
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNIPOLREC S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. **0042/2022**

Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 30 iscritto all'Albo del
Tribunale di Crotona al N. 30
C.F. RJNFNC62R181982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotona) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: francescorajani.kr@libero.it

Procedimento esecutivo immobiliare promosso dalla UNIPOLREC SPA / + 2, iscritta al n°42/2022 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Crotone

1) **Premessa-** Il sottoscritto dott. Francesco Rajani, nominato esperto nella causa specificata nell'oggetto, dopo aver prestato il giuramento di rito, espone di seguito le risultanze a cui è pervenuto.

2) **Suddivisione in lotti di vendita degli immobili pignorati-** Detti immobili, ubicati tutti in Crotone, sono stati raggruppati dallo scrivente in n°4 lotti di vendita e di seguito elencati:

lotto n°1- appartamento in Crotone al piano terra della lottizzazione San Giorgio, via Martin Luther King, 11, al catasto fabbricati fg 44 p.lla 646 sub 5;

lotto n°2- appartamento in Crotone al piano terra della lottizzazione San Giorgio, via Martin Luther King, al catasto fabbricati fg 44 p.lla 672 sub 25;

lotto n°3- corpo fondiario in Crotone, loc. Cipolla, via dei Frassini, al catasto terreni fg 21 ex p.lla 147, ora p.lle 1066 e 1067;

lotto n°4- corpo fondiario in Crotone, loc. Cipolla, via degli Arbusti, al catasto terreni fg 21 p.lle 152, 153 e 154;

~~**lotto n°5-** corpo fondiario in Crotone, loc. Cipolla, via dei Frassini, al catasto terreni fg 21 ex p.lla 514, ora p.lle 905 e 906; come da comunicazione pec del procuratore del creditore, in relazione a questa unità immobiliare quest'ultimo ha ritenuto di non procedere alla trascrizione del pignoramento, escludendolo così dall'esecuzione (**Allegato 1**).~~

**Appartamento in Crotona alla via Martin Luther King, 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 100/100 di **appartamento al piano terra** sito in Crotona alla via Martin Luther King, 11, ricadente all'interno della lottizzazione San Giorgio, palazzo Campisi 2/2B scala A.

Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

| Nominativo o denominazione | | | | Codice fiscale | Titolarità | Quota | | |
|----------------------------|------------|-----|--------------------------------|----------------|------------|-----------|-------------|---------------|
| | | | | 00906620794 | Proprieta' | 1000/1000 | | |
| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 44 | 646 | 5 | VIA FIUME ESARO n. SNC Piano T | 001 | A03 | 03 | 5,5 vani | R.Euro:340,86 |



Tavola 1- Estratto della planimetria catastale del foglio 44 di Crotona

Il fabbricato, condominiale, ad uso residenziale e di recente realizzazione (circa 20 anni di età) è completamente rifinito con intonaco colorato alle pareti, cortile e strade interne in asfalto, aiuole condominiali e congrua dotazione di parcheggi, sia all'aperto che, coperti, al piano seminterrato al quale si accede tramite apposita rampa.

La zona in cui è stato realizzato dista poche centinaia di metri dallo svincolo sud di accesso alla città ed è di recente urbanizzazione; il tessuto urbano è infatti caratterizzato da costruzioni di nuova realizzazione, rappresentate generalmente da fabbricati condominiali e da ampie aree a verde; contiguo alla lottizzazione San Giorgio, che ospita al suo interno il Comando Gruppo Carabinieri Forestale di Crotona, è stato di recente realizzato un complesso sportivo.

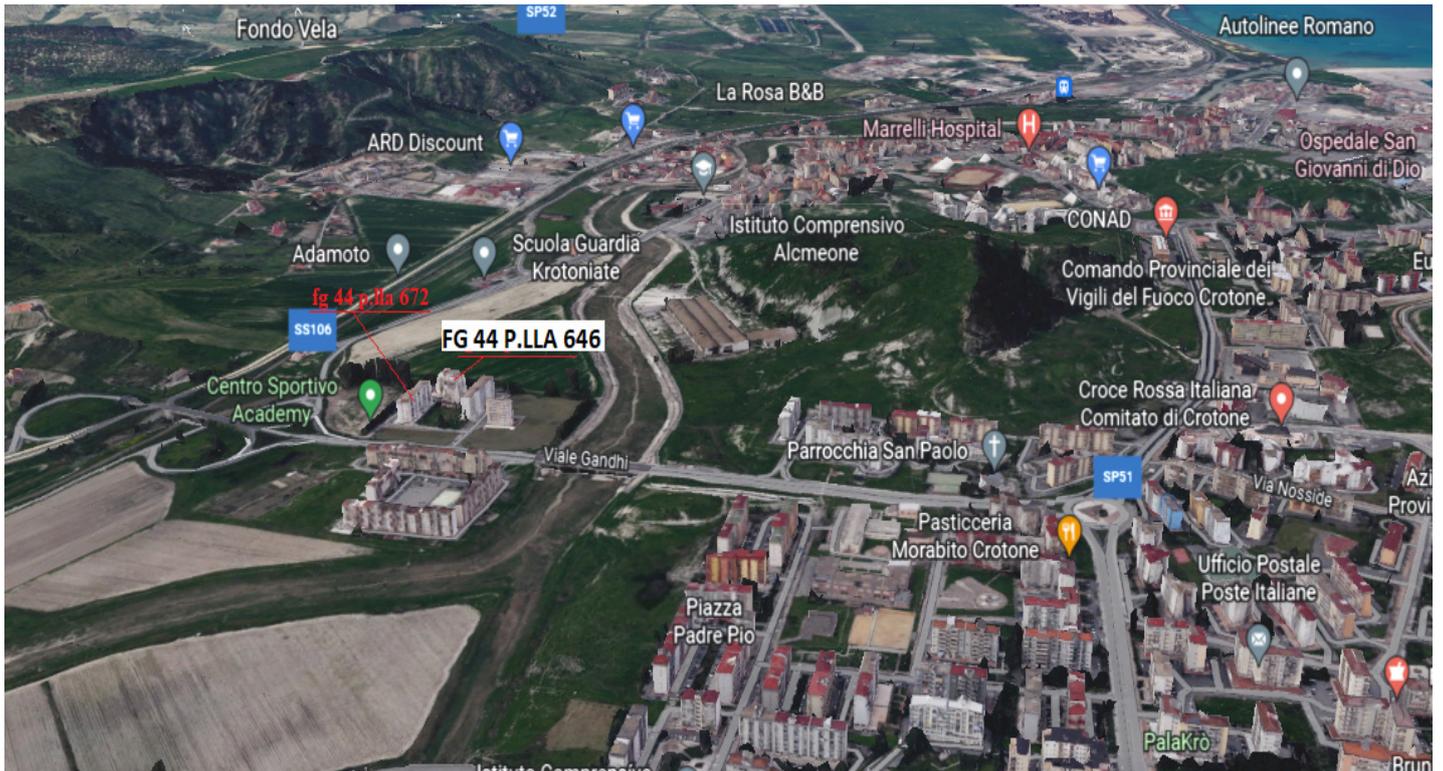


Tavola 2- Individuazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Coerenze dell'appartamento: da nord ed in senso orario, con rampa di accesso al seminterrato, corte condominiale, ex sub 25, atrio ed androne condominiale.

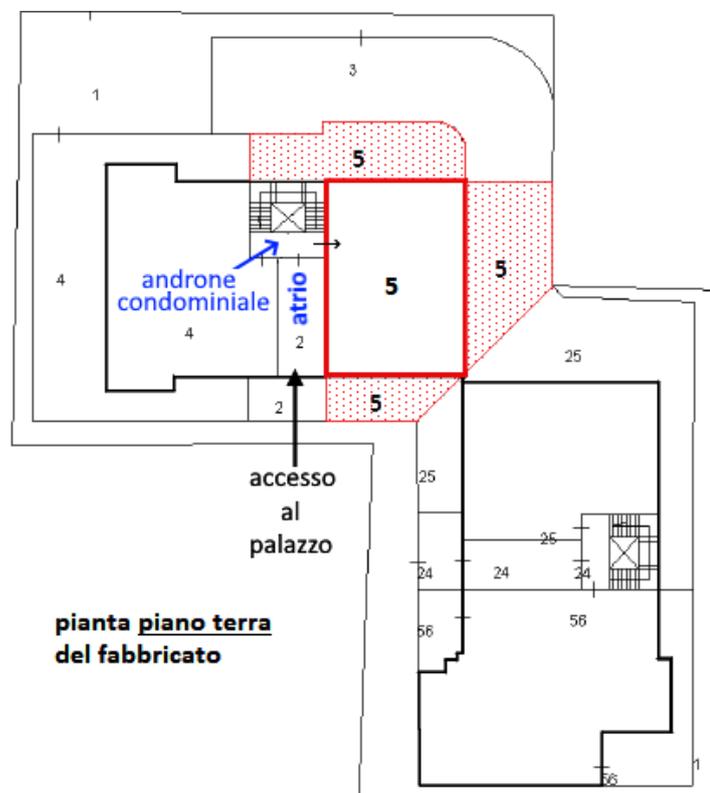


Tavola 3- Elaborato planimetrico del piano terra del fabbricato

La superficie netta calpestabile è pari a circa 110 mq oltre n°3 terrazzi di complessivi mq 110; detta superficie è suddivisa in ingresso/soggiorno, cucina, n°2 bagni, disimpegno e n°3 camere da letto; di recente realizzazione, lo stato di manutenzione e di conservazione è buono, sufficiente la qualità delle rifiniture. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 123,50 oltre 110 mq di terrazzi.

