

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE FORZATA**  
**R.G.E. N. 39/2022**

Promossa da:

**BCC NPLS 2019 S.R.L.”**  
**Con sede in Conegliano (TV), via V. Alfredi n.1**  
**c.f.: 05033050260**

**GIUDICE DELEGATO**  
*G.E. Dr. Rizzuti Davide*

**ESPERTO C.T.U.**  
*Ing. Giuseppina Cuda*

**ELABORATO PERITALE**

(N° 6 LOTTI)

<u>LOTTO N. 1:</u>	.....	<b>In conto tondo € 70.000,00</b>
<u>LOTTO N. 2:</u>	.....	<b>In conto tondo € 134.000,00</b>
<u>LOTTO N. 3:</u>	.....	<b>In conto tondo € 127.000,00</b>
<u>LOTTO N. 4:</u>	.....	<b>In conto tondo € 46.000,00</b>
<u>LOTTO N. 5:</u>	.....	<b>In conto tondo € 1.000,00</b>

Petilia Policastro li, 16 Dicembre 2022  
Ctu

*Ing. Giuseppina Cuda*

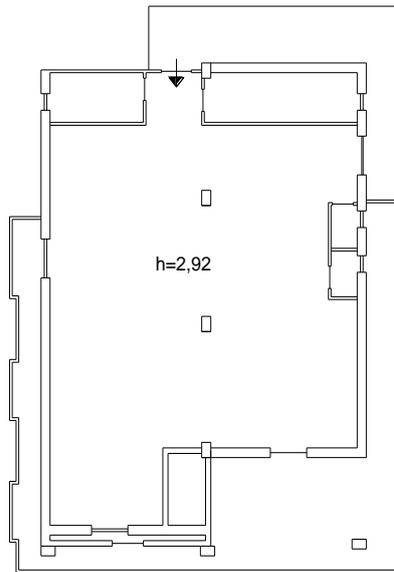
Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

INDICE:

Lotto n.1 (deposito in Crucoli, Corso Garibaldi)	pag. 3
Lotto n.2 (civile abitazione in Crucoli, Corso Garibaldi)	pag. 14
Lotto n.3 (civile abitazione in Crucoli, Corso Garibaldi)	pag. 25
Lotto n.4 (immobile in corso di costruzione in Crucoli, Corso Garibaldi)	pag. 37
Lotto n.5 (appezzamento di terreno in Crucoli)	pag. 47

**LOTTO N. 1: Locale deposito in Crucoli, Corso Garibaldi – fg. 7 p.IIa 288 sub. 4.**

PLANIMETRIA LOTTO N.1



SUP. COMMERCIALE TOTALE  $199,00 + 25,00 \times 0,30 + 41 \times 0,1 =$   
circa 210,00 mq

<b>DATI CATASTALI</b>	Trattasi di LOCALE DEPOITO posto al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Crucoli in Corso Garibaldi, riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa n. 7, particella n. 288 sub. 4, Piano 1, Categoria C/2.
<b>CONFINI</b>	Confina con scala-atrio ed altra proprietà [REDACTED] da un lato e dagli altri lati con spazi condominiali, salvo altri.
<b>SUPERFICIE</b>	Superficie lorda/commerciale circa 210,00 mq.
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>	L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra. All'interno l'immobile si presenta in discreto stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che storni sono in alluminio. La pavimentazione è in ceramica. È composto da un ampio spazio adibito a deposito, un wc e quattro piccoli ripostigli.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



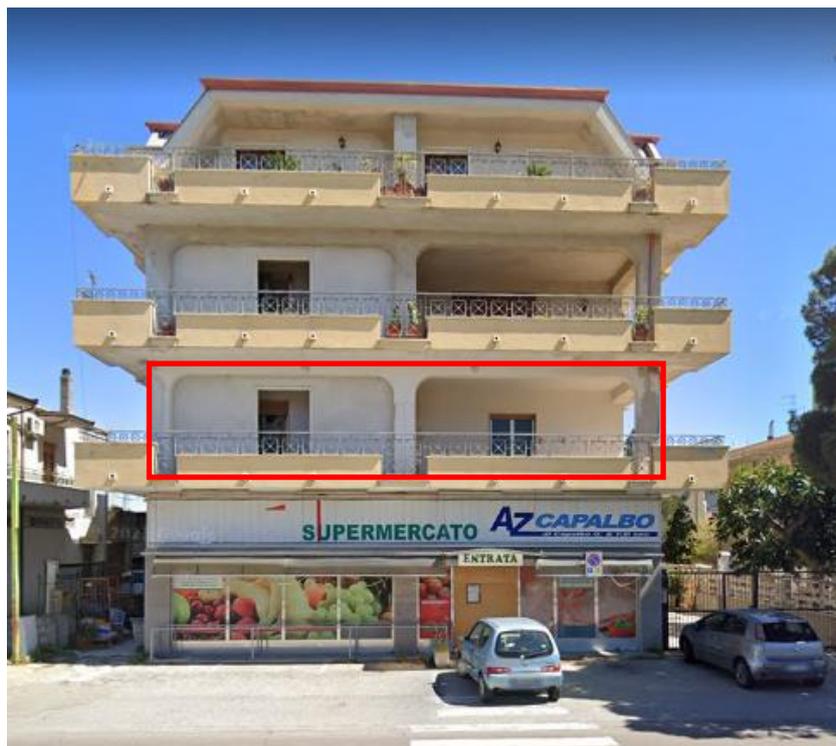


Foto del fabbricato visto dall'esterno.

