

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **00054/23**

Giudice Dr. **Emmanuele Agostini**
Custode Giudiziario **Avv. Marcella Iannopoli**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato Dott. Agronomo Mimmo Colacino
Iscritto all'albo della provincia di Crotona al N. 73
Iscritto all'albo del Tribunale di Crotona al N. 5
CF. CLCMMM52M08D236L

CON STUDIO IN Crotona (KR) Via U. Foscolo, 8

Email mimmocolacino@libero.it

Il CTU
Dott. Agronomo Mimmo Colacino

INDICE

Incarico	3
Sopralluoghi	3
Descrizione sommaria dei beni pignorati	3
Osservazioni	3
Divisione in lotti dei beni	3
Lotto 001	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	
3. STATO DI POSSESSO	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
7. PRATICHE EDILIZIE	
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
Lotto 002	10
Lotto 003	13
Lotto 004	17
Lotto 005	22

INCARICO

Il sottoscritto dott. agronomo Mimmo Colacino, con studio in Crotona alla Via U. Foscolo 8, iscritto all'albo degli Agronomi e Forestali della Provincia di Crotona con il n° 73, è nominato C.T.U. con provvedimento emesso il 3/10/2023 dal G.E. dott. Emmanuele Agostini, nel procedimento esecutivo n. 54/2023 del R.E.I., promosso da Fino 1 Securitisation Srl contro [REDACTED] e presta giuramento di rito in data 6/10/2023 (vedi nomina nel fascicolo e all. 1).

SOPRALLUOGHI

Il C.T.U. ha effettuato n. 3 sopralluoghi insieme al custode avv. Marcella Iannopoli (all. 2a-2b-2c), ed un sopralluogo con il collaboratore geometra per rilevare alcuni beni di cui mancano le planimetrie al catasto, o perché le planimetrie catastali non coincidono con l'attuale disposizione dei vani (all. 3); si è recato n. 2 volte presso l'Ufficio urbanistica del comune di Cutro per sollecitare il rilascio degli attestati di conformità edilizia e destinazione urbanistica, e presso l'archivio notarile di Catanzaro.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**Immobili pignorati situati nel comune di Cutro (all. 4):**

1. 1/1 di appartamento in Cutro alla Traversa di Via San Rocco n. 21, fg. 15 p.la 1629 sub 4;
2. 1/1 di magazzino in Cutro Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.la 1238;
3. 1/1 di terreno agricolo in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170;
4. 1/4 di terreno agricolo in Cutro località Palombella, fg. 29 p.lle 21-54/AA-54/AB;
5. 1/4 di appartamento in Cutro Via G. Marconi n. 47, fg. 15 p.la 1167 sub 3;

Immobili pignorati situati nel comune di Crucoli località Torretta (all. 4):

6. 1/4 di magazzino in Crucoli località Torretta Via P. Nenni s.n.c., fg. 7 p.la 226 sub 2;
7. 1/4 di appartamento in Crucoli località Torretta Via P. Nenni n. 18, fg. 7 p.la 226 sub 7.

DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

La formazione dei lotti di seguito descritta, è stata realizzata per rendere appetibili gli immobili pignorati e facilitarne la vendita all'asta.

1. **Lotto 1 – 1/1 di appartamento e magazzino**, ubicati in Cutro e distanti mt 70 l'uno dall'altro. L'appartamento situato al n. 21 della Traversa di Via San Rocco, fg. 15 p.la 1629 sub 4. Il magazzino situato in Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.la 1238.
2. **Lotto 2 – 1/1 di terreno agricolo** in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170.
3. **Lotto 3 – 1/4 di terreno agricolo** ubicato in Cutro località Palombella, fg. 29 p.lle 21-54/AA-54/AB.
4. **Lotto 4 – 1/4 di appartamento** situato in Cutro Via G. Marconi n. 47, fg. 15 p.la 1167 sub 3.
5. **Lotto 5 – 1/4 di appartamento e magazzino**, situati nello stesso fabbricato in Crucoli località Torretta Via P. Nenni n. 18. L'appartamento identificato al fg. 7 p.la 226 sub 7, numero civico 18, il magazzino al fg. 7 p.la 226 sub 2, senza numero civico.

OSSERVAZIONI

- **Lotto 1 –**
 - **1/1 di appartamento** in Cutro alla Traversa di Via San Rocco n. 21, fg. 15 p.la 1629 sub 4 – **Difformità urbanistiche** – Al comune risulta “Domanda di condono edilizio”, ma non è stata mai ritirata copia del condono (punto 4.3.1. del Lotto 1). – **Difformità catastali** - L'attuale disposizione dei vani non coincide con la planimetria catastale (punto 4.3.2 del Lotto 1).
 - **1/1 di magazzino** in Cutro Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.la 1238 – **Difformità urbanistiche** – Dall'esame degli atti risulta costruito abusivamente prima del 1993 (punto 4.3.1. del Lotto 1). – **Difformità catastali** - Manca la planimetria al catasto, inoltre nella visura catastale sono errati la data di nascita ed il codice fiscale dell'esecutata (punto 4.3.2 del Lotto 1).
- **Lotto 2 –**
 - **1/1 di terreno agricolo** in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170 – Nessuna difformità.
- **Lotto 3 –**
 - **1/4 di terreno agricolo** ubicato in Cutro località Palombella, fg. 29 p.lle 21-54/AA-54/AB – Nessuna difformità.
- **Lotto 4 –**
 - **1/4 di appartamento** situato in Cutro Via G. Marconi n. 47, fg. 15 p.la 1167 sub 3 – In seguito alla rinuncia all'esecuzione dell'appartamento da parte del creditore, **il G.E. ha estinto la procedura e ha ordinato di cancellare il pignoramento limitatamente a detto immobile, escludendolo pertanto dalla vendita** (vedi “Premessa” del Lotto 4 a pag. 17).

