



Firmato digitalmente da:

COLACINO MIMMO

Firmato il 29/10/2020 06:21

Seriali Certifiato:
7458316239473076758438710719153392976

Valido dal 22/07/2020 al 22/07/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banco BPM S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. 000030/2020

Giudice Dr. Emmanuele Agostini
Custode Giudiziario Avv. Maria Levato

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
Cellulare 3337949254
Email mimmocolacino@libero.it

Il CTU
Dott. Agronomo Mimmo Colacino

**Beni in Crotone (Crotone) Località Cantorato Via dei Gigli
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con ricovero per ovini abusivo non accatastato, sito in Crotone (Crotone) Località Cantorato Via dei Gigli.

Superficie complessiva di circa mq **60.160**.

Identificato in catasto:

- terreni: in testa a [redacted] foglio 7 p.lla 335 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale ha 3.12.00, reddito agrario: € 80,57, reddito dominicale: € 217,53 (**all. 2-8**).
NOTA -Il fabbricato abusivo non accatastato risulta costruito sulla p.lla 335.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 336 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale ha 0.14.00, - reddito agrario: € 3,62, - reddito dominicale: € 9,76 (**all. 3-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 337 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale ha 0.11.00, - reddito agrario: € 2,84, - reddito dominicale: € 7,67 (**all. 4-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 338 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 1.95.15, - reddito agrario: € 35,28, - reddito dominicale: € 75,59 (**all. 5-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 339 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0.48.25, - reddito agrario: € 8,72, - reddito dominicale: € 18,69 (**all. 6-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 340 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0.21.20, - reddito agrario: € 3,83, - reddito dominicale: € 8,21 (**all. 7-8**).

Confini: l'intero appezzamento confina con proprietà [redacted] proprietà [redacted] strada interpodereale, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: Nessuno.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): Nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato in qualità di proprietario dell'immobile. Soltanto porzione del terreno costituito dalle p.lle 336 e 339, sono occupate da ricoveri precari per allevamento di ovini, il cui titolare, l'esecutato dichiara di non conoscere (**vedi verbale sopralluogo custode**).

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 **BANCA ITALEASE S.P.A. DI MILANO, contro [redacted]** a firma del Tribunale di Firenze in data 30/03/2015 ai nn. 1692/2015, iscritto a Crotone in data 22/05/2015 ai nn. 255/2487. Importo ipoteca: € 102.000,00. Importo capitale: 79.874,01.
Il suddetto atto interessa la p.lla 73 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 335-336-337 pignorate, e la p.lla 249 (ex 8) del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate. (**vedi certificazione notarile e all. 22**).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **BPM S.p.A. di Milano contro [redacted]** a firma del Tribunale di Crotone in data 22/02/2020 al rep. n. 223, trascritto a Crotone in data 23/04/2020 ai nn. 1636/1255 (**vedi pignoramento, certificazione notarile e all. 22**).

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: costruzione abusiva di fabbricato per ricovero ovini (all. 23a-23b). La difformità è regolarizzabile mediante richiesta al comune della Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Spese per diritti e tecnico: € 2.500,00. Oneri totali: € 2.500,00.

La difformità interessa solo la costruzione del fabbricato per il ricovero degli ovini.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: fabbricato per ricovero ovini non accatastato. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento (Tipo mappale) ed accatastamento (DOCFA) del fabbricato.

Spese per diritti e tecnico: € 1.500,00. Oneri totali: € 1.500,00.

La difformità interessa solo la costruzione del fabbricato per il ricovero degli ovini ubicato sulla p.lla 335.

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] proprietario dal 15/11/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 15/11/2006 ai nn. di rep. 102238/21692, trascritto a Crotona in data 27/11/2006 ai nn. 4964/6749.

Il suddetto atto interessa la p.lla 73 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 335-336-337 pignorate (vedi certificazione notarile e all. 24-22).

- [redacted] proprietario dall'11/09/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 11/09/2007 ai nn. 104047/22810, trascritto a Crotona in data 04/10/2007 ai nn. 4396/6314.

Il suddetto atto interessa la p.lla 249 (ex 8) del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate (vedi certificazione notarile e all. 25-22).

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 06/10/2020 in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 23/11/1990 al n. 20351, trascritto a Catanzaro in data 12/12/1990 ai nn. 18352/22085.