Esso è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio ( pilastri – travi), solai in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono probabilmente de tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a più falde del tipo mansardata realizzata con solai in latero cemento e manto costituito da tegole. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria. L'accesso al fabbricato, è rivolto a Sud - Est ed avviene attraverso un'area di pertinenza del fabbricato, delimitata da un muretto di cinta ed un cancello in ferro posto in corrispondenza dell'ingresso. Al piano primo si accede con scala esterna in cemento armato, mentre agli altri piani con scala interna sempre in cemento armato.

L'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 7 part. 288 sub 4 è posto al primo piano del su detto fabbricato ed è adibito a locale deposito.

All'interno l'immobile si presenta in discreto stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che sterni sono in alluminio. La pavimentazione è in ceramica. È composto da un ampio spazio adibito a deposito, un wc e quattro piccoli ripostigli.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



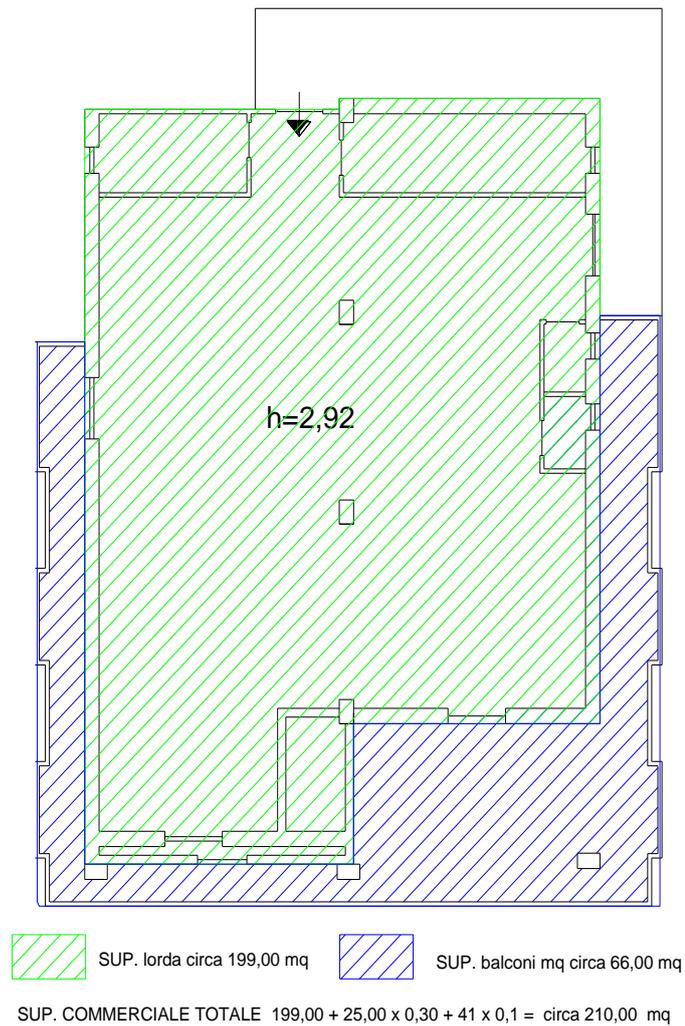
Foto interno dall'appartamento.

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **210,00**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: □ nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>; □ nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

### PLANIMETRIA LOTTO N.1



(Allegato n. 3 – Planimetria Lotto n.1)

**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere discreto.

**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** locale deposito.

**Le finiture** sono discrete ed i materiali utilizzati sono di scarsa qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio con vetro singolo ed il portoncino di ingresso in legno.

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona, Cirò Marina;  
le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

### 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 19/09/2022, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Vittoria Mastromarco, si è accertato che l'immobile è tenuto in possesso [REDACTED], figlio dell'esecutata [REDACTED], e dalla sua famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed onere giuridici

- 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 Gravami:

4.2.1 Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE NN. 4078/3187 DEL 09/07/2018:

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 20/06/2018 Numero di repertorio 586 emesso dal Tribunale di Crotona sede Crotona.

A favore di: LA BCC del CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Crotona Codice Fiscale 03382760795;

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Crotona ai N. 3455/2897 DEL 10/06/2022.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 13/05/2022 Numero di repertorio 455 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotone sede Crotone

A favore di: BCC NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05033050260;

Contro:

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.1 risulta non conforme.**

Dai documenti rilevati dalla sottoscritta emerge che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata autorizzata in virtù di Concessione edilizia in Sanatoria n. 8 rilasciata dal Sindaco di [REDACTED] in data 18/04/2001, della quale la sottoscritta non ha visionato gli elaborati progettuali in quanto non reperiti.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile sono state rilevate delle modifiche per quali era necessario denunciare l'inizio dell'attività presso il Comune.

Inoltre l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

(Allegato n. 4 – Concessioni n.8 del 18.04.2001)

Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità sono stata stimate dalla sottoscritta pari ad Euro 1.000,00.

4.3.2 Conformità catastale:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.**

La planimetria, rinvenuta presso l'ufficio del territorio di Crotone – Catasto, è data 17/12/2003.

Confrontando la stessa con lo stato di fatto dell'immobile la sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

(Allegato n. 5 – Planimetria Catastale).

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 500,00 euro.

(Allegato n. 6– Confronto Stato di fatto - Planimetria Catastale).

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**circa € 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

**circa € 0,00**

**6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:**

**6.1 Attuali proprietari:**

L'immobile è [redacted]

[redacted] per:

- Atto di compravendita [redacted]  
[redacted]  
[redacted];

(Allegato n.7 – Atto di compravendita del 11.04.1974 )

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 8 rilasciata dal Sindaco di Crucoli [redacted]  
[redacted] del 18/04/2001

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:** dal sopralluogo svolto.