➤ **Lotto 5 -**

- **1/4 di appartamento e magazzino**, situati nello stesso fabbricato in Crucoli località Torretta Via P. Nenni n. 18. L'appartamento è identificato al fg. 7 p.la 226 sub 7, il magazzino al fg. 7 p.la 226 sub 2 - Nessuna difformità.

- Beni in Cutro (Crotone)

**- Appartamento alla Traversa San Rocco n. 21 - Magazzino in Via Ortocasazza n. 27 -
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutro (Crotone) alla Traversa San Rocco n. 21. L'appartamento a piano terra è composto da soggiorno, gabinetto, e cucina con ripostiglio; al 1° piano da n. 3 stanze da letto; il secondo piano è completamente grezzo, non presenta tramezzi che dividono la superficie, è senza impianti, porte, finestre, etc.
L'intero fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 242,50.
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] foglio 15 mappale 1629 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq 226, composto da vani 9,5, posto al piano T-1°-2°, rendita € 367,98 (all. 5-6-7-8).

[redacted] proprietà [redacted] la, salvo altri.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Cutro (Crotone) in Via Ortocasazza n. 27. E' composto da un locale a piano terra completamente grezzo, senza impianti, pavimento, etc., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31.
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] foglio 15 mappale 1238 categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 31, posto al piano T, rendita € 28,82 (all. 5-9).

NOTA - Errata la data di nascita ed il codice fiscale dell'esecutata nella visura catastale rispetto alla nota di trascrizione della compravendita del notaio [redacted] all. 9-10).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento ubicato in Cutro al n. 21 della Traversa di Via San Rocco, ed il magazzino in Cutro in Via Ortocasazza n.27, sono ambedue situati alla periferia sud-ovest del paese, zona provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, con traffico locale e parcheggi sufficienti. L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra. Costituita da una vecchia costruzione che necessita di ristrutturazione esterna, e completamente del 2° piano che allo stato attuale è totalmente grezzo (foto 1-2). Il magazzino costituito da un solo locale, è situato a circa mt 70 di distanza dall'abitazione, è completamente grezzo, senza pavimento, impianti etc. (foto 3-4).



FOTO 1 e 2 – Facciata nord-ovest e facciata sud-est dell'abitazione in Cutro Trav. San Rocco n. 21.

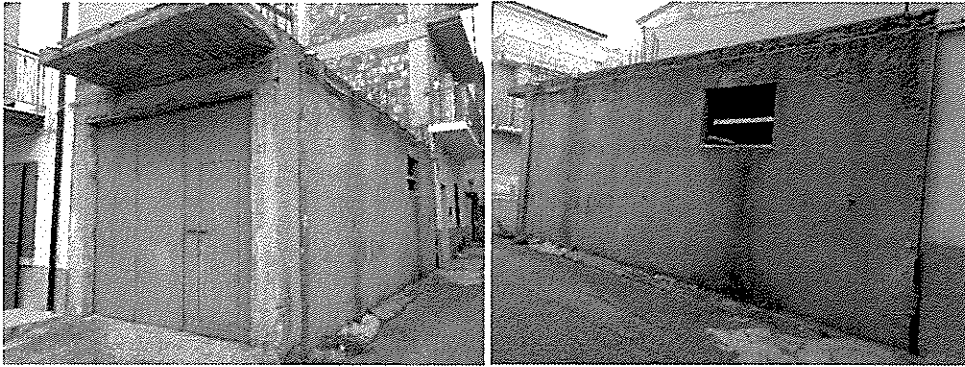


FOTO 3 e 4 – Facciata nord-ovest e facciata sud del magazzino in Cutro Via Ortocasazza n. 27.

3. STATO DI POSSESSO:

Sia l'appartamento sia il magazzino sono occupati da [redacted] (anno), nato a [redacted] Rocco 21 senza alcun titolo, non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione (all. 2a).

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: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, contro [redacted] a, a firma di Tribunale di Mantova in data 08/01/2019 [redacted] a Crotona in data 31/03/2022 ai n. [redacted] porto ipoteca: € 699.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-12).

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, contro [redacted] a firma di Tribunale di Mantova in data 04/05/2021 [redacted] a Crotona in data 30/03/2023 ai n. [redacted] porto ipoteca: € 688.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-13).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di Fino 1 Securitisation Srl contro [redacted] a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Crotona in data 24/07/2023 [redacted] rito a Crotona in data 11/09/2023 ai [redacted] (vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-4).

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:

Per quanto riguarda l'appartamento, al comune di Cutro risulta: "Domanda di Condono Edilizio" con i versamenti effettuati per tutti e tre i piani del fabbricato, [redacted] del 20/10/1986 in testa all'esecutiva [redacted] a; tuttavia non è stata mai ritirata copia del condono (all. 14a-14b). La difformità è regolarizzabile mediante l'aggiornamento della documentazione prescritta, come previsto dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001. Diritti e tecnico: € 1.500,00. Oneri totali: € 1.500,00.

La difformità interessa solo l'abitazione ubicata in Cutro Traversa San Rocco n. 21.

Per quanto riguarda il magazzino, dalla dichiarazione presente nell'atto di compravendita del notaio Capocasale del 16.12.1994 rep. [redacted] la costruzione risulta iniziata prima del 1967, l'accatastamento risulta però dal 22/10/1993, ed oggetto di compravendita con l'atto del 1994 (all. 9-15). Dall'esame di tali atti risulta pertanto costruito abusivamente prima del 1993. La difformità è regolarizzabile mediante domanda di "Permesso di costruire in Sanatoria" come previsto dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001. Diritti e tecnico: € 2.500,00. Oneri totali: € 2.500,00.