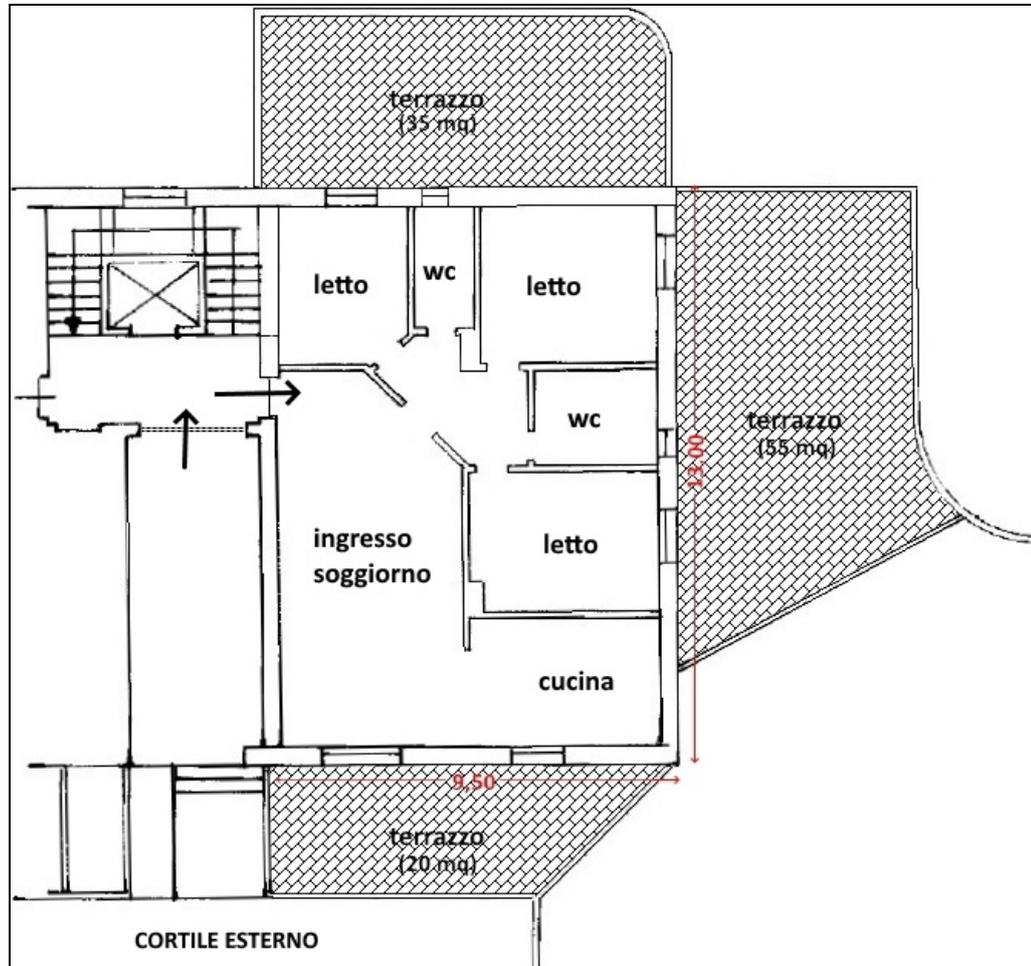


Tavola 4- planimetria appartamento



Foto 1 e 2- prospetti del fabbricato ed individuazione dell'appartamento



Foto 2 e 3



Foto 4 e 5



Foto 6 e 7

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è concesso in locazione alla signora Mantarau Roxana Simona con contratto stipulato per 4 anni a partire dal 1° luglio 2022, canone annuo € 3.000,00, registrato a Crotona il 18 luglio 2022 (Allegato 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Allegato 3).

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura di credito a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro** [redacted] a firma del notaio R. Scornajenghi in data 18.12.2013 rep. 99033/36879 iscritta a Crotona in data 20.12.2013 ai nn. RG 6816 RP 719 (**Allegato 4-** NOTA DI ISCRIZIONE).
importo ipoteca: € 360.000,00
importo capitale: € 200.000,00

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di **UnipolReC S.p.A. contro** [redacted] a firma di Tribunale di Crotona in data 18.05.2022 al n. rep. 497 trascritto a Crotona in data 14.06.2022 ai nn. RG 3493, RP 2931 (**Allegato 5-** NOTA DI TRASCRIZIONE).

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

- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Decreto di sequestro di prevenzione a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** [redacted] a firma di Tribunale di Crotona in data 09.10.2009 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 12.10.2009 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di sequestro di prevenzione a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 25.06.2012 ai nn. RG 3345, RP 220 (**Allegato 3-** PAG. 4).

Decreto di confisca beni a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** [redacted] a firma di Tribunale di Crotona in data 21.02.2011 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 28.02.2011 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di confisca beni a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 27.02.2012 ai nn. RG 947, RP 75 (**Allegato 3-** PAG. 4).

- 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
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**
 Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

proprietaria dal 30.12.1993 ad oggi in forza di atto di compravendita del terreno (all'epoca identificato al N.C.T. al fg 44 p.lla 591 di are 16.80) dalla "Agricola Olivella s.r.l." con sede in Crotona, sul quale la debitrice ha successivamente realizzato il fabbricato, a firma del notaio Mario Capocasale in data 30.12.1993, rep. 32429, trascritto a Catanzaro in data 08.01.1994 Registro generale n. 290, Registro particolare n. 262 (**Allegato 6**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 11/1994 NC del 29/04/1994 del Comune di Crotona: concessione edilizia per lavori di costruzione di n°2 fabbricati individuati come corpi 2 e 2/B (**Allegato 7**).

Descrizione appartamento di cui al punto A

L'edificio ultimato nella seconda metà degli anni '90.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Ai fini della determinazione della superficie equivalente -o commerciale- si precisa preliminarmente che in base alle disposizioni ed ai coefficienti di ragguaglio indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la superficie dei balconi/terrazze viene computata nella misura del 30%, fino a 25 m² e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m².

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| ABITAZIONE | Sup. reale lorda | 123,50 | 1,00 | 123,50 |
| BALCONI | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,33 | 8,30 |
| BALCONI | Sup. reale lorda | 85,00 | 0,10 | 8,50 |
| | Sup. reale lorda | 233,50 | | 140,30 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buoni.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato con tapparelle in pvc tipo pesante
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente; Fabbricato: materiale: alluminio preverniciato e vetro; Abitazione: portoncino blindato
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati rivestita con intonaco colorato, condizioni: buone.
Pavimentazione: piastrelle di ceramica smaltata internamente e piastrelle in gres esternamente.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Scale: a rampe parallele e rivestimento in marmo
 Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori.
 Riscaldamento: tipologia: autonomo, alimentazione: gas, diffusori: radiatori in alluminio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa, individuando il più probabile valore venale a questo attribuibile da ordinari compratori e venditori. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano, espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato eseguita presso operatori del luogo (soprattutto imprenditori del settore, ecc.), confrontando il risultato rilevato con quello espresso dall'O.M.I., è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario intorno a 900,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Imprenditori locali, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

| Comune: CROTONE Fascia/zona: Semicentrale Codice di zona: C1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 840 | 980 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 570 | 830 | L |
| Box | NORMALE | 450 | 630 | L |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1200 | 1600 | L |

8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento al piano terra | 140,30 | € 126.270,00 | € 126.270,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.940,50

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 107.330,00

**Appartamento in Crotona alla via Martin Luther King, 6
 Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 100/100 di **appartamento al piano terra** sito in Crotona alla via Martin Luther King, 6, ricadente all'interno della lottizzazione San Giorgio, palazzo Campisi 1B scala B.