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
<i>Strutture fondazioni:</i>	non verificate
<i>Strutture verticali:</i>	condizioni: C.A.
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione:buona
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti il laterizio
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in laterizio
<i>Rivestimenti</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battante, materiale: alluminio condizioni: buone.
<i>Servizi igienici:</i>	condizioni: discrete
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia
<i>Impianto di smaltimento</i>	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
<i>Altri Impianti</i>	

### CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

<b>Fabbricato</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
<b>LOCALE DEPOSITO</b>	Sup. reale lorda	199,00	1,00	<b>199,00</b>
<b>Balconi</b>	Sup. reale	25,00	0,30	<b>7,5</b>
	lorda	41,00	0,1	<b>4,1</b>
	<b>Sup. reale lorda</b>		-	<b>210,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:

### 8.1 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Crucoli per l'anno 2022, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 400,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: al 25 %.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Crucoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it), [www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

## 8.3 Valutazione corpi:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.1	210,00	€ 400,00	€ 84.000,00
	<b>210,00</b>		<b>€ 84.000,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 84.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 84.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 84.000,00</b>

## RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.1</b>	210,00	€ 84.000,00	<b>€ 84.000,00</b>

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

#### **8.4 Adeguamento e correzione 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:

**€ 12.600,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 1.000,00**

#### **8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:**

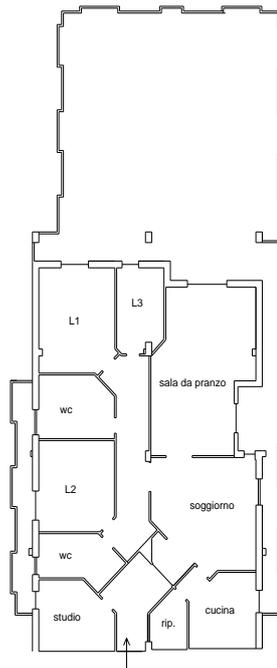
**Valore dell'immobile**, al netto delle decurtazioni:

**€ 70.000,00**

**LOTTO N. 2: Civile abitazione in Crucoli, Corso Garibaldi – fg. 7 p.IIa 288 sub. 5.**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

PLANIMETRIA LOTTO N.2



SUP. COMMERCIALE TOTALE  $244,00 + 25,00 \times 0,30 + 178 \times 0,1 =$   
circa 270,00 mq

<b>DATI CATASTALI</b>	Trattasi di CIVILE ABITAZIONE posta al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Crucoli in Corso Garibaldi, riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa n. 7, particella n. 288 sub. 5, Piano 1, Categoria catastale F/3 (in corso di costruzione).
<b>CONFINI</b>	Confina con scala-atrio ed altra proprietà [REDACTED] da un lato e dagli altri lati con spazi condominiali, salvo altri
<b>SUPERFICIE</b>	Superficie lorda/commerciale circa 270,00 mq
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>	L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra. All'interno l'immobile si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina, sala da pranzo, soggiorno, tre camere da letto, uno studio, un ripostiglio e due servizi igienici, inoltre l'appartamento è dotato di una ampia terrazza vista mare e di balconi.

**PROCEDURA N.R.G.E. 39/2022**

**LOTTO n. 2**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

## BENI IN CRUCOLI

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota da 1/1:

- [REDACTED]

**CIVILE ABITAZIONE** sita in Crucoli, corso Garibaldi, Piano 1.



Foto localizzazione del Lotto n.1 dall'alto.

**Essa è identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Crucoli al:**

- **Foglio 7 part. 288 sub. 5**, Categoria F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE, Corso Giuseppe Garibaldi, Piano 1.

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

**Coerente:** l'immobile, ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni a quattro piani fuori terra, confina con scala-atrio ed altra proprietà [REDACTED] da un lato e dagli altri lati con spazi condominiali, salvo altri.

(Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra, ubicato nella frazione Torretta del Comune di Crucoli, Corso G. Garibaldi.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



Foto del fabbricato visto dall'esterno.

Esso è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio ( pilastri – travi), solai in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale e solai in latero cemento. Le tamponature sono probabilmente de tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a più falde del tipo mansardata realizzata con solai in latero cemento e manto costituito da tegole. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria. L'accesso al fabbricato, è rivolto a Sud - Est ed avviene attraverso un'area di pertinenza del fabbricato delimitata da un muretto di cinta ed un cancello in ferro posto in corrispondenza dell'ingresso. Al piano primo si accede con scala esterna in cemento armato, mentre agli altri piani con scala interna sempre in cemento armato.

L'immobile oggetto di pignoramento, riportato al foglio 7 part. 288 sub 5 , è posto al primo piano del su detto fabbricato ed è adibito a civile abitazione.