La difformità interessa solo il magazzino ubicato in Cutro in Via Ortocasazza n. 27.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'appartamento, l'attuale disposizione dei vani non coincide con la planimetria catastale. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di nuova planimetria al catasto (DOCFA). Diritti e tecnico: € 500,00. Oneri totali: € 500,00.

La difformità interessa l'appartamento ubicato in Cutro Traversa San Rocco n. 21.

Per quanto riguarda il magazzino, non esiste planimetria al catasto; inoltre sono errati la data di nascita ed il codice fiscale dell'esecutata nella visura catastale rispetto all'atto di compravendita del notaio [redacted] (all. 9-15). Le difformità sono regolarizzabili con il rilievo e presentazione della planimetria (DOCFA), e richiesta di variazione della data di nascita e del codice fiscale al catasto. Diritti e tecnico: € 500,00. Oneri totali: € 500,00. Le difformità interessano il magazzino ubicato in Cutro Via Ortocasazza n. 27.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: *Non esiste condominio.*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non esiste condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] è **piena proprietaria dell'appartamento** per averlo acquisito con atto di donazione della nuda proprietà e successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla morte dei genitori; proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di donazione accettata a firma del notaio [redacted] in data 11/0 [redacted] trascritto a Catanzaro in data 22/02/1985 ai nr [redacted] di certificazione notarile e all. 16-17-18).

NOTA - L'atto si riferisce ai subalterni originari 1 a piano terra, e subalterno 2 al 1° piano. Con la successiva sopraelevazione del sub 3 al 2° piano, la fusione dei tre subalterni 1-2-3 ha determinato la loro soppressione ed originato il sub 4 pignorato (all. 19).

NOTA - Ricongiungimento usufrutto alla nuda proprietà - Con la morte della ma [redacted] nel 2003, è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà. L'esecutata [redacted] ha così acquisito la quota di 1/1 dell'intera proprietà del bene (all. 6).

- [redacted] è **piena proprietaria del magazzino**, da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio [redacted] a data 16/12/1994 al n. [redacted] rito a Catanzaro in data 30/12/1994 ai nr [redacted]. L'atto si riferisce solo al magazzino ubicato in Cutro Via Ortocasazza n. 27 (vedi certificazione notarile e all. 20-10-15).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento - Al comune di Cutro risulta "Domanda di Condono Edilizio" con i versamenti effettuati per tutti e tre i piani del fabbricato, prot. n. [redacted] in testa all'esecutata [redacted] tuttavia non è stata mai ritirata copia del condono (all. 14a-14b).

Magazzino - Dalla dichiarazione presente nell'atto di compravendita del notaio [redacted] del 16.12.1994 rep. nr [redacted] costruzione del magazzino risulta iniziata prima del 1997, accatastata il 22/10/1993 ed oggetto di compravendita con l'atto del 1994 (all. 15-9). Dall'esame di tali atti risulta pertanto costruito abusivamente prima del 1993 (vedi punto 4.3.1. Magazzino).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutro (Crotone) Traversa San Rocco n. 21, di complessivi circa mq 225,00 commerciali. Si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da una scala interna. Il piano terra ed il 1° piano sono completati e rifiniti internamente. Il secondo piano con la scala di accesso ed il pianerottolo sono completamente grezzi: mancano i tramezzi, i pavimenti, le porte, le finestre e tutti gli impianti. Il piano terra ed il primo piano, sono dotati di porte in legno ed infissi in alluminio; gli impianti sono a norma, e l'impianto di riscaldamento con radiatori è alimentato da una caldaia a metano. Il pavimento a piano terra è in gres porcellanato, al 1° piano in segato di marmo. Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, gabinetto e ripostiglio; il 1° piano è composto da n. 3 stanze da letto. Il 2° piano come su descritto è completamente grezzo, e la superficie è parzialmente divisa da un tramezzo in due vani (all. 21, foto 1-2-5-6-7-8).

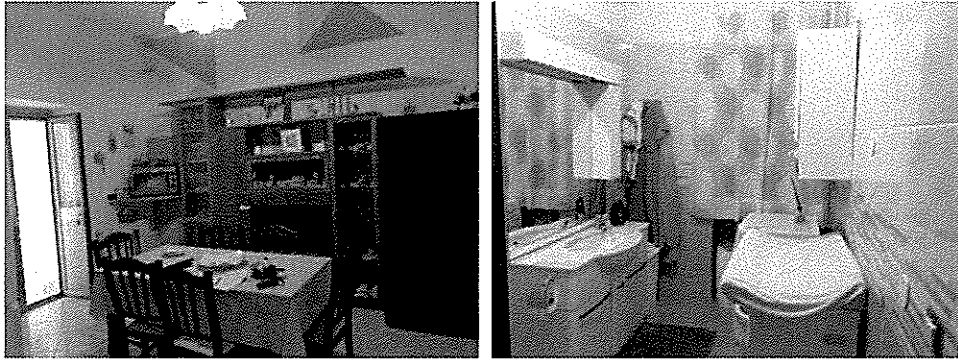


FOTO 5 e 6 – Cucina e gabinetto al 1° piano dell'abitazione in Cutro Trav. San Rocco n. 21.

