

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE FORZATA**  
**R.G.E. N. 28/2021**

Promossa da:



**Giudice dell'Esecuzione Dr. Emmanuele Agostini**

**ELABORATO PERITALE**

**Custode Giudiziario Avv. Francesca Sorrentino**

**LOTTO N. 1:** nella quota di 1/2

**Terreni in Roccabernarda Fg. 7 part.: 4, 51 e 46.**

.....**In conto tondo € 58.950,00**

**Crotone 12 Ottobre 2021**

**L'Esperto**



Giudice: Dr. Emmanuele Agostini  
Esperto: Ing. Giuseppe Perri C.F.: PRRGPP58R01D122N  
Studio Tecnico in Crotone Via Trav. 1° Maggio n. 40/B  
Tel. 0962/26011 – cell: 3286672200 email: pinoperri@libero.it



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.**

**IMMOBILI PIGNORATI:** in ROCCABERNARDA per 1/2 di proprietà.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**TERRENI siti nel comune di Rocca Bernarda nella quota di 1/2**



# 1) Proprietà per la quota di 1/2 NEL COMUNE DI ROCCABERNARDA

Così suddivisi secondo la destinazione culturale:

## sopra strada

**Fig. n. 7 - Particella n. 4, Pascolo di ha: ..... 20.76.28**

**Fig. n. 7 - Particella n. 51, Pascolo arborato di ha: ..... 04.33.36**

**Fig. n. 7 - Particella n. 46, ..... di ha: .....00.23.90**

Situazione dell'Immobile dal 14/12/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito			
				ha		arc	ca		Dominicale	Agrario		
1	7	46		AA	SEMINATIVO	4	05	60		Euro 1,01	Euro 0,72	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. KR0163384 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7514.1/2011)
				AB	ULIVETO	2	14	68		Euro 6,44	Euro 5,69	
				AC	PASCOLO ARB	2	03	62		Euro 0,56	Euro 0,21	
Notifica						Partita						
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)										

**Per complessivi .....ha:..... 25.33.54**





### 3. STATO DI POSSESSO

#### VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di accesso, redatto dal Custode Giudiziario Avv. Francesca Sorrentino in data 05.10.2021.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

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

#### Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

**Conformità edilizia:** all'interno della particella n. 4 insiste un serbatoio di acqua per l'approvvigionamento idrico di Roccabernarda, non più in uso. All'interno della part. 51 insiste una servitù di elettrodotto.

**Conformità catastale: conforme catastalmente.**

**Conformità Urbanistica: Zona Agricola.**





**Comune di RoccaBernarda**  
(Provincia di Crotone) Via della Foresta

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
D.P.R. 06.06.2001, n. 380

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Prot. 3254

Vista la richiesta presentata dall' Ing. Giuseppe Perri nominato CTU dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Emmanuele Agostini del Tribunale di Crotone, nella procedura R.G.E.I. n. 28/2021, acquisita agli atti di questo comune tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica per gli immobili siti in agro del Comune di RoccaBernarda, al foglio 7, p.lle 4, 51 e 46;

Vista la documentazione allegata alla domanda; Visti gli atti d'ufficio; ai sensi e per gli effetti di cui comma 1 e 2, lettera f) dell'art. 136 del D.P.R. 6.6.2011, n.380 (TESTO UNICO DELL'EDILIZIA);

**CERTIFICA**

Che l'area di cui fanno parte i terreni siti in agro del comune di RoccaBernarda, distinti in catasto al foglio di mappa al foglio 7, p.lle 4, 51 e 46 nei vigenti strumenti urbanistici comunali hanno la seguente destinazione urbanistica e prescrizioni:

**Foglio 7, particelle: 4, 51 e 46 E ( Zona Agricola, parte del territorio comunale destinata all' attività agricola )**

Che i terreni in oggetto ricadono in vincolo ZPS.

Vista la risoluzione n. 88 del 19/10/2015 dell'Agenzia delle Entrate, la quale così è pronunciata in merito al corretto assolvimento dell'imposta di bollo: *"Il CTU, considerato a tutti gli effetti organo giudiziario e, come tale, equiparato al giudice, è esentato dal pagamento dell'imposta di bollo nel momento in cui richiede documenti e certificati nell'esercizio delle proprie funzioni."*

Il presente si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

RoccaBernarda 11/10/2021

Il Responsabile dell' Area  
Dott. Giampiero Caligiuri

Firmato digitalmente da  
**GIAMPIERO CALIGIURI**  
C - IT



**5. GRAVAMI:****FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI****Nota di Trascrizione :**

Nota di trascrizione			
Registro generale n. [REDACTED]		Presentazione n. 17 del 05/05/2021	
Registro particolare n. [REDACTED]			
<b>Sezione riservata all'Ufficio</b>			
<b>Liquidazione</b>	<b>Totale</b>	€ 299,00	
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo € 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative -
Eseguita la formalità.			
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2033			
Protocollo di richiesta KR 8670/1 del 2021			
Il Conservatore Conservatore BIANCO GUIDO			
<b>Sezione A - Generalità</b>			
<b>Dati relativi al titolo</b>			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	26/03/2021	Numero di repertorio	354
Autorità emittente	TRIBUNALE DI CROTONE	Codice fiscale	810 059 90791
Sede	CROTONE (KR)		
<b>Dati relativi alla convenzione</b>			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Voltura catastale automatica	NO		
<b>Altri dati</b>			
Formalità di riferimento	Servizio di PI di CROTONE		
Trascrizione	Numero di registro particolare	1686	del 13/04/2021
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C			
Richiedente	RAJONE SALVATORE PER [REDACTED]		
	Codice fiscale	[REDACTED]	
<b>Dati riepilogativi</b>			
Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	H383 - ROCCABERNARDA (KR)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	7	Particella	4	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO				Consistenza	20 ettari 76 are 28 centiare
Immobile n. 2						
Comune	H383 - ROCCABERNARDA (KR)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	7	Particella	51	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO				Consistenza	4 ettari 33 are 36 centiare
Immobile n. 3						
Comune	H383 - ROCCABERNARDA (KR)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	7	Particella	46	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO				Consistenza	23 are 90 centiare