All'interno l'immobile si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che sterni sono in alluminio. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina, sala da pranzo, soggiorno, tre camere da letto, uno studio, un ripostiglio e due servizi igienici, inoltre l'appartamento è dotato di una ampia terrazza vista mare e di balconi.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

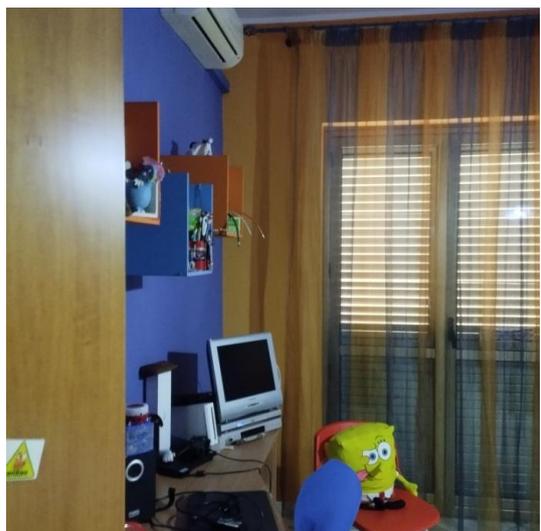
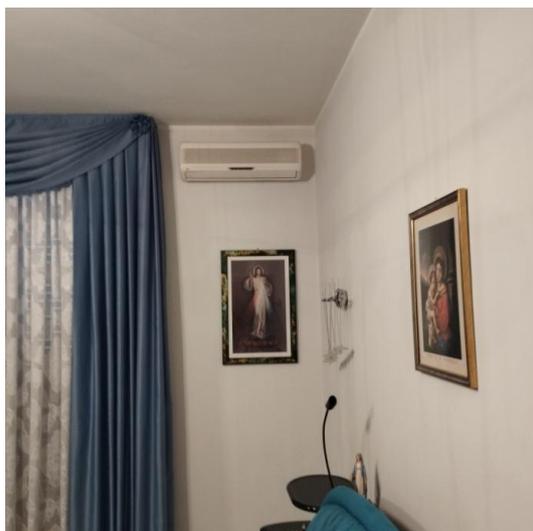
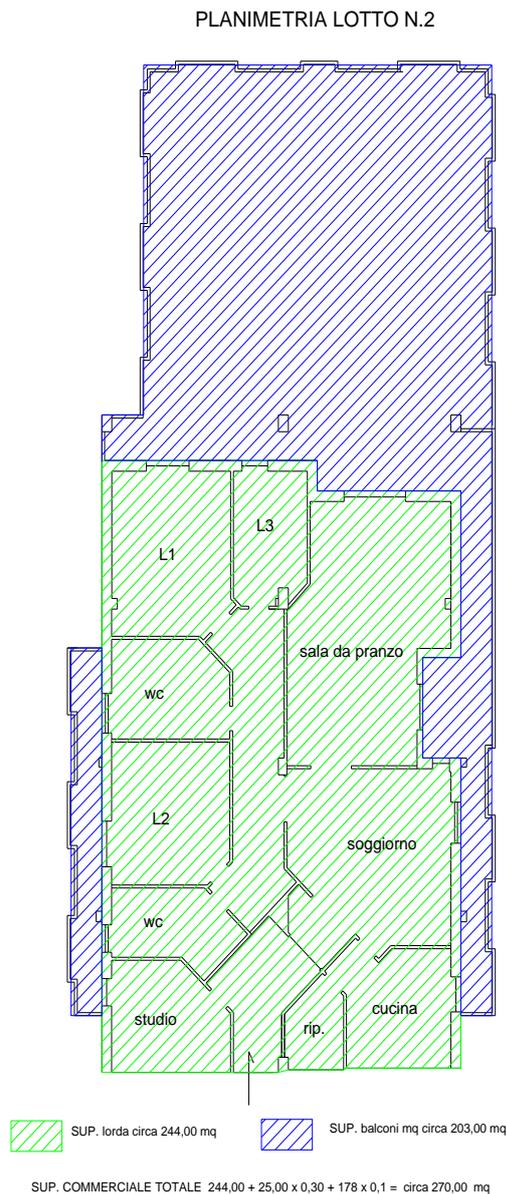


Foto interno dall'appartamento.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **270,00**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: □ nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>; □ nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.



(Allegato n. 8– Planimetria Lotto n.2)

**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere buono.

**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** civile abitazione.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**Le finiture** sono discrete ed i materiali utilizzati sono di buona qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio con vetro doppio ed il portoncino di ingresso in legno.

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona, Cirò Marina; le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

A seguito del sopralluogo del 19/09/2022, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Vittoria Mastromarco, si è accertato che l'immobile è tenuto in possesso [REDACTED], figlio dell'esecutata [REDACTED], e dalla sua famiglia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1 Vincoli ed onere giuridici**

- 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 Gravami:**

- 4.2.1 Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE NN. 4078/3187 DEL 09/07/2018:

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 20/06/2018 Numero di repertorio 586 emesso dal Tribunale di Crotona sede Crotona

A favore di: LA BCC del CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Crotona Codice Fiscale 03382760795

Contro: [REDACTED]

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Crotone ai N. 3455/2897 DEL 10/06/2022.**

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 13/05/2022 Numero di repertorio 455 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotone sede Crotone

A favore di: BCC NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05033050260

Contro:

[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.1 risulta non conforme.**

Dai documenti rilevati dalla sottoscritta emerge che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata autorizzata in virtù di Concessione edilizia in sanatoria n. 10 rilasciata dal Sindaco di Crucoli in data 02/03/2005 al [REDACTED], della quale la sottoscritta non ha visionato gli elaborati progettuali in quanto non reperiti.

È parere della sottoscritta che, vista la categoria catastale dell'immobile (F/3) lo stesso abbia subito delle modifiche per quali era necessario denunciare l'inizio dell'attività presso il Comune.

Inoltre l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

(Allegato n. 9 – Concessioni edilizia in sanatoria n.10 del 02.03.2005)

Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità sono stata stimate dalla sottoscritta pari ad Euro 3.000,00.