Il suddetto atto interessa la p.lla 73 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 335-336-337 pignorate (vedi certificazione notarile).

- [redacted] Michele proprietario dal 09/10/2003 all'11/09/2007 in forza di atto di assegnazione (subingresso) a firma di ARSA di Cosenza in data 09/10/2003 al n. 166, trascritto a Catanzaro in data 07/11/2003 ai nn. 15364/21442).

Il suddetto atto interessa la p.lla 8 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate (vedi certificazione notarile).

- [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 09/10/2003 a firma del notaio Scalfaro in data 29/10/1960, registrato a Cosenza in data 09/02/1960 al n. 2669.

Il suddetto atto interessa la p.lla 8 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate (vedi certificazione notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Al comune di Crotona non risultano autorizzazioni a costruire relative al fabbricato esistente sulla p.lla 335 (all. 23).

Descrizione terreno agricolo con ricovero ovini abusivo non accatastato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo fg. 7 p.lle 335-336-337-338-339-340, con ricovero per ovini abusivo non accatastato sito in Crotona Località Cantorato Via dei Gigli.
Superficie complessiva di circa mq 60160.

Il terreno di forma irregolare, parzialmente declive è attualmente incolto, ed è recintato con paletti di legno e sovrapposta rete metallica e filo spinato. Su di esso sono presenti 15 vecchi ulivi, un fabbricato di mq 53,50 in blocchetti di cemento grezzo in pessime condizioni per il ricovero di ovini (all. 23b), numerose arnie per l'apicoltura itinerante, inoltre è attraversato dalla condotta irrigua. Il terreno costituito prevalentemente da arenaria incoerente, in passato è stato oggetto di prelievo ed utilizzato come sottofondo stradale. La striscia di terreno costituita dalle p.lle 336 e 339 poste a ridosso della stradina sterrata denominata Via dei Gigli, è occupata abusivamente da alcuni ricoveri precari per ovini, da terzi sconosciuti a detta dell'esecutato (foto 1-2-7-8).



Foto7 e 8 – Terreno fg. 7 p.lle 335-336-337-338-339-340, prelievo di terra e ricoveri precari per ovini.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: il terreno è identificato nella zona E4 Agricola di versante (all. 23).

Norme tecniche ed indici: - If = 0,01 mq/mq - H = 6,50 - Sup. minima del fondo = 20.000 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola a seminativo irriguo	Sup. reale lorda	60.160,00	1,00	60.160,00
fabbricato per ricovero ovini	Sup. reale lorda	53,50	1,00	53,50
	Sup. reale lorda	60.213,50		60.213,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il prezzo del terreno e del fabbricato è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti nella regione agraria della provincia di Crotone, richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè a metro quadro. Determinato il valore ordinario medio (iniziale), per i terreni è stato necessario effettuare alcune correzioni in più o in meno, determinati da migliori o peggiori caratteristiche agronomiche rispetto alla media dei terreni e dei fabbricati, al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dei beni. Per il fabbricato, determinato il valore ordinario medio, è stato necessario effettuare alcune correzioni dovute alla regolarizzazione di alcune difformità catastali e urbanistiche, al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta del bene. Ad ambedue i beni inoltre è applicata una riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo con ricovero ovini abusivo non accatastato

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
agricola a seminativo irriguo	60.160,00	€ 1,50	€ 90.240,00
fabbricato per ricovero ovini	53,50	€ 200,00	€ 10.700,00
	60.213,50		€ 100.940,00

- Valore corpo:	€ 100.940,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.940,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 100.940,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con ricovero ovini abusivo non accatastato	60160	€ 100.940,00	€ 100.940,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.141,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 4.000,00
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 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€ 85.799,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	€ 81.799,00

**Beni in Santa Severina (Crotone) Località Tornese
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo destinato prevalentemente a pascolo arborato sito in Santa Severina (Crotone) Località Tornese.

Superficie complessiva di circa mq **362210**.