Identificato al catasto fabbricati così come di seguito indicato:

| Nominativo o denominazione | | | Codice fiscale | | | | Titolarità | |
|----------------------------|------------|-----|---|-----------|-----------|--------|-------------|---------------|
| | | | 00906620794 | | | | Proprieta' | |
| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 44 | 672 | 25 | VIA FIUME ESARO n. SNC Scala A Piano T | 001 | A03 | 03 | 3 vani | R.Euro:185,92 |

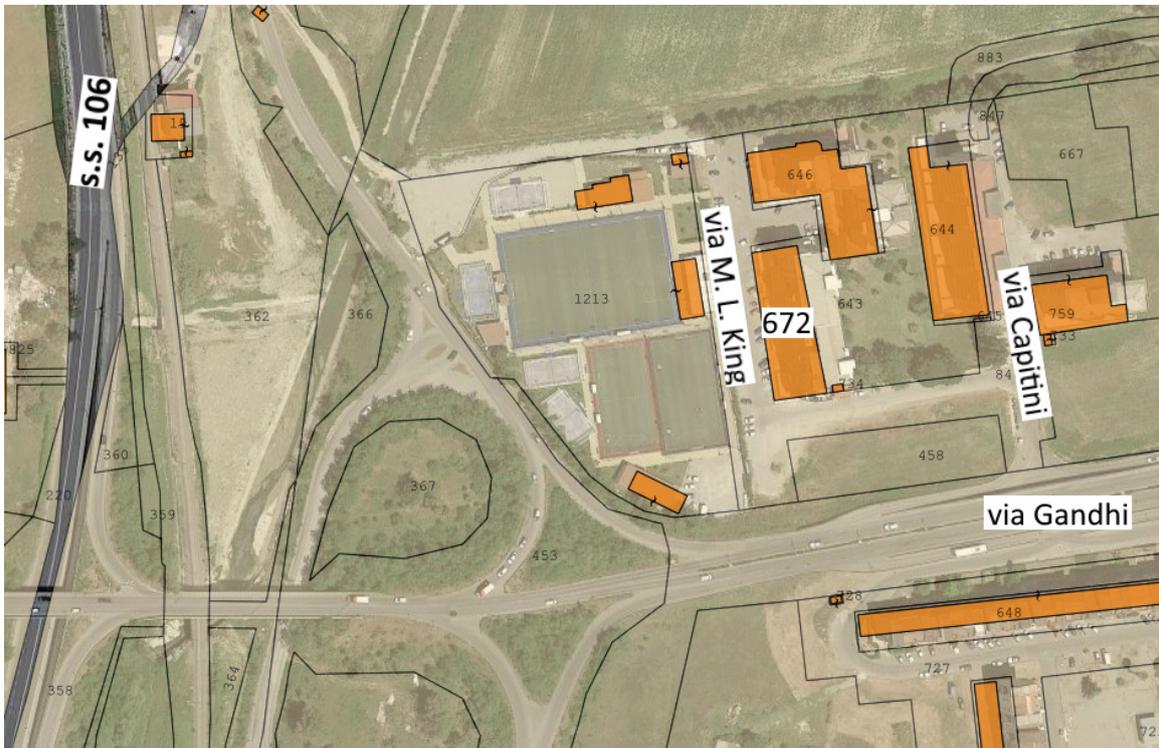


Tavola 5- estratto della planimetria catastale del foglio 44 di Crotona

Il fabbricato, condominiale, ad uso residenziale e di recente realizzazione (circa 20 anni di età) è completamente rifinito con intonaco colorato alle pareti, cortile e strade interne in asfalto, aiuole condominiali e congrua dotazione di parcheggi, sia all'aperto che, coperti, al piano seminterrato al quale si accede tramite apposita rampa.

La zona in cui è stato realizzato dista poche centinaia di metri dallo svincolo sud di accesso alla città ed è di recente urbanizzazione; il tessuto urbano è infatti caratterizzato da costruzioni di nuova realizzazione, rappresentate generalmente da fabbricati condominiali e da ampie aree a verde; contiguo alla lottizzazione San Giorgio, che ospita al suo interno il Comando Gruppo Carabinieri Forestale di Crotona, è stato di recente realizzato un complesso sportivo.

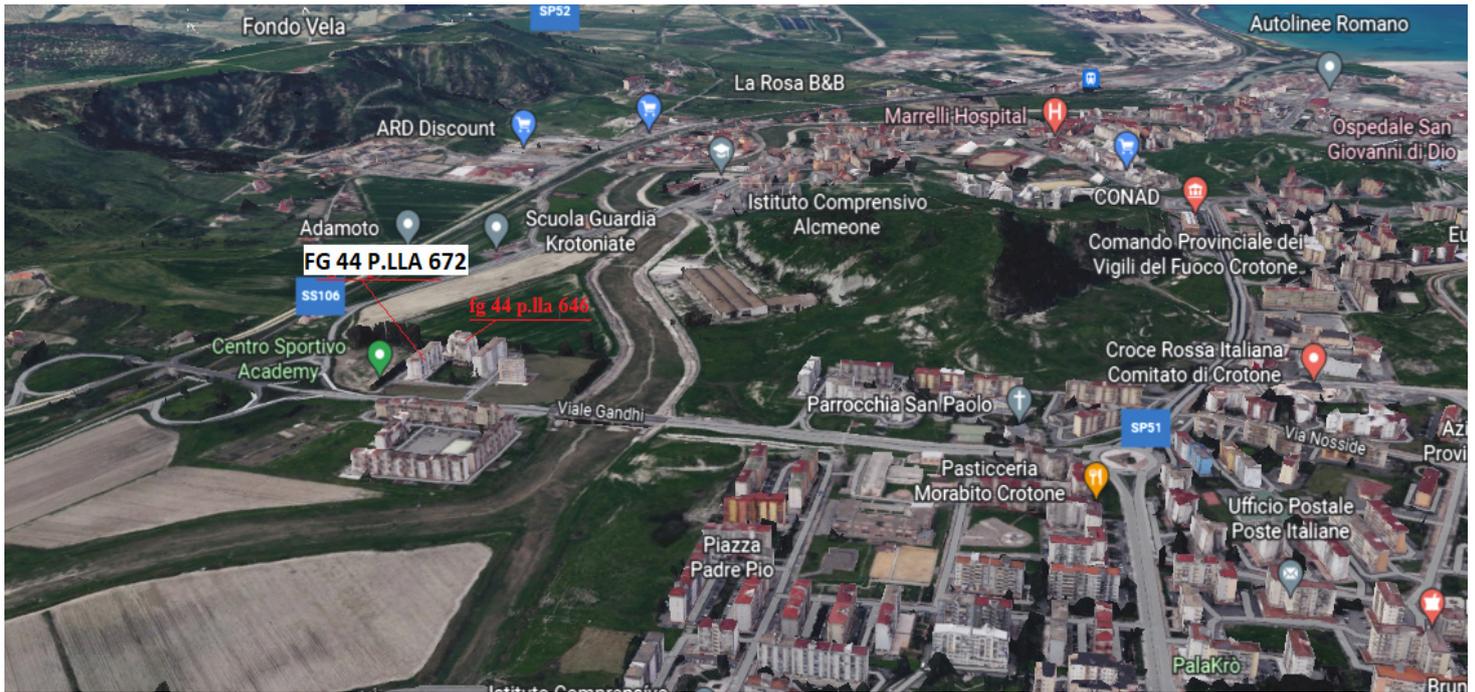


Tavola 6- individuazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Coerenze dell'appartamento: da nord ed in senso orario, con via M. L. King, portico condominiale, sub 24 dello stesso fabbricato e spazi comuni (androne ed atrio condominiali).