4.3.2 Conformità catastale:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

L'immobile è sprovvisto di planimetria catastale in quanto in corso di costruzione.  
La sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.  
L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 1.000,00 euro .

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**circa € 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

**circa € 0,00**

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

### 6.1 Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] per:

- Atto di compravendita [REDACTED]

(Allegato n.7 – Atto di compravendita del 11.10.1974)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 10 rilasciata dal Sindaco di Crucoli del 02/03/2005 al ■

**DESCRIZIONE DETAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:** dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali:	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A.
Copertura	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
Scale	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione:buona
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	Tipologia: pareti il laterizio

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Pareti interne	Tipologia: in laterizio
Rivestimenti	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: battante, materiale: alluminio condizioni: buone.
Servizi igienici:	condizioni: buone
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
Altri Impianti	Condizionatori, impianto riscaldamenti a gas, Camino

### CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

Fabbricato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>RESIDENZIALE</b>	Sup. reale	270,00	1,00	<b>270,00</b>
	lorda			
<b>Balconi/terrazza</b>	Sup. reale	25,00	0,30	<b>7,5</b>
	lorda	170	0,1	<b>17</b>
	<b>Sup. reale</b>			
	<b>lorda</b>		-	<b>270,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:

### 8.1 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Crucoli per l'anno 2022, fermo

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

Provincia: CROTONE

Comune: CRUCOLI

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	495	630	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	540	770	L	2,1	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 600,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: al 25 %.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Torretta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it), [www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.2	270,00	€ 600,00	€ 162.000,00
	<b>270,00</b>		<b>€ 162.000,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 162.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 162.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 162.000,00</b>

#### RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.2</b>	270,00	€ 162.000,00	<b>€ 162.000,00</b>

### 8.4 Adeguamento e correzione 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:

**€ 24.300,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 1.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 3.000,00**

### 8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:

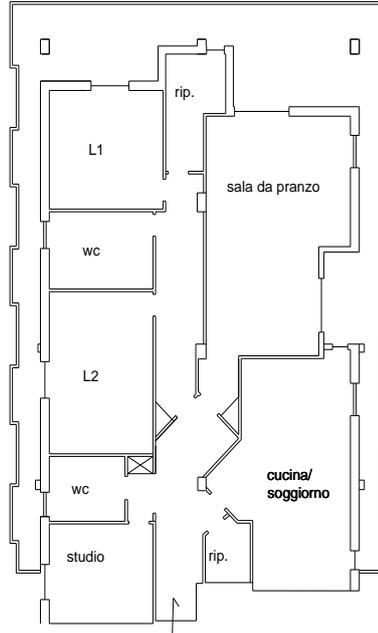
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

**€ 134.000,00**

### LOTTO N. 3: Civile Abitazione in Crucoli, Corso Garibaldi – fg. 7 p.IIa 288 sub. 7.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

### PLANIMETRIA LOTTO N.3



SUP. COMMERCIALE TOTALE  $239,00 + 25,00 \times 0,30 + 66 \times 0,1 =$   
circa 253,00 mq

<b>DATI CATASTALI</b>	Trattasi di CIVILE ABITAZIONE posta al secondo piano di un fabbricato sito nel Comune di Crucoli in Corso Garibaldi, riportato nel N.C.E.U. dello stesso al foglio di mappa n. 7, particella n. 288 sub. 7, Piano 2, Categoria catastale A/2.
<b>CONFINI</b>	Confina con scala-atrio ed altra proprietà da un lato e dagli altri lati con spazi condominiali, salvo altri
<b>SUPERFICIE</b>	Superficie lorda/commerciale circa 270,00 mq.
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>	L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra. All'interno l'immobile si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: zona adibita a cucina e pranzo, soggiorno, due camere da letto, uno studio, due servizi igienici e due rispostigli, inoltre l'appartamento è dotato di una piccola terrazza vista mare ed ampi balconi.

**PROCEDURA N.R.G.E. 39/2022**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)





Foto del fabbricato visto dall'esterno.

Esso è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio ( pilastri – travi), solai in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono probabilmente de tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a più falde del tipo mansardata realizzata con solai in latero cemento e manto costituito da tegole. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria. L'accesso al fabbricato, è rivolto a Sud - Est ed avviene attraverso un'area di pertinenza del fabbricato delimitata da un muretto di cinta ed un cancello in ferro posto in corrispondenza dell'ingresso. Al piano primo si accede con scala esterna in cemento armato, mentre agli altri piani con scala interna sempre in cemento armato.

L'immobile oggetto di pignoramento, riportato al foglio 7 part. 288 sub 7 , è posto al secondo piano del su detto fabbricato ed è adibito a civile abitazione.

All'interno l'immobile si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che storni sono in alluminio. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: zona adibita a cucina e pranzo, soggiorno, due camere da letto, uno studio, due servizi igienici e due rispostigli, inoltre l'appartamento è dotato di una piccola terrazza vista mare e di ampi balconi.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