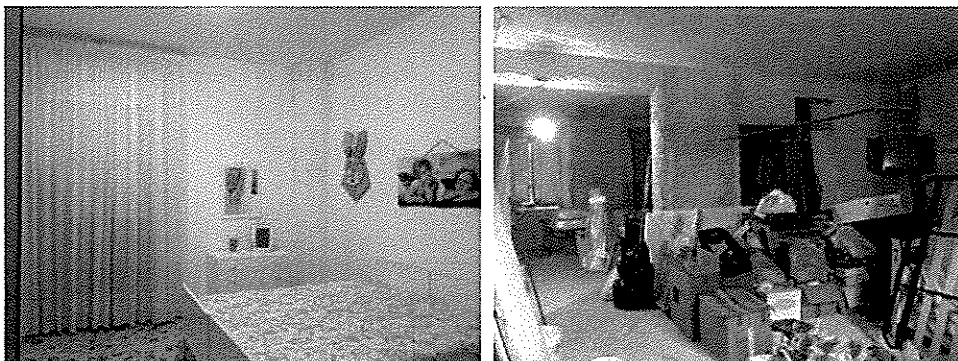


FOTO 7 e 8 – Stanza da letto al 1° piano, e vano completamente grezzo al 2° piano dell'abitazione in Cutro Trav. San Rocco n. 21.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente, approvato il 15/2/2022 con delibera della Commissione Straordinaria n. 3 del Consiglio Comunale, l'immobile è identificato nella zona Art. 10 - Aree urbanizzate di recente formazione a prevalentemente destinazione residenziale (all. 14b).

Norme tecniche ed indici:

1. Edificabilità base - L'edificabilità è rappresentata dal dato maggiore tra:

- SIp relativa all'edificio esistente nel lotto di proprietà
- SIp realizzabile sulla base dell'indice If 0,30/mq/mq

2. Altezza max mt 17.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione interna	Sup. reale lorda	218,00	1,00	218,00
balconi e veranda	Sup. reale lorda	24,50	0,30	7,35
	Sup. reale lorda	242,50		225,35

Descrizione magazzino di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino di complessivi mq 31 commerciali, sito in Cutro (Crotone) in Via Ortocasazza n. 27. Si accede attraverso una porta in metallo. L'immobile sia esternamente sia all'interno è completamente grezzo: al solaio che funge da tetto manca la copertura di guaina bituminosa; mancano inoltre il pavimento, gli impianti, l'intonaco alle pareti interne ed esterne, etc. (all. 22, foto 3-4-9-10).

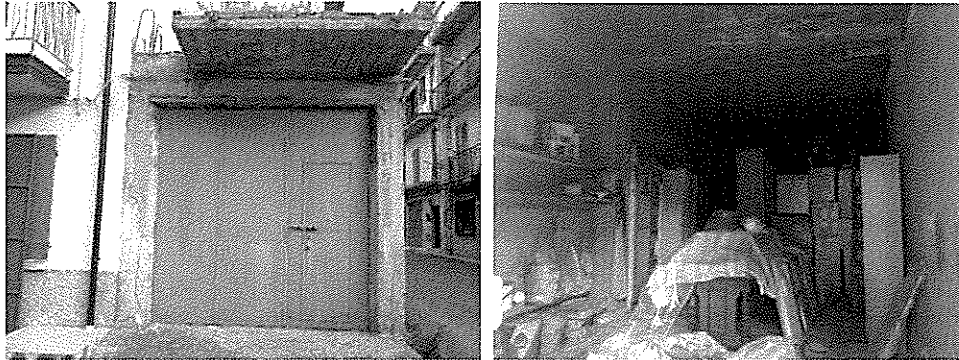


FOTO 9 e 10 – Porta di accesso e interno del magazzino in Cutro Via Ortocasazza n. 27.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente, approvato il 15/2/2022 con delibera della Commissione Straordinaria n. 3 del Consiglio Comunale, l'immobile è identificato nella zona Art. 10 - Aree urbanizzate di recente formazione a prevalentemente destinazione residenziale (all. 14b).

Norme tecniche ed indici:

1. Edificabilità base - L'edificabilità è rappresentata dal dato maggiore tra:
 - Slp relativa all'edificio esistente nel lotto di proprietà
 - Slp realizzabile sulla base dell'indice If 0,30/mq/mq
2. Altezza max mt 17.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
	Sup. reale lorda	31,00		31,00

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

Il prezzo degli immobili oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al metro quadro. Per le unità immobiliari in oggetto, determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento del 2° piano con tramezzi, etc., per lavori di completamento e ristrutturazione dell'appartamento e del magazzino etc., riduzione per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta degli immobili (punto 8.5).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, ufficio tecnico del comune di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione interna	218,00	€ 500,00	€ 109.000,00
balconi e veranda	7,35	€ 500,00	€ 3.675,00
	225,35		€ 112.675,00

- Valore corpo:	€ 112.675,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.675,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 112.675,00

B. magazzino*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	31,00	€ 300,00	€ 9.300,00
- Valore corpo:			€ 9.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	242,5	€ 112.675,00	€ 112.675,00
B	magazzino	31	€ 9.300,00	€ 9.300,00
			€ 121.975,00	€ 121.975,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.296,25

- Riduzione monetaria: per completamento scale e 2° piano dell'appartamento, con tramezzi, impianti, pavimento, porte, finestre, etc.

€ 40.000,00

- Riduzione percentuale: per ristrutturazione dell'appartamento esternamente

€ 12.197,50

- Riduzione monetaria: completamento del magazzino con impianti, pavimento, e ristrutturazione esterna

€ 4.185,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 47.296,25

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 42.296,25

**Beni in Cutro (Crotone) – Località Canalicchio – Terreno agricolo -
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutro (Crotone) località Canalicchio. Superficie complessiva di circa mq **6.053**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a [REDACTED] foglio 14 mappale 169/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 1.900, reddito agrario € 6,38, reddito dominicale € 6,87 (all. 5-23).
- terreni: intestato a [REDACTED] fg. 14 p.lla 169/AB, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 1.453, redd. agrario € 1,88, redd. dominicale € 5,25 (all. 5-23).
- terreni: intestato a [REDACTED] foglio 14 mappale 170 qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale mq 2.700, reddito agrario € 1,12, reddito dominicale € 2,09 (all. 5-24).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione (all. 2c).