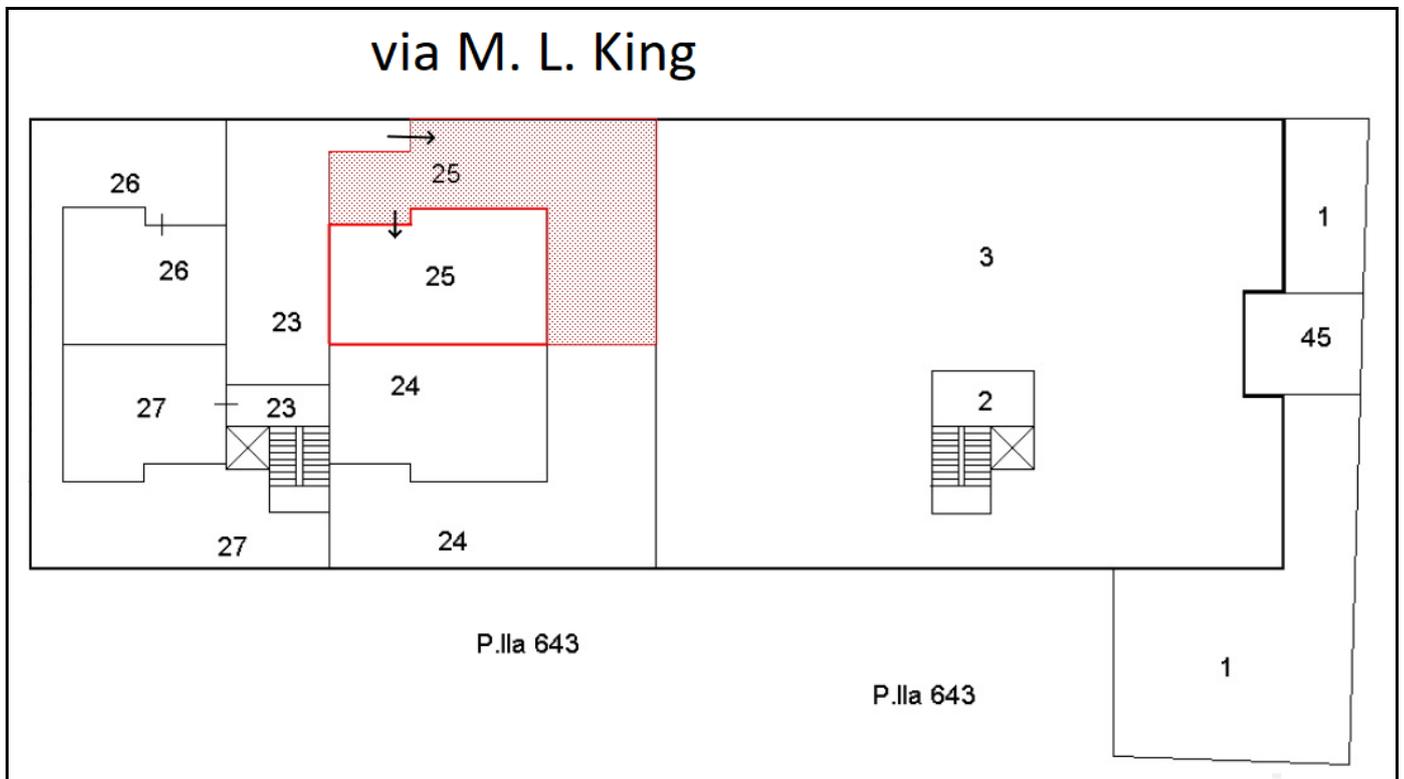


Tavola 7- elaborato planimetrico del piano terra del fabbricato 1/B

La superficie netta calpestabile è pari a circa 53 mq oltre terrazzo di superficie complessiva mq 70 dal quale si accede direttamente dall'esterno; detta superficie è suddivisa in ingresso/soggiorno/cucina, n°1 bagno, disimpegno e n°1 camera da letto; di recente realizzazione, lo stato di manutenzione e di conservazione è buono, sufficiente la qualità delle rifiniture. *Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60 oltre 70 mq di terrazzo esclusivo.*

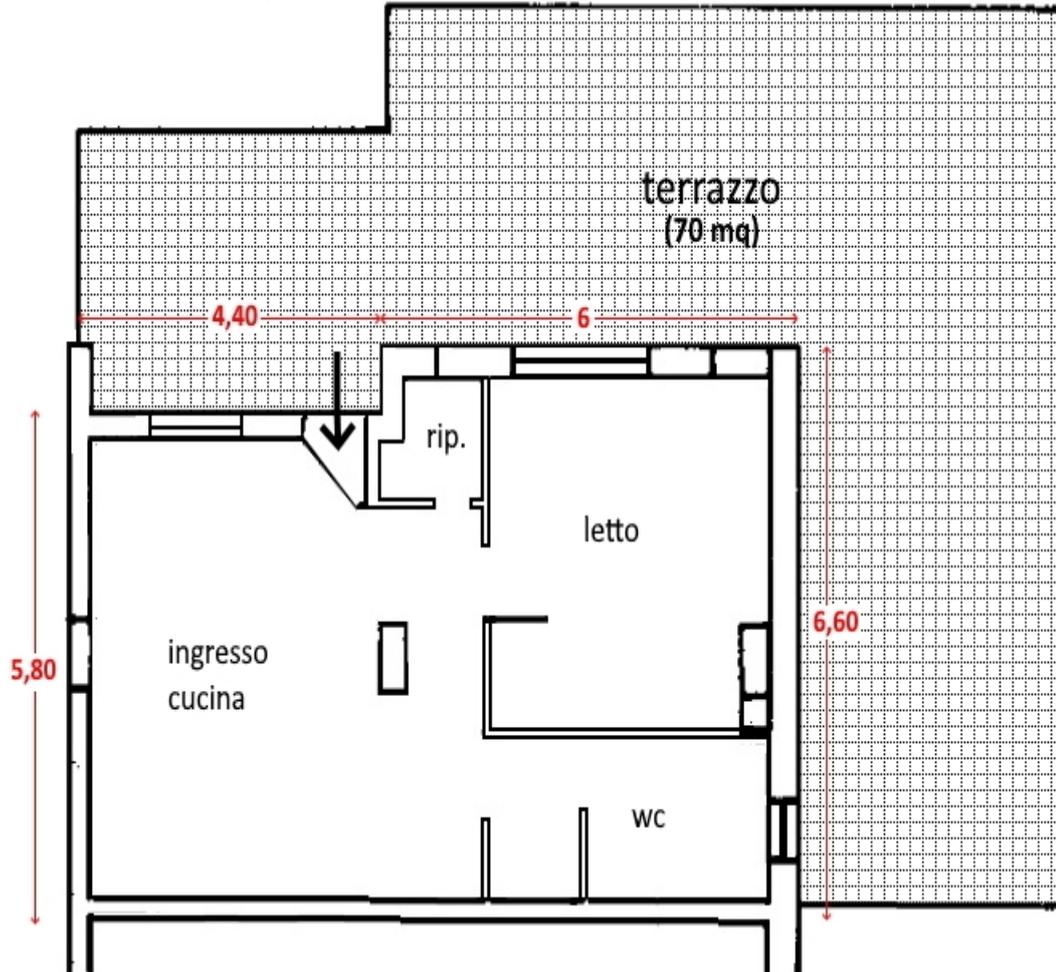


Tavola 8- planimetria appartamento



Foto 8 e 9- prospetto ovest del fabbricato ed individuazione dell'appartamento



Foto 10 e 11- particolari del terrazzo



Foto 12 e 13



Foto 14 e 15

3.STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è concesso in locazione alla signora con contratto stipulato per 4 anni a partire dal 1° luglio 2022, canone annuo € 1.800,00, registrato a Crotone il 18 luglio 2022 (Allegato 8).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Allegato 3).**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura di credito a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro** [redacted] a firma del notaio R. Scornajenghi in data 18.12.2013 rep. 99033/36879 iscritta a Crotona in data 20.12.2013 ai nn. RG 6816 RP 719 (**Allegato 4- NOTA DI ISCRIZIONE**).

importo ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **UnipolReC S.p.A. contro** [redacted] a firma di Tribunale di Crotona in data 18.05.2022 al n. rep. 497 trascritto a Crotona in data 14.06.2022 ai nn. RG 3493, RP 2931 (**Allegato 5- NOTA DI TRASCRIZIONE**).

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

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro di prevenzione a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Crotona in data 09.10.2009 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 12.10.2009 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di sequestro di prevenzione a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 25.06.2012 ai nn. RG 3345, RP 220 (**Allegato 3- PAG. 4**).

Decreto di confisca beni a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Crotona in data 21.02.2011 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 28.02.2011 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di confisca beni a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 27.02.2012 ai nn. RG 947, RP 75 (**Allegato 3- PAG. 4**).

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
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**
 Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

[redacted] proprietaria dall'1.12.1994 ad oggi in forza di atto di compravendita del terreno (all'epoca identificato al N.C.T. al fg 44 p.lla 615 di are 13.73) dalla "Agricola Olivella s.r.l." con sede in Crotona, sul quale la debitrice ha successivamente realizzato il fabbricato, a firma del notaio Mario Capocasale in data 01.12.1994, rep. 35313, trascritto a Catanzaro in data 9.12.1994 Registro generale n. 23178, Registro particolare n. 19189 (**Allegato 9**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 80/1995 NC del 19.10.1995 del Comune di Crotona: concessione edilizia per lavori di costruzione di n°2 fabbricati individuati come corpi 1 e 1/B (**Allegato 10**).

Descrizione appartamento di cui al punto A

L'edificio ultimato nella seconda metà degli anni '90.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Ai fini della determinazione della superficie equivalente -o commerciale- si precisa preliminarmente che in base alle disposizioni ed ai coefficienti di ragguaglio indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la superficie dei balconi/terrazze viene computata nella misura del 30%, fino a 25 m² e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m².