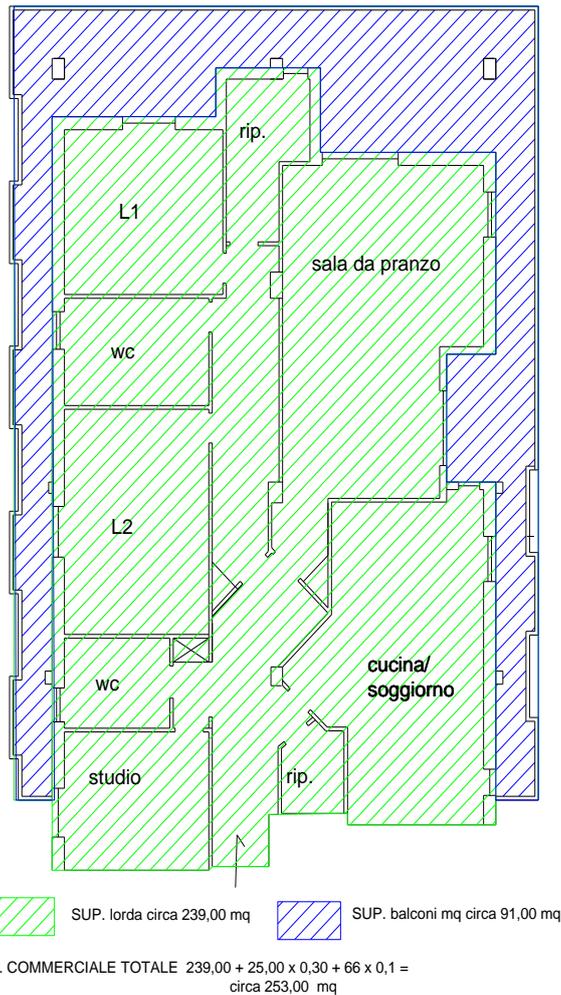
Foto interno dall'appartamento.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **250,00**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: □ nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>; □ nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

PLANIMETRIA LOTTO N.3



(Allegato n. 12– Planimetria Lotto n.3)

**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere buono.

**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** civile abitazione.

**Le finiture** sono discrete ed i materiali utilizzati sono di buona qualità.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**Le pareti** sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio con vetro doppio ed il portoncino di ingresso in legno.

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona, Cirò Marina; le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

A seguito del sopralluogo del 19/09/2022, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Vittoria Mastromarco, si è accertato che l'immobile è tenuto in possesso [REDACTED] e dal proprio coniuge [REDACTED].

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1 Vincoli ed onere giuridici**

- 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 Gravami:**

- 4.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE NN. 5200/649 DEL 17/09/2016

Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 22-09-2016 Numero di repertorio 881/13316 emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. sede Roma.

A favore di: Equitalia servizi di Riscossione s.p.a. sede Roma codice fiscale 13756881002

Capitale: Euro 33.398,92 Totale 66.797,84

Gravante su Crucoli Foglio 7 part. 288 sub 7.

- TRASCRIZIONE NN. 4078/3187 DEL 09/07/2018:

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 20/06/2018 Numero di repertorio 586 emesso dal Tribunale di Crotonese sede Crotonese

A favore di: LA BCC del CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Crotonese Codice Fiscale 03382760795

Contro

- ISCRIZIONE N. 9682/1633 DEL 22/05/2004

Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/05/2004 Numero di repertorio Notaio Ciliberto Guglielmina sede Crotonese

A favore di: Banca del Crotonese – Credito Cooperativo S.C. a R.L. Melissa (kr) codice fiscale 02597410790

Contro:

Capitale: Euro 60.000,92 Totale 120.000,00 durata 15 anni

Gravante su Crucoli Foglio 7 part. 288 sub 7.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Crotonese ai N. 3455/2897 DEL 10/06/2022.**

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 13/05/2022 Numero di repertorio 455 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotonese sede Crotonese

A favore di: BCC NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05033050260

Contro:

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

**All'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.3 risulta non conforme.**

Dai documenti rilevati dalla sottoscritta emerge che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata autorizzata in virtù di Concessione edilizia in sanatoria n. 4 rilasciata dal

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Sindaco di Crucoli in data 08/04/2004 al [REDACTED], della quale la sottoscritta non ha visionato gli elaborati progettuali in quanto non reperiti.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile sono state rilevate delle modifiche per quali era necessario denunciare l'inizio dell'attività presso il Comune.

Inoltre l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

(Allegato n. 12 – Concessioni edilizia in sanatoria n.4 del 08/04/2004)

Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità sono stata stimate dalla sottoscritta pari ad Euro 1.000,00.

#### 4.3.2 Conformità catastale:

#### **All'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.**

La planimetria, rinvenuta presso l'ufficio del territorio di Crotone – Catasto, è data 28/09/1989.

Confrontando la stessa con lo stato di fatto dell'immobile la sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

(Allegato n. 13 – Planimetria Catastale).

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 500,00 euro.

(Allegato n. 15 – Confronto Stato di fatto - Planimetria Catastale).

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

### **6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:**

#### **6.1 Attuali proprietari:**

L' immobile è pervenuto al [REDACTED]

[REDACTED], per:

- Atto di Donazione [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**6.2 Precedenti proprietari:**

L'immobile è pervenuto alla

[REDACTED]

[REDACTED] per:

- Atto di compravendita

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

(Allegato n.7 – Atto di compravendita del 11.04.1974 )

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 4 rilasciata dal Sindaco di Crucoli del 08/04/2004 al Sig. Capaldo Domenico.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:** dal sopralluogo svolto.

