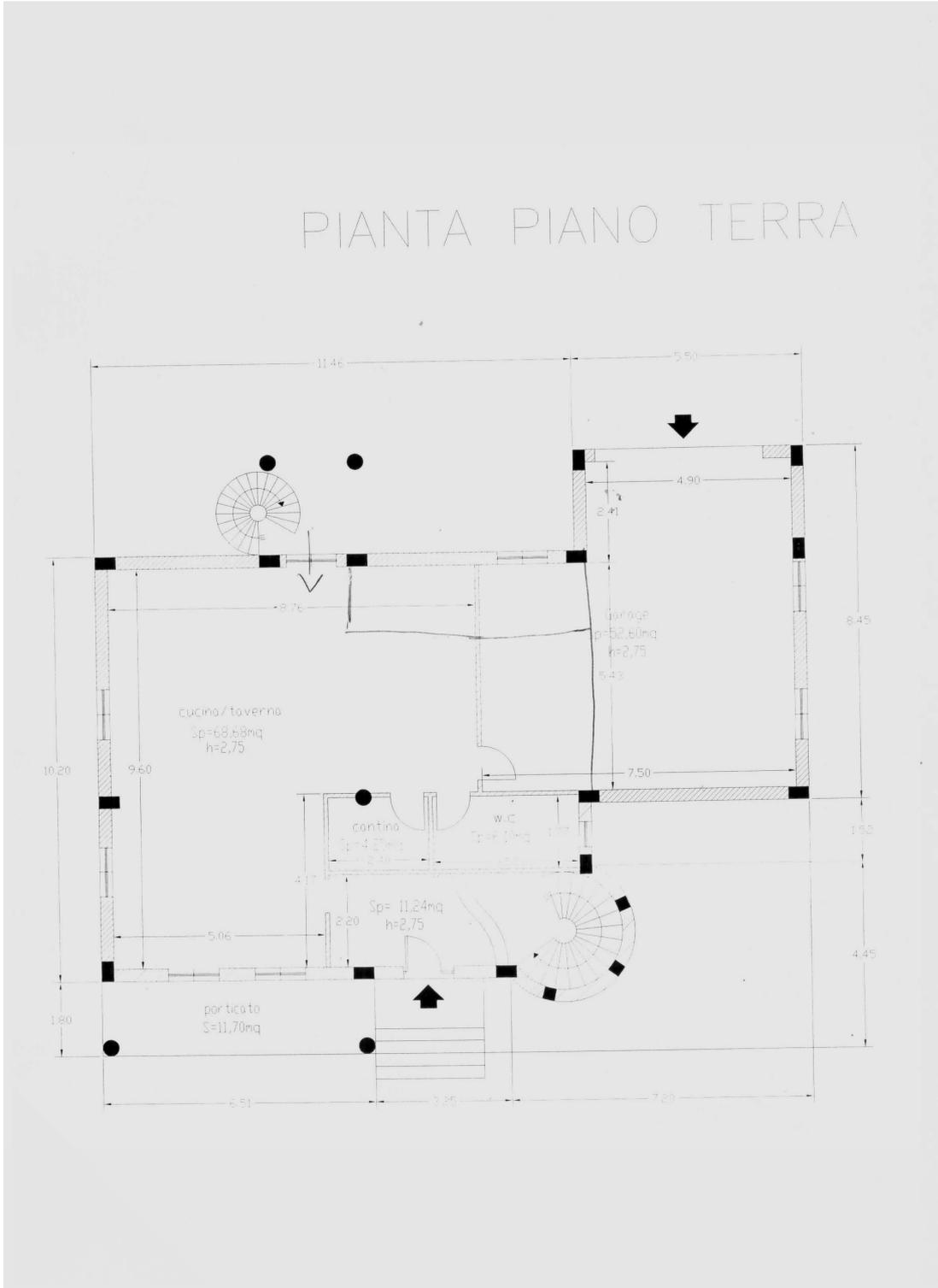
Il presente verbale si chiude alle ore 16:30 del giorno 11/12/2023



L'esperto(Perito)

~~Il Custode~~

Geom. Aurelia Verterame



Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME
Pag. 40 a 42