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| ABITAZIONE | Sup. reale lorda | 60,00 | 1,00 | 60,00 |
| BALCONI | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,33 | 8,30 |
| BALCONI | Sup. reale lorda | 45,00 | 0,10 | 4,50 |
| | Sup. reale lorda | 130,00 | | 72,80 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Balconi:</i> | materiale: c.a., condizioni: buoni. |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato con tapparelle in pvc tipo pesante |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta singola a battente; Fabbricato: materiale: alluminio preverniciato e vetro; Abitazione: porta blindata |
| <i>Pareti esterne:</i> | materiale: muratura di mattoni forati rivestito con intonaco colorato, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Interna:</i> | piastrelle di gres. |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. |
| <i>Scale:</i> | a rampe parallele e rivestimento in marmo |
| Impianti: | |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. |
| <i>Riscaldamento:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: gas, diffusori: radiatori in alluminio. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa, individuando il più probabile valore venale a questo attribuibile da ordinari compratori e venditori. Adottando quale parametro tecnico lo sviluppo del piano, espresso in mq di superficie commerciale, tenendo conto delle condizioni intrinseche e posizionali dell'immobile, a seguito di una accurata indagine di mercato eseguita presso operatori del luogo (soprattutto imprenditori del settore, ecc.), confrontando il risultato rilevato con quello espresso dall'O.M.I., è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario intorno a 900,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Imprenditori locali, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

| Comune: CROTONE Fascia/zona: Semicentrale Codice di zona: C1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 840 | 980 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 570 | 830 | L |
| Box | NORMALE | 450 | 630 | L |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1200 | 1600 | L |

8.3.Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento al piano terra | 72,80 | € 65.520,00 | € 65.520,00 |

8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.828,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 55.692,00

**Terreno con soprastante porzione di fabbricato in Crotona alla via dei Frassini
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 100/100 di corpo fondiario in Crotona, loc. Cipolla, via dei Frassini, al catasto terreni fg 21 ex p.lla 147, ora p.lle 1066 e 1067, di superficie catastale complessiva are 40.90 (**Allegato 11**).

Identificato attualmente al catasto terreni così come di seguito indicato:

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|----------------------------|----------------|------------|-------|
| | 00906620794 | Proprieta' | 1/1 |

Catasto: **Terreni** Comune di: **CROTONE**

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 21 | 1066 | | SEMINATIVO | 3 | 0 | 30 | 40 | Euro: 11,78 | Euro: 5,50 |
| 21 | 1067 | | SEMINATIVO | 3 | 0 | 10 | 50 | Euro: 4,07 | Euro: 1,90 |

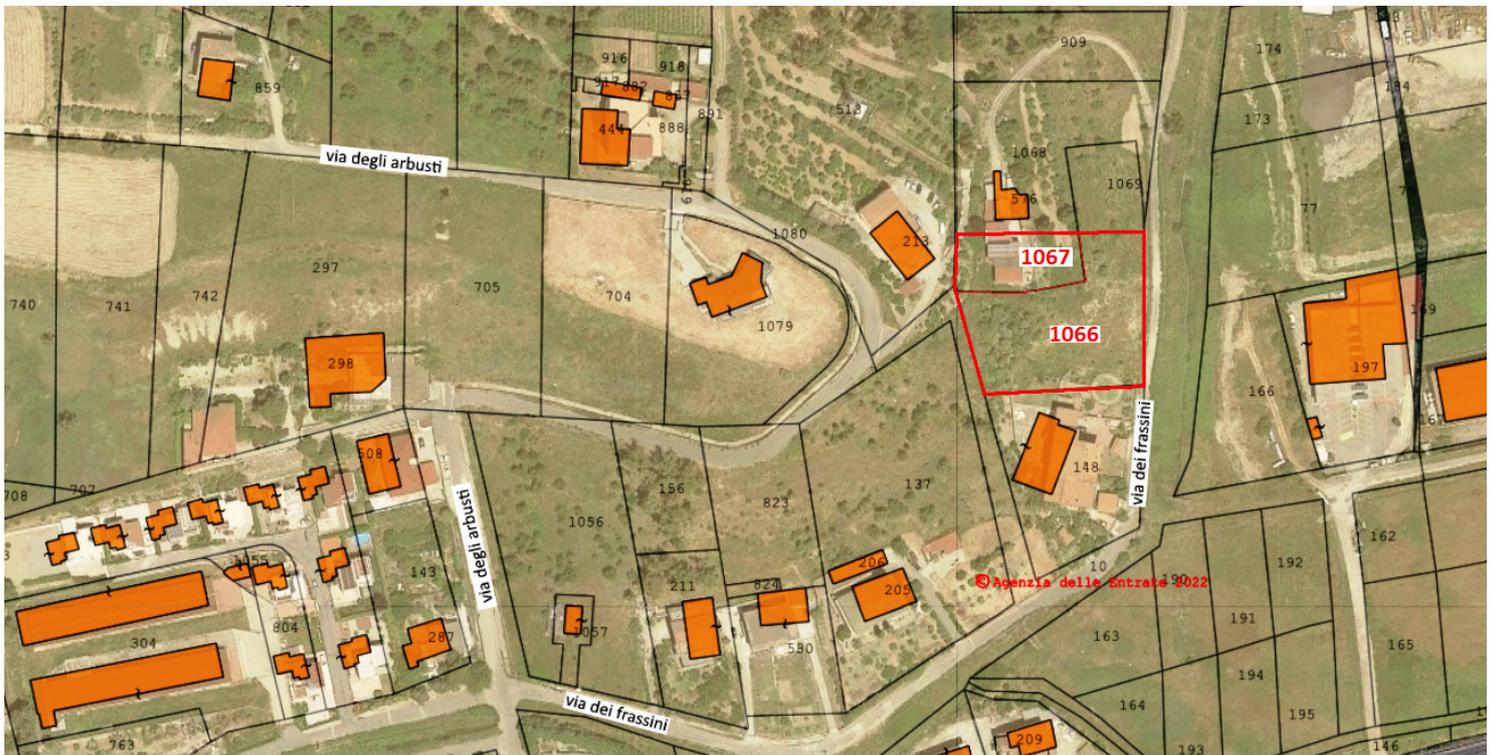


Tavola 9- estratto della planimetria catastale del foglio 44 di Crotona

Coerenze: da nord ed in senso orario, con prop. Poleo, via dei Frassini, prop. Guzzo/Prestinice e varie particelle lungo il confine ovest.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

Il fondo, recintato, occupa una porzione di rilievo collinare posto ad ovest della rotatoria della loc. Passovecchio, dalla quale dista circa 650 mt in linea d'aria.

Ha forma di un quadrilatero irregolare, altimetria variabile da 30 a 50 metri circa s.l.m. e giacitura in pendenza con esposizione ad est.

Al momento del sopralluogo si presentava incolto da tanto tempo ed interamente colonizzato da vegetazione spontanea, tanto da precludere la transitabilità al suo interno.

L'accesso avviene direttamente da via dei Frassini, traversa della principale via degli Arbusti, che trae origine dalla s.s. 107 bis che conduce alla rotatoria in loc. Passovecchio posta a poche centinaia di metri.

Per l'effetto combinato della particolare amenità e, soprattutto, panoramicità dei luoghi, della presenza di varie strade pubbliche asfaltate, della rete elettrica e di ulteriori servizi urbani, l'intera area si caratterizza per la presenza di molteplici e gradevoli fabbricati di recente realizzazione ad uso residenziale, sia unifamiliari che plurifamiliari, parte dei quali sono ben visibili nella foto posta di seguito.



Tavola 10- individuazione dell'area; tratteggiate in rosso le particelle 1066 e 1067 pignorate

Nel corso delle operazioni peritali è stato inoltre rilevato che la particella 1067, di superficie mq 1.050, è occupata senza titolo da tale il quale, anche a mezzo del tecnico di fiducia della società esecutata, presente ai sopralluoghi, ha verbalmente riferito che detta particella sarebbe stata di fatto permutata da svariati anni con il debitore esecutato, al quale sarebbe stata ceduta in contropartita la limitrofa p.lla 1069 di superficie mq 820 di sua proprietà.

In relazione a quanto rappresentato, si segnala che il citato avendo già realizzato un fabbricato dotato di corte pertinenziale all'interno della sua proprietà (in catasto p.lla 576), precisamente lungo il confine con la citata p.lla 1067 -di proprietà della società esecutata-, ha successivamente "prolungato" detto fabbricato, evidentemente dopo l'accordo verbale realizzando una struttura pertinenziale del fabbricato, con relativa corte, elevata a 2 piani fuori terra;

...con l'ulteriore precisazione che, come evidenziato con linea tratteggiata viola nella planimetria posta di seguito, attualmente l'accesso a questo sito è possibile solo percorrendo una stradella privata in forte pendenza che trae origine dalla citata via dei Frassini e che si sviluppa all'interno della proprietà dopo aver oltrepassato un cancello del quale ovviamente detiene le chiavi.