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
<i>Strutture fondazioni:</i>	non verificate
<i>Strutture verticali:</i>	condizioni: C.A.
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione:buona
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti il laterizio
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in laterizio
<i>Rivestimenti</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battante, materiale: alluminio condizioni: buone.
<i>Servizi igienici:</i>	condizioni: buone
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia
<i>Impianto di smaltimento</i>	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
<i>Altri Impianti</i>	Condizionatori, impianto di riscaldamento a gas, Camino

---

**CALCOLO DELLE SUPERFICI** (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

---

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

<b>Fabbricato</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
<b>RESIDENZIALE</b>	Sup. reale lorda	239,00	1,00	<b>239,00</b>
<b>Balconi/terrazza</b>	Sup. reale	25,00	0,30	<b>7,5</b>
	lorda	66	0,1	<b>6,5</b>
	<b>Sup. reale lorda</b>		-	<b>253,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:

### 8.1 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Crucoli per l'anno 2022, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 600,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: al 25 %.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CRUCOLI

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	495	630	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	540	770	L	2,1	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Torretta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it),  
[www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

## 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalent	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.2	253,00	€ 600,00	€ 151.800,00
	<b>253,00</b>		<b>€ 151.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 151.800,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 151.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 151.800,00</b>

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**RIEPILOGO:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.3</b>	253,00	€ 151.800,00	<b>€ 151.800,00</b>

**8.4 Adeguamento e correzione 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:

**€ 22.770,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 1.000,00**

**8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

**€ 127.000,00**

**LOTTO N. 4: Locale in corso di costruzione in Crucoli, Corso Garibaldi – fg. 7 p.IIa 288 sub.**

**9.**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**DATI CATASTALI**

Trattasi di LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE, posto al terzo piano di un fabbricato sito nel Comune di Crucoli, in Corso Garibaldi, riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa n. 7, particella n. 288 sub. 9, Piano 3, Categoria F/3.

<b>CONFINI</b>	Confina con scala-atrio ed altra proprietà da un lato e dagli altri lati con spazi esterni condominiali, salvo altri.
<b>SUPERFICIE</b>	Superficie lorda/commerciale circa 210,00 mq.
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>	L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra. All'interno l'immobile è suddiviso in due zone separate entrambe con accesso diretto dal vano scale ed entrambe allo stato rustico: è stato realizzato solo lo scheletro portante e le tamponature esterne ed è privo di ogni rifinitura, tramezzi, intonaci, infissi interni ed esterni, e di impianti a norma. È dotato di balconi e piccola terrazza vista mare. L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo.



**PROCEDURA N.R.G.E. 39/2022**

**LOTTO n. 4**

**BENI IN CRUCOLI**

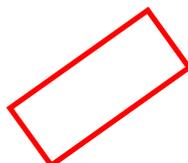
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota da 1/1:

- [REDACTED] ;

**IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito in Crucoli, corso Garibaldi Piano 3.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



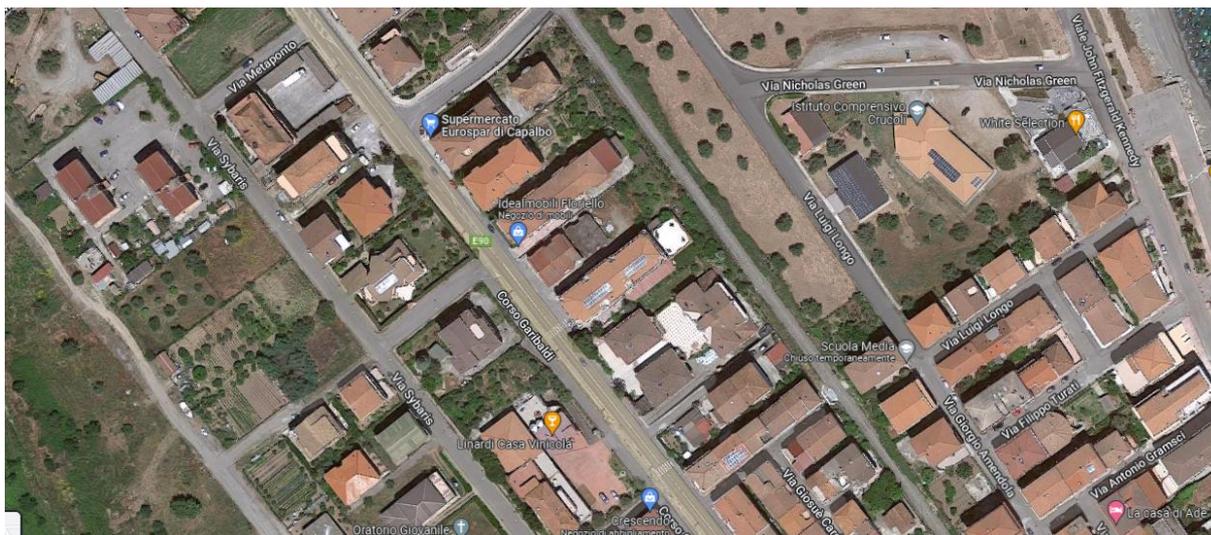


Foto localizzazione del Lotto n.1 dall'alto.

**Essa è identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Cruoli al:**

- Foglio 7 part. 288 sub. 9, cat. Catastale F/3, Corso Garibaldi Piano 3.

(Allegato n. 10 – Visura Catastale)

**Coerenze:** l'immobile, in corso di costruzione, facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni a quattro piani fuori terra, confina con scala-atrio ed altra da un lato e dagli altri lati con spazi esterni condominiali, salvo altri.

(Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:**

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a quattro piani fuori terra, ubicato nella frazione Torretta del Comune di Cruoli , via Corso Giove Garibaldi.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



Foto del fabbricato visto dall'esterno.

Esso è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio ( pilastri – travi), solai in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale e solai in latero cemento. Le tamponature sono probabilmente de tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a più falde del tipo mansardata realizzata con solai in latero cemento e manto costituito da tegole. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria. L'accesso al fabbricato, è rivolto a Sud - Est ed avviene attraverso un'area di pertinenza del fabbricato delimitata da un muretto di cinta ed un cancello in ferro posto in corrispondenza dell'ingresso. Al piano primo si accede con scala esterna in cemento armato, mentre agli altri piani con scala interna sempre in cemento armato.