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: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Mantova in data 08/01/2019 rep. [REDACTED] iscritta a Crotone in data 31/03/2022 ai nn. [REDACTED] orto ipoteca: € 699.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-12).
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Mantova in data 04/05/2021 [REDACTED] iscritta a Crotone in data 30/03/2023 ai nn. [REDACTED] orto ipoteca: € 688.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-13).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di Fino 1 Securitisation Srl contro [REDACTED] a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Crotone in data 24/07/2023 r. [REDACTED]ritto a Crotone in data 11/09/2023 ai nn. [REDACTED]li certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-4).

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: Nessuna difformità
- 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

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

proprietaria da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio in data 10/01/2000 rep. atto a Catanzaro in data 04/02/2000 ai di certificazione notarile e all. 20-25-26).

7. PRATICHE EDILIZIE: NessunaDescrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutro (Crotone) località Canalicchio. Superficie complessiva di circa mq 6.053.

L'appezzamento agricolo di complessivi ha 0.60.53 di forma triangolare, è ubicato alla periferia sud-ovest del paese, dove termina la zona urbana a causa della presenza di calanchi argillosi molto declivi. Zona periferica del paese, a traffico locale con parcheggi sufficienti, provvista di servizi di urbanizzazione primari. La natura argillosa e la pendenza rendono il terreno agricolo asfittico, pesante e difficile da lavorare. La p.la 169/AA costituita da una piccola superficie pianeggiante di mq 1.900 è coltivata ad ulivo, la p.la 169/AB di mq 1.453 è destinata a seminativo arborato, mentre la p.la 170 di mq 2.700 difficile da lavorare per l'elevata pendenza destinata a pascolo il giorno del sopralluogo era incolta e non arata (all. 5-23-24, foto 11-12).

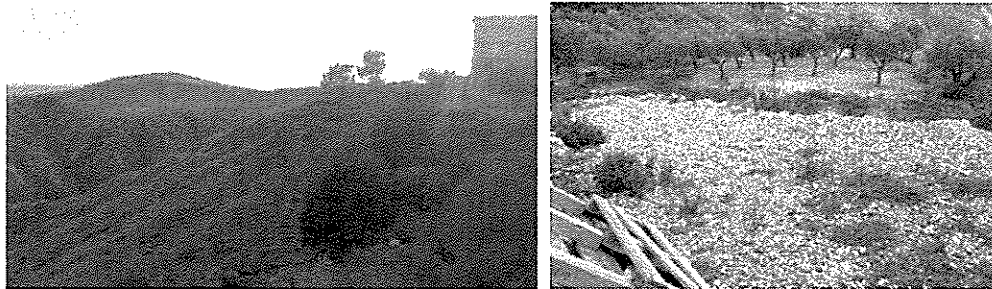


FOTO 11 e 12 – Terreno agricolo in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA- 169/AB-170.

Destinazione urbanistica

Nello strumento urbanistico vigente, approvato il 15/2/2022 con delibera della Commissione Straordinaria n. 3 del Consiglio Comunale, l'immobile è identificato nella zona Art. 21 - Aree non trasformabili sottozona E5 (all. 14b).

Norme tecniche ed indici: in tali aree non è ammessa nuova edificazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.la 169/AB uliveto	Sup. reale lorda	1.900,00	1,00	1.900,00
p.la 169/AB seminativo arborato	Sup. reale lorda	1.453,00	1,00	1.453,00
p.la 170 pascolo	Sup. reale lorda	2.700,00	1,00	2.700,00
	Sup. reale lorda	6.053,00		6.053,00

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

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al metro quadro. Per l'unità immobiliare in oggetto, determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio tecnico del comune di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotone, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.lla 169/AB uliveto	1.900,00	€ 2,50	€ 4.750,00
p.lla 169/AB seminativo arborato	1.453,00	€ 1,30	€ 1.888,90
p.lla 170 pascolo	2.700,00	€ 0,35	€ 945,00
	6.053,00		€ 7.583,90

- Valore corpo:	€ 7.583,90
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 7.583,90
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.583,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	6053	€ 7.583,90	€ 7.583,90

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:

€ 1.137,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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 del lotto

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

€ 6.446,31

**TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



R.G.E.I. 54/2023

**Giudice Dr. Emmanuele Agostini
Custode Giudiziario Avv. Marcella Iannopoli**

**ELABORATO PERITALE
INTEGRATIVO**

*Tecnico incaricato Ing. Giuseppe Perri
Iscritto all'albo della provincia di Crotona al N. 170
Iscritto all'albo del Tribunale di Crotona al N. 101
CF. PRRGPP58R01D122N
CON STUDIO IN Crotona (KR) Piazza Alcide De Gasperi n.21
Cellulare 328/6672200
Email pinoperri@libero.it
Pec: giuseppe.perri@ingpec.eu*

L'esperto Ing. Giuseppe Perri



Crotone 02 Ottobre 2024

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI
SOGGETTI
AD INTEGRAZIONE DI QUOTA**

Immobili pignorati situati nel comune di Cutro (all. 4):

1. 1/1 di appartamento in Cutro alla Traversa di Via San Rocco n. 21, fg. 15 p.lla 1629 sub 4;
2. 1/1 di magazzino in Cutro Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.lla 1238;
3. 1/1 di terreno agricolo in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170;
4. 1/4 + 1/3 di terreno agricolo in Cutro località Palombella, fg. 29 p.lle 21-54/AA-54/AB;
5. 1/4 di appartamento in Cutro Via G. Marconi n. 47, fg. 15 p.lla 1167 sub 3;

Immobili pignorati situati nel comune di Crucoli località Torretta (all. 4):

6. 1/4 + 1/3 di magazzino in Crucoli località Torretta Via P. Nenni s.n.c., fg. 7 p.la 226 sub 2;
7. 1/4 + 1/3 di appartamento in Crucoli località Torretta Via P. Nenni n. 18, fg. 7 p.la 226 sub 7.

DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

La formazione dei lotti di seguito descritta, è stata realizzata per rendere appetibili gli immobili pignorati e facilitarne la vendita all'asta.

1. **Lotto 1 – 1/1 di appartamento e magazzino**, ubicati in Cutro e distanti mt 70 l'uno dall'altro. L'appartamento situato al n. 21 della Traversa di Via San Rocco, fg. 15 p.la 1629 sub 4. Il magazzino situato in Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.la 1238.
2. **Lotto 2 – 1/1 di terreno agricolo** in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170.
3. **Lotto 3 – 1/4 di terreno agricolo** ubicato in Cutro località Palombella, fg. 29 p.lle 21-54/AA-54/AB.
4. **Lotto 4 – 1/4 di appartamento** situato in Cutro Via G. Marconi n. 47, fg. 15 p.la 1167 sub 3.
5. **Lotto 5 – 1/4 + 1/3 di appartamento e magazzino**, situati nello stesso fabbricato in Crucoli località Torretta Via P. Nenni n. 18. L'appartamento identificato al fg. 7 p.la 226 sub 7, numero civico 18, il magazzino al fg. 7 p.la 226 sub 2, senza numero civico.

**Beni in Cutro (KR) – Località Palombella - Terreno agricolo –
Lotto 003 nella quota di $\frac{1}{4} + \frac{1}{3} = \frac{7}{12}$**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 250/1000 di terreno agricolo sito in Cutro (Crotone) località Palombella. Superficie complessiva di circa mq 48.280.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata [redacted] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, foglio 29 mappale 21 qualità Seminativo Irriguo, classe U, superficie catastale mq 46.560, reddito agrario € 120,23, reddito dominicale € 324,62 (all. 27-28).
 - terreni: intestata a [redacted] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, foglio 29 mappale 54/AA qualità Seminativo Irriguo, classe U, superficie catastale mq 1.000, reddito agrario € 2,58, reddito dominicale € 6,97 (all. 27-29).
 - terreni: in testa [redacted] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, fg. 29 p.la 54/AB qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 720, reddito agrario € 1,86, reddito dominicale € 5,02 (all. 27-29).
- Confini: con le p.lle di terreno nn. 20-23-78-67-25-4-48-56.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], senza alcun titolo, non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione (all. 2a).

NOTA - In data 11 dicembre 2023 la Sig.ra [REDACTED] proprio avvocato ha depositato opposizione ex art. 619 c.p.c., in cui dichiara di coltivare il suddetto appezzamento sin dal 1998 senza versare alcun canone di locazione ai proprietari del terreno. In seguito al suddetto deposito, il G.E. ha fissato la comparizione delle parti all'udienza del 24.01.2024 ore 10:30 (all. 30).

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:*

- **Iscrizione giudiziale (Attiva)** derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Mantova in data 31/03/2022 ai nn. 1808/147. Importo ipoteca: € 699.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11 e 12**).

NOTA – Errata nell'ipoteca, l'ubicazione delle particelle di terreno nn. 21 e 54 nel comune di Crucoli, anziché di Cutro (all. 12-28-29).

- **Iscrizione giudiziale (Attiva)** derivante da Sentenza di condanna a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Mantova in data 30/03/2023 ai nn. 2438/111. Importo ipoteca: € 688.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11 e 13**).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Crotona in data 24/07/2023 rep. n. 645, trascritto a Crotona in data 11/09/2023 ai nn. 6458/5162 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-4**).

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

- [REDACTED] (deceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità, vedi nota [REDACTED] no di una quota pari ad 1/4 dal 12/03/2013 ad oggi, in forza di denuncia di successione [REDACTED] firma dell'Ufficio Registro in data 24/01/2013 ai nn. di [REDACTED] itta a Crotona in data 12/03/2013 ai nn. [REDACTED] (all. 31-32-33).

NOTA 1 - L'atto è una integrazione della precedente successione del 2004 di seguito descritta.

NOTA 2 - **Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità** facente riferimento all'immobile oggetto di procedura, identificato in Cutro fg 29 p.lle 21 e 54 (**vedi certificazione notarile e all. 31**).

NOTA 3 - Gli eredi [REDACTED] all'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio [REDACTED], registrato a Mantova

[REDACTED] (all. 34).