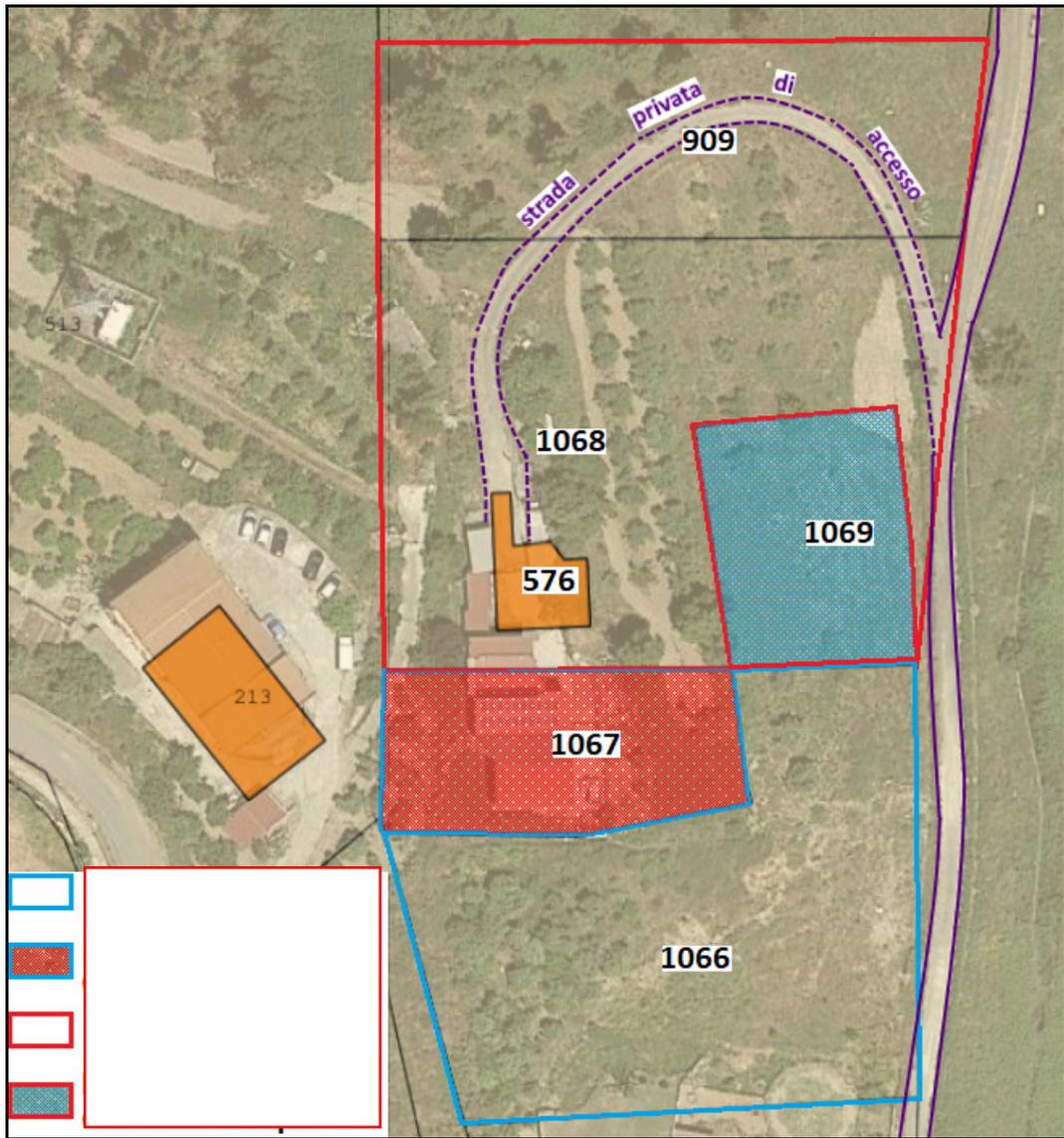


Tavola 11- stato dei luoghi dell'area



Foto 16- l'area a valle

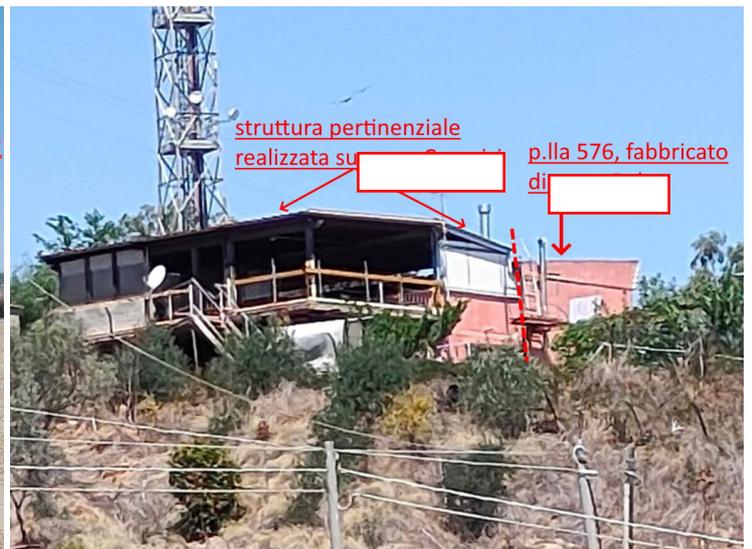


Foto 17- identificazione delle 2 porzioni di fabbricato



Foto 18- prospetto nord del sito di [redacted]



Foto 19- prospetto est del sito ed individuazione delle 2 proprietà

Si procede di seguito alla descrizione della porzione di fabbricato realizzata sulla p.lla 1067 di prop. della società esecutata.

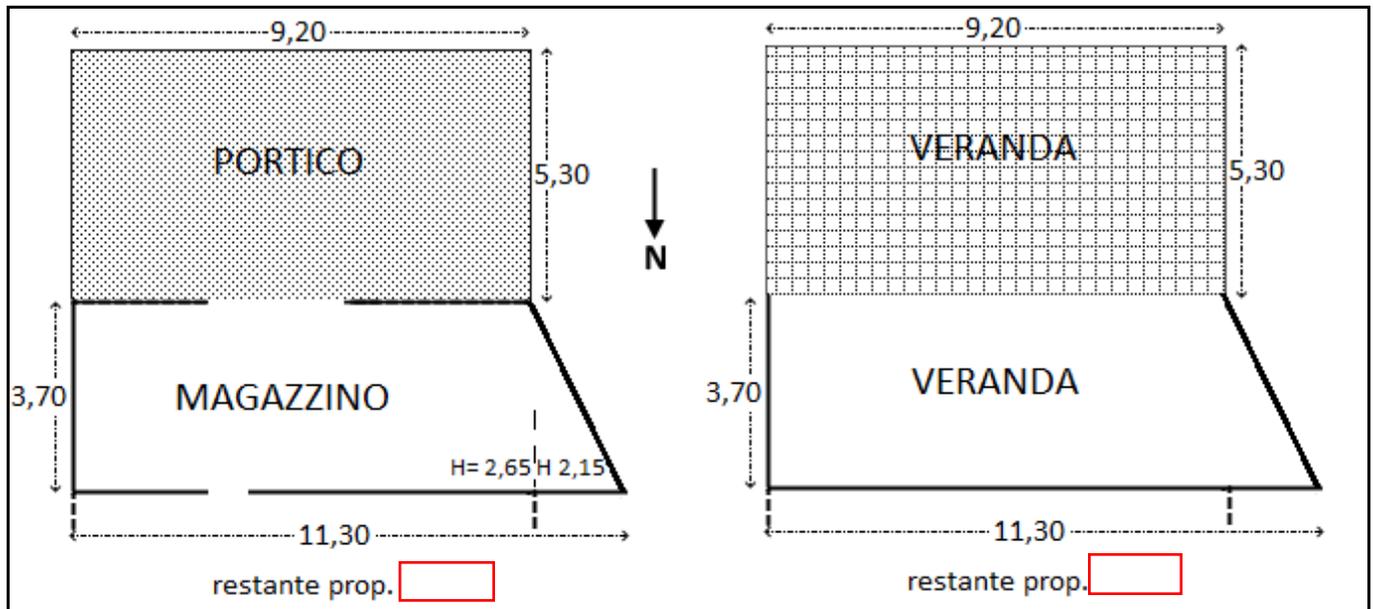


Tavola 12- planimetria piano terra

Tavola 13- planimetria primo piano

Come già rappresentato avanti, è una struttura costituita da un piano terra ed un primo piano, entrambi pertinenziali al fabbricato principale di prop. Poleo.

Il piano terra ha pavimentazione in cemento industriale, strutture in elevazione con putrelle in ferro e solaio costituito da putrelle e tavelloni in laterizio;

...esternamente è costituito da un portico di superficie mq 50 aperto su 3 lati;

...internamente è un magazzino al quale si accede dal portico a mezzo di un'ampia porta metallica scorrevole ed è costituito da un unico vano comunicante con la restante porzione [redacted] a mezzo di una porta interna; è realizzato in muratura ed ha superficie netta calpestabile 45 mq circa.

Il primo piano, realizzato con struttura in legno lamellare e correntini in ferro, al quale si accede a mezzo di scala esterna in ferro, è pavimentato con piastrelle in gres ed è costituito da due ampi terrazzi parzialmente coperti con pannelli metallici. La superficie complessiva è pari a quella del piano terra, ovvero mq 95.

La qualità dei materiali utilizzati è appena sufficiente, ottima è invece la panoramicità.

Sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa mq 190.



Foto 20- particolare della strada di accesso nella prop



Foto 21- portico



Foto 22- magazzino/taverna zona ovest



Foto 23- magazzino/taverna zona est



Foto 24 e 25- terrazzi al 1° piano





Foto 26- vista panoramica

3.STATO DI POSSESSO:

Si ribadisce quanto sopra esposto, ovvero che la particella 1066 è libera e non utilizzata mentre la particella 1067 è in possesso, senza titolo, di tale [redacted] il quale vi ha realizzato un manufatto pertinenziale al fabbricato di sua proprietà, che è posto lungo il confine tra le due proprietà.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2.Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Allegato 3).