## Sezione C - Soggetti

A favore

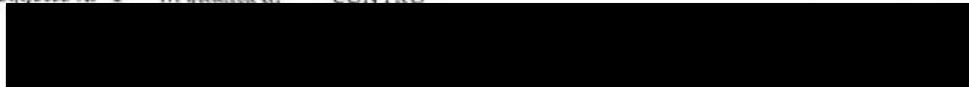
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RETTIFICA QUOTA DEI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO, CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, ERA STATA INDICATA COME "1/1" INVECE CHE "1/2", IN QUANTO PER VENUTAGLI PER SUCCESSIONE DEL PROPRIO GENITORE, SIGNOR [REDACTED] A QUEST'ULTIMO Pervenuto, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, CON LA SIGNORA [REDACTED] CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAR IO ALDO CERRELLI, IN DATA [REDACTED]

**N.B. : Non risulta ancora Trascritta l'accettazione di eredità da parte di [REDACTED]**

### 6. 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



**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Provenienza:  
attuali proprietari**

Nota di trascrizione  
 Registro generale n. 2350  
 Registro particolare n. 1859 Presentazione n. 10 del 03/05/2016

Immobile n. 1	Comune	H383 - ROCCABERNARDA (KR)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	7 Particella	4	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 20 ettari 76 are 28 centiare
Immobile n. 2	Comune	H383 - ROCCABERNARDA (KR)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	7 Particella	51	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 4 ettari 33 are 36 centiare
Immobile n. 3	Comune	H383 - ROCCABERNARDA (KR)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	7 Particella	46	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 23 are 90 centiare

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2




---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] LA PRESENTE DICHIARAZIONE SOSTITUISCE LA PRECEDENTE REG. AL N.105 VOL.9990 IN QUANTO GLI ALTRI EREDI HANNO RINUNZIATO ALL'EREDITA' CO ATTO NOTAIO R.PROTO REG. A CROTONE IL [REDACTED]

**precedenti proprietari**

1	1	COMUNE	[REDACTED]	ROCCABERNARDA	PROV.	CZ
		CODICE FISC.	[REDACTED]		PROGR	
		QUOTA	1 / 1	DESCRIZIONE	000	1
				proprietà		
				01		

CONTRO									
1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		Istituto Diocesano Sostentamento Clero per Le Diocesi di Crotone e Santa Severina						CROTONE	CZ
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COO.	RIS.	PREZZO	PROGR
		01538380799		1 / 1	proprietà	01		.000	1

**8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :**

Il pascolo / pascolo arborato con alcuni alberi di pino, adulti, si presenta in discreto stato di conservazione a tratti spoglio.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## TERRENI di cui al Lotto n. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pascolo	Sup. lorda commerciale	Ha: 20.76.28	1	mq 207.628
Pascolo arborato	Sup. lorda commerciale	Ha: 4.33.36	1	mq 43.336
misto	Sup. lorda commerciale	Ha: 0.23.90	1	mq 2.390
			<b>Tot.</b>	<b>Mq 253.354,00</b>

***Criterio di stima:***

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il dato più attendibile è quello fornito dalle indagini effettuate in loco.

***Fonti di informazione:***

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Roccabernarda, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.



**Valutazione corpi:**

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici commerciali:

TERRENI di cui al Lotto n. 1
------------------------------

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
pascolo	Sup. lorda commerciale	Ha: 20.76.28	1	mq 207.628
Pascolo arborato	Sup. lorda commerciale	Ha: 4.33.36	1	mq 43.336
misto	Sup. lorda commerciale	Ha: 0.23.90	1	mq 2.390
			<b>Tot.</b>	<b>Mq 253.354,00</b>

**STIMA**

€/mq

pascolo	Sup. lorda commerciale	Ha: 20.76.28	0,50	103.814,00 €
Pascolo arborato	Sup. lorda commerciale	Ha: 4.33.36	0,75	32.502,00 €
misto	Sup. lorda commerciale	Ha: 0.23.90	1,00	2.390,00 €
			<b>Tot. €</b>	<b>138.706,00 €</b>

**LOTTO N. 1**

**Valore complessivo (103.814,00 + 32.502,00 + 2.390,00).....= € 138.706,00**

**Valore complessivo nella quota di 1/2.....= € 69.353,00**

**Adeguamento e correzione alla stima alla quota di 1/2:**

- 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.....	€	10.403,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale .....	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: .....	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	0,00



**LOTTO N. 1**

(69.353,00 – 10.403,00)

**Valore complessivo nella quota di 1/2 in conto tondo.....= € 58.950,00**

Crotone 12 Ottobre 2021

**l'Esperto: Ing. Giuseppe Perri**