- [REDACTED] (deceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità, vedi nota 5), proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4 dal 16/12/2004 ad oggi, in forza di denuncia di successione [REDACTED] firma dell'Ufficio Registro in data 09/11/2004 ai nn. di rep. 616/160, trascritta a Catanzaro in data 16/12/2004 ai nn. [REDACTED]. **35a-35b-35c-36-37a).**

NOTA 4 - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura, identificato in Cutro al fg 29 p.lle 21-54 (**vedi certificazione notarile e all. 35a).**

NOTA 5 - Gli eredi [REDACTED] l'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio [REDACTED], registrato a Mantova

- [REDACTED] Serie 1T (**all. 34).**
- [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio in forza di atto di vendita con patto di riservato dominio dell'O.V.S, a firma del notaio [REDACTED] a [REDACTED] a- scritto a Catanzaro il 26/8/1955 [REDACTED]. L'atto si riferisce alle p.lle originarie identificate con numeri provvisori 1T, 2B, 4B e 4o fg. 29 del comune di Cutro (**all. 35a-35b-35c-37b-37e).**

NOTA - Annotazione del Cessato dominio dell'E.S.A.C. (ex O.V.S.) con dichiarazione del Commissario straordinario n. [REDACTED] trascritta a Catanzaro il 13/9/1991 ai nn. [REDACTED] a dichiarazione del cessato dominio si riferisce alle attuali particelle pignorate nn. 21 e 54 del fg. 29 di Cutro, e all'atto di vendita originario su descritto, trascritto a Catanzaro ai nn. 10637/10031 (**all. 35a-35b-35c-37b-37c-37d-37e).**

7.PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna*

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di terreno agricolo sito in Cutro (Crotone) località Palombella. Superficie complessiva **mq 48.280.**

L'appezzamento agricolo di complessivi ha 4.82.80 di forma irregolare, è ubicato in località Palombella di Cutro, zona posta all'interno del territorio, raggiungibile con mezzi agricoli. Il terreno non presenta fabbricati e colture arboree, è piuttosto argilloso ed asfittico, pesante da lavorare. La parte di terreno posta ad est, più vicina alla ferrovia, rappresentata dalla p.lla 54 e da porzione della p.lla 21, presenta una orografia pianeggiante, il restante terreno si presenta declive adatto alla coltivazione dei seminativi. Il giorno del sopralluogo era incolto (**all. 27-28-29, foto 13-14).**



FOTO 13 e 14 – Terreno agricolo Cutro località Palombella, fg. 29 p.lle 21 e 54.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente, approvato il 15/2/2022 con delibera della Commissione Straordinaria n. 3 del Consiglio Comunale, l'immobile è identificato nella zona Art. 17 - Aree agricole produttive sottozona E1, E2 (**all. 14b).**

Norme tecniche ed indici:

- Nelle Aree agricole produttive, relativamente alla nuova edificazione vige la disciplina di cui all'art. 51 e 52 della L.R. 19/2002, in quanto prevalente. La nuova edificazione va realizzata preferibilmente in ampliamento ad eventuali edifici esistenti.
- L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.
- La nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 21 seminativo irriguo	Sup. reale lorda	46.560,00	1,00	46.560,00
p.lla 54/AA seminativo irriguo	Sup. reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
p.lla 54/AA seminativo	Sup. reale lorda	720,00	1,00	720,00
	Sup. reale lorda	48.280,00		48.280,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il prezzo dell'immobile oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al metro quadro. Per l'unità immobiliare in oggetto, determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc.), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dell'immobile (punto 8.5).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio tecnico del comune di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotone, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.lla 21 seminativo irriguo	46.560,00	€ 1,50	€ 69.840,00
p.lla 54/AA seminativo irriguo	1.000,00	€ 1,50	€ 1.500,00
p.lla 54/AA seminativo	720,00	€ 1,00	€ 720,00
	48.280,00		€ 72.060,00

- Valore corpo:	€ 72.060,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 72.060,00
- Valore complessivo diritto e quota di 7/12:	€ 42.035,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	48280	€ 72.060,00	€ 42.035,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.305,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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 è conveniente la divisione in base a quanto disposto nell'art. 577 del c.p.c., nell'art. 846 del c.c. e nella Legge n. 1078 del 3 giugno del 1940, le quote dei beni (terreni agricoli) pignorati non sono divisibili.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 35.700,00

Beni in Crucoli (Crotone) Via P. Nenni n. 18 – Appartamento più magazzino - Lotto 005 nella quota di $\frac{1}{4} + \frac{1}{3} = \frac{7}{12}$

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18. L'abitazione è composta da un ingresso che dapprima permette l'accesso ad un ripostiglio e al soggiorno con cucinino, poi prosegue con un corridoio da cui si accede ad un gabinetto e a due stanze da letto di cui una senza finestre. L'intero appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, foglio 7 mappale 226 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq 72, composto da vani 4,5, posto al piano 1°, rendita € 218,46 (all. 44-45-46-47).

Confini: Via P. Nenni, subalterno 6 e 5 della p.lla 226, p.lla 987, salvo altri.

- B.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di magazzino singolo sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta di Crucoli Via P. Nenni s.n.c. Composto da un unico locale con una superficie lorda complessiva di circa mq 30.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, foglio 7 mappale 226 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 30, posto al piano T, rendita € 30,88 (all. 44-48-49-47).

Confini: Via P. Nenni, sub 22 e 26 della p.lla 226, p.lla 987, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento ed il magazzino sono situati in un fabbricato ubicato in località Torretta di Crucoli al n. 18 di Via P. Nenni, a mt 100 dal mare. La zona è semicentrale residenziale (normale) con traffico locale e parcheggi sufficienti, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra, ed è senza ascensore. A piano terra sono presenti i magazzini tra cui quello pignorato di pertinenza dell'appartamento (foto 23-24).



FOTO 23 e 24 – Facciata nord-ovest del fabbricato in Crucoli Via P. Nenni, con portone d'ingresso agli appartamenti dal n. 18, e serranda d'ingresso al magazzino s.n.c..

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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:

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Mantova in data 08/01/2019 rep. n. 27, iscritta a Crotona in data 31/03/2022 ai nr [REDACTED] Importo ipoteca: € 699.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-12**).
- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Mantova in data [REDACTED] scritta a Crotona in data 30/03/2023 ai nr [REDACTED] Importo ipoteca: € 688.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-13**).