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura di credito a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro** [redacted] a firma del notaio R. Scornajenghi in data 18.12.2013 rep. 99033/36879 iscritta a Crotone in data 20.12.2013 ai nn. RG 6816 RP 719 (**Allegato 4- NOTA DI ISCRIZIONE**).

importo ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **UnipolReC S.p.A. contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Crotona in data 18.05.2022 al n. rep. 497 trascritto a Crotona in data 14.06.2022 ai nn. RG 3493, RP 2931 (**Allegato 5- NOTA DI TRASCRIZIONE**).

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

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Decreto di sequestro di prevenzione a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Crotona in data 09.10.2009 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 12.10.2009 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di sequestro di prevenzione a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 25.06.2012 ai nn. RG 3345, RP 220 (**Allegato 3- PAG. 4**).

Decreto di confisca beni a favore di Amministrazione finanziaria dello Stato contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Crotona in data 21.02.2011 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 28.02.2011 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di confisca beni a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 27.02.2012 ai nn. RG 947, RP 75 (**Allegato 3- PAG. 4**).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* il manufatto pertinenziale sulla p.lla 1067 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, contrariamente al fabbricato principale realizzato su prop. Poleo, che dispone di regolare permesso di costruire acquisito nel 2004 (**Allegato 12**).

4.3.2. *Conformità catastale:* il manufatto pertinenziale sulla p.lla 1067 non risulta censito al catasto fabbricati.

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietaria dal 26.07.2006 ad oggi in forza di decreto di trasferimento (all'epoca identificate al N.C.T. al fg 21 p.lla 147) dal sig. Cosentino Francesco, a firma del Tribunale di Crotona in data 26.07.2006, rep. 905, trascritto a Crotona in data 05.09.2006 Registro generale n. 5080, Registro particolare n. 3717 (**Allegato 13**).

6.2 Precedenti proprietari:

Cosentino Francesco, nato a Crotona il 27.02.1930, proprietario di una consistenza ben più ampia di terreni, comprendenti sia le p.lle 1066 e 1067 (ex 147, a sua volta ex p.lla 10) che le particelle di cui al successivo lotto 4 -n.ri 152, 153 e 154 (ex 39)-, a mezzo dei seguenti atti notarili:

- atto di compravendita dai sigg. Parrilla Aldo e Papaleo Elda, a firma del notaio Aldo Cerrelli in data 03.02.1978, rep. 52936, trascritto a Catanzaro in data 07.02.1978 Registro generale n. 2794, Registro particolare n. 2622;
- atto di compravendita dai sigg. Lumare Giuseppe e Liotta Vittoria, a firma del notaio Aldo Cerrelli in data 23.02.1978, rep. 53111, trascritto a Catanzaro in data 22.03.1978 Registro generale n. 5246, Registro particolare n. 4841.

7. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO:

Si ribadisce che il manufatto pertinenziale realizzato su prop. Campisi è privo di autorizzazione.

Nel piano regolatore vigente, l'intera area è normata dall'art. 55 (*Nuclei edificati in area agricola*), che prevede anche la costruzione di abitazioni residenziali con i seguenti parametri:

lotto minimo: 5.000 mq, indice fondiario: 0,05 mq/mq.

Del resto, per effetto della particolare amenità e panoramicità dei luoghi, l'area comprende vari fabbricati ad uso residenziale, specificamente villette.

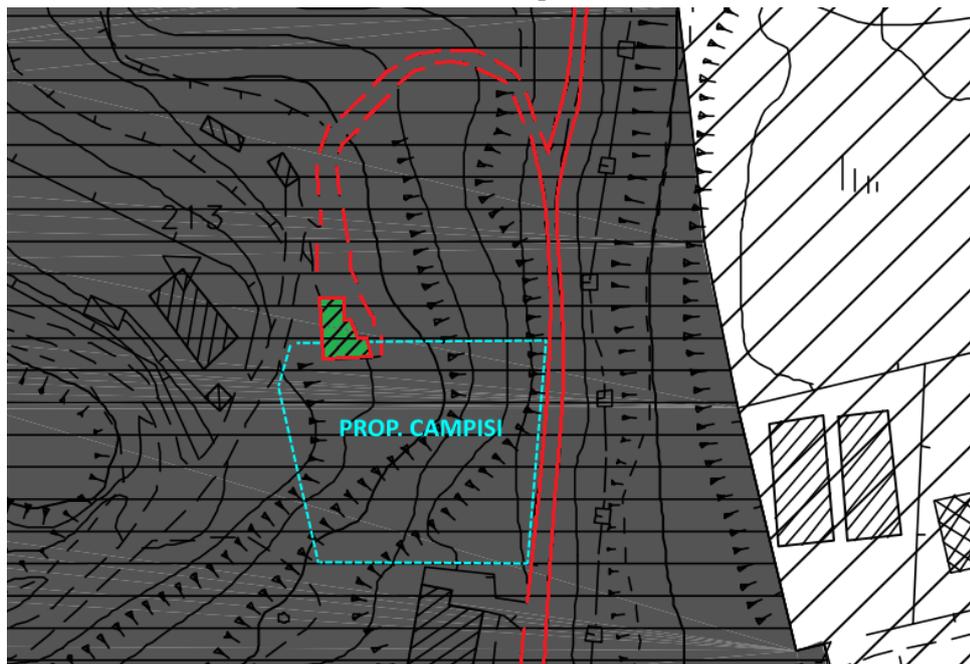


Tavola 14- estratto della tavola planimetria del PRG di Crotona

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, il valore dell'area si otterrà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (area + fabbricato edificabile) ed il costo di costruzione del fabbricato stesso (utilizzando il procedimento sintetico).

A tal fine, semplificando, occorre considerare quanto segue:

...che sull'area è rilevabile una vivace attività edilizia rappresentata da fabbricati plurifamiliari e ville monofamiliari dotate di gradevoli linee architettoniche,

...che il terreno di proprietà ha superficie di mq 4.090 a fronte di una superficie minima dell'area edificanda di 5.000 mq imposta dallo strumento urbanistico, con la conseguenza che per procedere alla costruzione dei 250 mq previsti sul lotto minimo (If= 0,05 mq/mq) si renderebbe necessario accorpere una ulteriore superficie di 910 mq,

...che, in relazione alle *pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*, nelle quali sono comprese le aree a verde, in base alle disposizioni ed ai coefficienti di ragguglio indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la superficie equivalente (o commerciale) è pari al 10% della superficie misurata fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per superfici eccedenti detto limite;

...che, conseguentemente, la superficie commerciale da utilizzare ai fini della valutazione sarà determinata come di seguito:

| Destinazione | Parametro | Sup. reale | Coeff. di ragguglio | Superficie equivalente |
|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|
| Sup. edificabile | Sup. reale lorda | 250,00 | 1,00 | 250,00 |
| Area a verde | Sup. reale lorda | 250,00 | 0,10 | 25,00 |
| Area a verde | Sup. reale lorda | 4.500,00 | 0,02 | 90,00 |
| | Sup. reale lorda | 5.000,00 | | 365,00 |

...che il prezzo medio dei fabbricati ad uso residenziale rilevabile dalla tabella OMI, posta di seguito, è compreso tra 650 e 1.000 €/mq,

| Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| Comune: CROTONE Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE Codice di zona: D4 Destinazione: Residenziale | | | | |
| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 800 | 1000 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 650 | 850 | L |

...che il valore del terreno edificabile può essere definito come una percentuale, di solito dal 10 al 30% del valore dell'edificato, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso,

...che, infine, nell'eventualità di acquisto dell'area da parte di un soggetto terzo, diverso dal citato che sull'area ha realizzato il citato manufatto pertinenziale al fabbricato di sua proprietà, per quest'ultimo, peraltro realizzato abusivamente, con buone probabilità non potrebbe che prevedersi l'abbattimento; tra i principali motivi si ricorda l'assenza di strada d'accesso e la distanza non regolare dal preesistente fabbricato urbanisticamente in regola, ecc.

Tanto premesso, ai fini della stima lo scrivente considererà una superficie commerciale (o equivalente) di mq 365, una percentuale compresa tra il 10 ed il 15% del valore dell'edificio ed il prezzo unitario medio di 825 €/mq, al netto dei costi di abbattimento del manufatto "Poleo" e della necessità, nell'eventualità che lo stesso venga trasferito a terzi, di acquistare diritti edificatori di una superficie, nella zona, di mq 910; conseguentemente, il valore complessivo dell'area sarà quello di seguito determinato:

Valore delle p.lle 1066 e 1067= mq 365 * 825 €/mq * 0,125= € 37.640,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.646,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 31.994,00

Coerenze: a nord con prop. Cattaneo, ad est con p.lla 886 e con via degli Arbusti da cui si accede, a sud e ad ovest con altri suoli di proprietà della società eseguita ma esclusi chiaramente dal pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

Il fondo, distante poche centinaia di metri dal precedente e poco più di un km dal bivio Passovecchio, è recintato ed occupa per circa 1/3 della superficie (3.500/4.000 mq circa) parte di un pianoro di maggiore consistenza -di altezza 70 mt circa sul livello del mare e molto panoramico- sul quale sono evidenti i segni di un livellamento eseguito di recente; la rimanente porzione si estende lungo il versante nord del sistema collinare ed ha giacitura in pendenza.