Identificato in catasto:

- terreni: **foglio 10 p.lla 29** - qualità AA seminativo, classe 5, superf. catastale ha 0.02.38, - reddito agrario: € 0,14, reddito domenicale: € 0,20 - qualità AB Pascolo arborato, classe 2, superf. catastale ha 5.34.82, reddito agrario: € 35,91, reddito domenicale: € 96,67 (**all. 15-19-21**).
- terreni: **foglio 10 p.lla 49** - qualità AA seminativo, classe 5, superf. catastale ha 0.22.60, reddito agrario: € 1,28, reddito domenicale: € 1,87 - qualità AB Pascolo arborato, classe 2, superf. catastale ha 14.50.30, reddito agrario: € 97,37, reddito domenicale: € 262,16 (**all. 16-19-21**).
- terreni: **foglio 10 p.lla 51** qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale ha 8.72.20, - reddito agrario: € 58,56, - reddito domenicale: € 157,66 (**all. 17-20-21**).
- terreni: **foglio 10 p.lla 55** qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale ha 7.39.80, - reddito agrario: € 49,67, - reddito domenicale: € 133,73 (**all. 18-20-21**).

Confina con strada interpodereale, limite di foglio e di comune, e assegnatari OVS.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato in qualità di proprietario del bene.

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:*

- Atto di Asservimento a favore del mappale 7 (attuale p.lla 400 sub 1) foglio 1 del comune di S. Severina per una superficie di 14.239, a firma del notaio G. Capocasale in data 18/09/2007 ai nn. 75677/24164, trascritto a Crotone in data 27/09/2007 ai nn. 4285/6157. Il suddetto atto interessa solo mq 14.239 della p.lla 29 del fg. 10 vincolati a favore del fondo p.lla 7 attuale p.lla 400 sub 1 (**vedi certificazione notarile e all. 22**).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA ITALEASE S.P.A. DI MILANO**, contro [REDACTED] a firma del Tribunale di Firenze in data 30/03/2015 ai nn. 1692/2015, iscritto a Crotone in data 22/05/2015 ai nn. 255/2487. Importo ipoteca: € 102.000,00. Importo capitale: 79.874,01 (**vedi certificazione notarile e all. 22**).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **BPM S.p.A. di Milano** contro [REDACTED] a firma del Tribunale di Crotone in data 22/02/2020 al rep. n. 223, trascritto a Crotone in data 23/04/2020 ai nn. 1636/1255 (**vedi pignoramento, certificazione notarile, e all. 22**).

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] proprietario dal 31/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 31/12/2007 ai nn. 104769/23280, trascritto a Crotona in data 11/01/2008 ai nn. 171/223 (vedi certificazione notarile e all. 22-37).

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietario dal 19/11/2002 al 31/12/2007 a firma del notaio M. Capocasale in data 19/11/2002 al n. 79526, trascritto a Catanzaro in data 23/11/2002 ai nn. 16721/21845 (vedi certificazione notarile).
- [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 19/11/2002 a firma del notaio R. Proto in data 04/07/1989 al n. 62767, trascritto a Catanzaro in data 26/07/1989 ai nn. 9328/11391 (vedi certificazione notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione terreno agricolo destinato prevalentemente a pascolo arborato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo destinato prevalentemente a pascolo arborato sito in Santa Severina (Crotona) Località Tornese. Superficie complessiva di circa mq 362210.

Il terreno di forma irregolare, piuttosto declive, presenta una fitta vegetazione costituita da essenze di macchia mediterranea, oltre a piccole aree di eucalipteto. A causa dell'eccessiva compattezza della boscaglia e della presenza di animali selvatici, il terreno non è stato ispezionato nella sua totalità. Dal sopralluogo effettuato, dalla dichiarazione dell'esecutato e da informazioni prese anche dal precedente proprietario, risulta che il terreno non è interessato da fabbricati (foto 6-29-30).



Foto 29 e 30 – Terreno a pascolo arborato, coperto prevalentemente da macchia mediterranea.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficient e	Valore equivalente
Agricola prevale il pascolo arborato	Sup. reale lorda	362.210,00	1,00	362.210,00
	Sup. reale lorda	362.210,00		362.210,00

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 nella regione agraria della provincia di Crotone, richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè a Ha. Determinato il valore ordinario medio (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 del bene (punto 8.5).

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo destinato prevalentemente a pascolo arborato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Agricola prevale pascolo arborato	362.210	€ 0,40	€ 144.884,00
- Valore corpo:			€ 144.884,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 144.884,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 144.884,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo pascolo arborato	362210	€ 144.884,00	€ 144.884,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 21.732,60

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 123.151,40