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Crotona in data 24/07/2023 rep. n. 645, trascritto a Crotona in data 11/09/2023 ai nr [REDACTED] (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-4**).

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: Nessuna difformità*
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all. 50).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.126,30
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 2.258,97
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <i>Nessuno</i>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] **preceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità (vedi nota 3)**, sono proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4 del sub 7 e del sub 2, dal 12/03/2013 ad oggi, in forza di denuncia di successione (d [REDACTED] a firma di Ufficio Registro [REDACTED] trascritta a Crotona in data 12/03/2013 ai nn. 1685/1281 (**vedi certificazione notarile e all. 31-32-33**)).

NOTA 1 - L'atto è una integrazione della precedente successione del 2004 di seguito descritta.

NOTA 2 - **Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità** facente riferimento agli immobili oggetto di procedura, identificati in Crucoli fg 7 p.lla 226 sub 7 e sub 2 (**vedi certificazione notarile e all. 31**).

NOTA 3 - Gli eredi [REDACTED] all'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio [REDACTED] 1, registrato a Mantova il 2/3/2022 n. 2644 Serie 1T (**all. 34**).

██████████ (deceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità vedi nota 5), sono proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4 del sub 7 e del sub 2, dal 16/12/2004 ad oggi, in forza di denuncia di successione (de cuius) a firma di Ufficio Registro ██████████ trascritta a Catanzaro il 16/12/2004 (vedi certificazione notarile e all. 35a-36-37a).

NOTA 4 - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento agli immobili oggetto di procedura, identificati in Crucoli al fg 7 p.la 226 sub 7 e sub 2 (vedi certificazione notarile e all. 35a).

NOTA 5 - Gli eredi ██████████ l'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio ██████████, registrato a Mantova il 2/3/2022 n. 2644 Serie 1T (all. 34).

██████████ (deceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità vedi nota 7), sono proprietari ciascuno di una quota pari a 2/24 del sub 7 e del sub 2, ad oggi, in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio Registro in data 27/06/1989 rep. nn. 209/145, trascritta a Catanzaro il 17/04/1999 (all. 20-42-43).

NOTA 6 - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura, identificato in Crucoli al fg 7 p.la 226 sub 7 e sub 2 (vedi certificazione notarile e all. 20).

NOTA 7 - Gli eredi ██████████ l'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio ██████████, registrato a Mantova il 2/3/2022 n. 2644 Serie 1T (all. 34).

- ██████████ proprietario in comunione dei beni con la moglie ██████████ na da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita del notaio A. Cerrelli in data ██████████, trascritto a Catanzaro in data 9/2/1983 ai ██████████ (all. 51-52).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 899 per opere edilizie abusive di fabbricato di sei piani fuori terra intestata a ██████████ Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 31/07/1997 prot. n. 4390 (all. 53).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito nella frazione Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18, di complessivi circa mq 71,70 commerciali. L'abitazione al 1° piano, è composta da un ingresso che dapprima permette l'accesso ad un ripostiglio e al soggiorno con cucinino, poi prosegue con un corridoio da cui si accede ad un gabinetto e a due stanze da letto di cui una senza finestre (all. 46). Non è dotato di impianto di riscaldamento, nel gabinetto è presente uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda. L'appartamento non abitato da molti anni, è in mediocri condizioni di manutenzione: il gabinetto presenta una perdita d'acqua che determina umidità nella stanza da letto adiacente, le porte, le finestre e le relative tapparelle sono da ripristinare, l'impianto elettrico è da sostituire (foto 23-24-25-26-27-28).



FOTO 25 e 26 – Soggiorno con cucinino separato, e gabinetto, appartamento in Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18.



FOTO 27 e 28 – Stanza da letto con balcone, e stanza da letto senza finestre, appartamento in Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
balcone	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
	Sup. reale lorda	78,00		71,70

Descrizione **magazzino singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di magazzino sito nella frazione di Torretta di Crucoli Via P. Nenni s.n.c.. Composto da un unico locale di mq 30 commerciali.

Al magazzino si accede da Via P. Nenni attraverso una porta in metallo basculante, e da una porta più piccola posta sul retro sempre in metallo confinante con spazio d'isolamento; l'interno è completamente grezzo, senza pavimenti e senza impianti (**all. 49, foto 23-24-29-30**).



FOTO 29 e 30 – Ingresso e interno del magazzino in Torretta di Crucoli Via P. Nenni s.n.c..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		30,00

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

Il prezzo degli immobili oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al metro quadro. Per le unità immobiliari in oggetto, determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento magazzino e ristrutturazione interna dell'appartamento), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta degli immobili (punto 8.5).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, Ufficio tecnico del comune di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	69,00	€ 600,00	€ 41.400,00
balcone	2,70	€ 600,00	€ 1.620,00
	71,70		€ 43.020,00

- Valore corpo: **€ 43.020,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 43.020,00**

- Valore complessivo diritto e quota di 7/12: **€ 25.095,00**

B. magazzino singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00
- Valore corpo:			€ 9.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota di 7/12:			€ 5.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 7/12
A	appartamento	78	€ 43.020,00	€ 25.095,00
B	magazzino singolo	30	€ 9.000,00	€ 5.250,00
			€ 52.020,00	€ 30.345,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.551,75

- Riduzione monetaria: completamento magazzino e ripristino gabinetto e infissi dell'appartamento

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non è conveniente la divisione fisica degli immobili sia sotto l'aspetto economico sia sotto l'aspetto tecnico.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto nella quota di 7/12

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

€ 22.793,25

Crotone 02.10.2024

Il CTU

ing. Giuseppe Perri