Al momento del sopralluogo si presentava incolto da tanto tempo ed interamente colonizzato da vegetazione spontanea.

L'accesso, a mezzo di una stradina asfaltata e di un cancello metallico, avviene direttamente da via degli Arbusti, che trae origine dalla s.s. 107 bis e che conduce alla rotonda in loc. Passovecchio posta a poche centinaia di metri.

Per l'effetto combinato della particolare amenità e panoramicità dei luoghi, della presenza di varie strade pubbliche asfaltate, della rete elettrica e di ulteriori servizi urbani, l'intera area si caratterizza per la presenza di molteplici e gradevoli fabbricati di recente realizzazione ad uso residenziale, sia unifamiliari che plurifamiliari, parte dei quali sono ben visibili nelle foto poste di seguito.



Tavola 16- individuazione dell'area; punteggiato in verde, la porzione di pianoro



Foto 27- panorama in direzione Crotona



Foto 28- panorama in direzione loc. Margherita



Foto 29- fabbricati lungo via degli Arbusti in prossimità del lotto

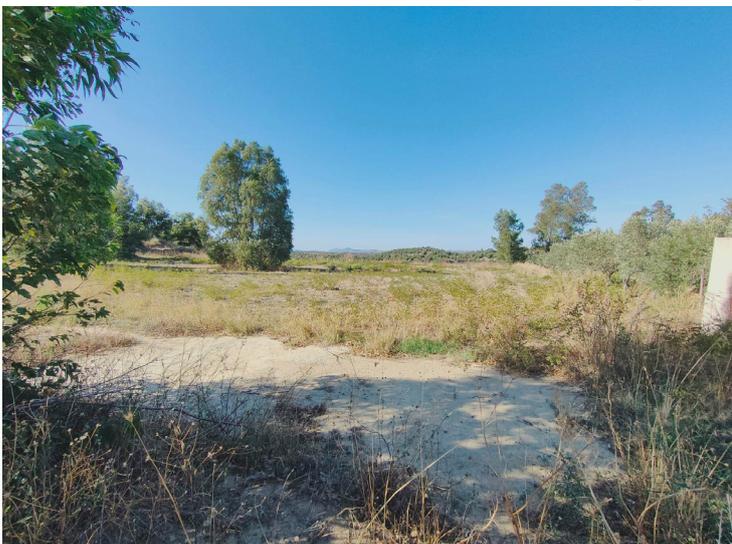


Foto 30- il pianoro oggetto di esecuzione



Foto 31- la porzione di terreno in pendenza

3.STATO DI POSSESSO:

Tutte le particelle oggetto di esecuzione sono libere e non utilizzate; si precisa che le chiavi del lucchetto apposto al cancello d'ingresso sono in possesso

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. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Allegato 3).4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura di credito a favore di **Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro** a firma del notaio R. Scornajenghi in data 18.12.2013 rep. 99033/36879 iscritta a Crotona in data 20.12.2013 ai nn. RG 6816 RP 719 (**Allegato 4- NOTA DI ISCRIZIONE**).

importo ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **UnipolReC S.p.A. contro** a firma di Tribunale di Crotona in data 18.05.2022 al n. rep. 497 trascritto a Crotona in data 14.06.2022 ai nn. RG 3493, RP 2931 (**Allegato 5- NOTA DI TRASCRIZIONE**).

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

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Decreto di sequestro di prevenzione a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** a firma di Tribunale di Crotona in data 09.10.2009 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 12.10.2009 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di sequestro di prevenzione a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 25.06.2012 ai nn. RG 3345, RP 220 (**Allegato 3- PAG. 4**).

Decreto di confisca beni a favore di **Amministrazione finanziaria dello Stato contro** a firma di Tribunale di Crotona in data 21.02.2011 al n. rep. 24 trascritto a Crotona in data 28.02.2011 ai nn. RG 5592, RP 4084.

Note: Revocazione del Decreto di confisca beni a firma di Tribunale di Crotona in data 21.12.2011 al n. rep. 26 trascritto a Crotona in data 27.02.2012 ai nn. RG 947, RP 75 (**Allegato 3- PAG. 4**).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **non risulta nulla di quanto richiesto**

Ulteriori avvertenze: **non risulta nulla di quanto richiesto**

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

[redacted] proprietaria dal 26.07.2006 ad oggi in forza di decreto di trasferimento dal sig. Cosentino Francesco, a firma del Tribunale di Crotone in data 26.07.2006, rep. 905, trascritto a Crotone in data 05.09.2006 Registro generale n. 5080, Registro particolare n. 3717 (**Allegato 13**).

6.2 Precedenti proprietari:

Cosentino Francesco, nato a Crotone il 27.02.1930, proprietario di una consistenza ben più ampia di terreni, comprendenti sia le p.lle 152, 153 e 154 (ex 39) che le particelle di cui al precedente lotto 3 -n.ri 1066 e 1067 (ex 147, a sua volta ex p.lla 10)-, a mezzo dei seguenti atti notarili:

- atto di compravendita dai sigg. Parrilla Aldo e Papaleo Elda, a firma del notaio Aldo Cerrelli in data 03.02.1978, rep. 52936, trascritto a Catanzaro in data 07.02.1978 Registro generale n. 2794, Registro particolare n. 2622;
- atto di compravendita dai sigg. Lumare Giuseppe e Liotta Vittoria, a firma del notaio Aldo Cerrelli in data 23.02.1978, rep. 53111, trascritto a Catanzaro in data 22.03.1978 Registro generale n. 5246, Registro particolare n. 4841.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO:

Nel piano regolatore vigente, l'area è definita "zona agricola di versante (E4)" e normata dall'art. 64, che prevede anche la costruzione di fabbricati a destinazione agricola con i seguenti indici:

- superficie minima del fondo: da 10.000 a 20.000 mq,
- indice fondiario: 0,01 mq/mq,
- H: 6,50 mt



Tavola 17- estratto della tavola planimetria del PRG di Crotona

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Così come riportato nel punto precedente, in base al piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione agricola. Ciononostante, per l'effetto combinato della particolare amenità e panoramicità dei luoghi, della presenza di strade pubbliche asfaltate, della rete elettrica e di ulteriori servizi urbani, nelle immediate vicinanze è stata rilevata la presenza di molteplici e gradevoli fabbricati ad uso residenziale, sia unifamiliari che plurifamiliari, conferendo in ultimo al terreno in questione una concreta "aspettativa di edificabilità".

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso debba essere perlomeno commisurato a quello della coltura più redditizia della zona, rappresentata dall'agrumeto, per il quale è previsto un prezzo unitario, riferito all'ettaro, di circa €/Ha 50.000.

Conseguentemente, si perviene alla seguente valutazione:

$$\text{mq } 15.000 * 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.000,00$$

8.2. 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:

€ 11.250,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 63.750,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

| Lotto N° | Descrizione Lotti | Valore stimato (€) | Prezzo base d'asta (€) |
|----------|--|--------------------|------------------------|
| 1 | 1000/1000 di appartamento in Crotone al piano terra della lottizzazione San Giorgio, via Martin Luther King, 11, di superficie netta calpestabile 110 mq circa oltre n°3 terrazzi di complessivi mq 110, al catasto fabbricati fg 44 p.lla 646 sub 5. | 126.270,00 | 107.330,00 |
| 2 | 1000/1000 di appartamento in Crotone; trattasi di un bilocale al piano terra della lottizzazione San Giorgio, via Martin Luther King, 6, di superficie netta calpestabile 53 mq ed accesso indipendente dall'esterno a mezzo di un terrazzo ad uso esclusivo di superficie complessiva mq 110, al catasto fabbricati fg 44 p.lla 672 sub 25. | 65.520,00 | 55.692,00 |
| 3 | 1000/1000 di terreno edificabile in Crotone, loc. Cipolla, via dei Frassini, al catasto terreni fg 21 p.lle 1066 e 1067 e di superficie catastale complessiva are 40.90, sul quale insiste un manufatto abusivo a 2 piani. | 37.640,00 | 31.994,00 |
| 4 | 1000/1000 di terreno in agro di Crotone, loc. Cipolla, via dei Frassini, al catasto terreni fg 21 p.lle 152, 153 e 154, di superficie catastale complessiva Ha 1.50.00. | 75.000,00 | 63.750,00 |
| | TOTALE | 304.430,00 | 258.766,00 |