L'immobile oggetto di pignoramento, riportato al foglio 7 part. 288 sub 7 , è posto al piano terzo del su detto fabbricato (ultimo piano) ed è allo stato attuale in corso di costruzione.

L'immobile è suddiviso in due zone separate entrambe con accesso diretto dal vano scale ed entrambe allo stato rustico: è stato realizzato solo lo scheletro portante e le tamponature esterne ed è privo di ogni rifinitura, tramezzi, intonaci, infissi interni ed esterni, e di impianti a norma.

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

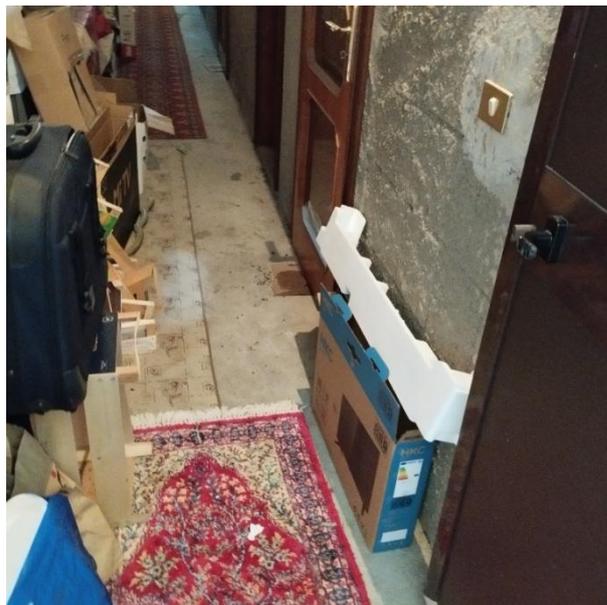


Foto interno dell'immobile.

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **215,00**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: □ nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>; □ nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere pessimo.

**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** locale deposito.

**Le finiture** sono assenti.

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona, Cirò Marina; le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 19/09/2022, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Vittoria Mastromarco, si è accertato che l'immobile è tenuto in possesso dal [REDACTED] e dal proprio coniuge [REDACTED].

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed onere giuridici

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 Gravami:

4.2.1 Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE NN. 4078/3187 DEL 09/07/2018:

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 20/06/2018 Numero di repertorio 586 emesso dal Tribunale di Crotona sede Crotona

A favore di: LA BCC del CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Crotona Codice Fiscale 03382760795

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Crotone ai N. 3455/2897 DEL 10/06/2022.**

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 13/05/2022 Numero di repertorio 455 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotone sede Crotone

A favore di: BCC NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05033050260

Contro:

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:**

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

**All'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.3 risulta conforme.**

Dai documenti rilevati dalla sottoscritta emerge che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata autorizzata in virtù di Concessione edilizia in sanatoria n. 9 rilasciata dal Sindaco di Crucoli in data 02/03/2005 [REDACTED], della quale la sottoscritta non ha visionato gli elaborati progettuali in quanto non reperiti.

Essendo alla stato attuale l'immobile in corso di costruzione risulta conforme.

(Allegato n. 16 – Concessioni edilizia in sanatoria n.9 del 02.03.2005)

4.3.2 Conformità catastale:

**All'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.**

La sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta in corso di costruzione..

**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

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

### 6.1 Attuali proprietari:

L' immobile è pervenuto al [REDACTED]

[REDACTED] per:

[REDACTED] Atto di Donazione accettata [REDACTED]

(Allegato n.15 – Atto di donazione del 14/01/2004 )

### 6.2 Precedenti proprietari:

L'immobile è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED] per:

[REDACTED] Atto di compravendita del 11/10/1974, [REDACTED]

(Allegato n.7 – Atto di compravendita del 11.04.1974 )

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

[REDACTED] Concessione edilizia in sanatoria n. 9 rilasciata dal Sindaco di Crucoli in data 02/03/2005

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO:** dal sopralluogo svolto.

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A.
Copertura	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
Scale	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione:buona
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pareti esterne	Tipologia: pareti il laterizio
Pareti interne	Tipologia: in laterizio non intanacato
Rivestimenti	assenti
Pavimentazione interna:	tipologia: assente
Infissi interni:	tipologia: assenti
Servizi igienici:	condizioni: assenti

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Impianto elettrico	assente
--------------------	---------

### CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

Fabbricato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
In corso di costruzione	Sup. reale	200,00	1,00	<b>200,00</b>
	lorda			
Balconi/terrazza	Sup. reale	25,00	0,30	<b>7,5</b>
	lorda	73	0,1	<b>7,3</b>
	<b>Sup. reale</b>		-	<b>215,00</b>
	<b>lorda</b>			

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:

### 8.1 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Crucoli per l'anno 2022, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 250,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

- balconi: al 25 %.

### 8.2 Fonti di informazione:

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Torretta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it),  
[www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

### 8.3 Valutazione corpi:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.2	215,00	€ 250,00	€ 53.750, 00
	<b>215,00</b>		<b>€ 53.750,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 53.750,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 53.750,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 53.750,00</b>

### RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.4</b>	215,00	€ 53.750,00	<b>€ 53.750,00</b>

### 8.4 Adeguamento e correzione 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:

**€ 8.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 0,00**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:**

**Valore dell'immobile**, al netto delle decurtazioni:

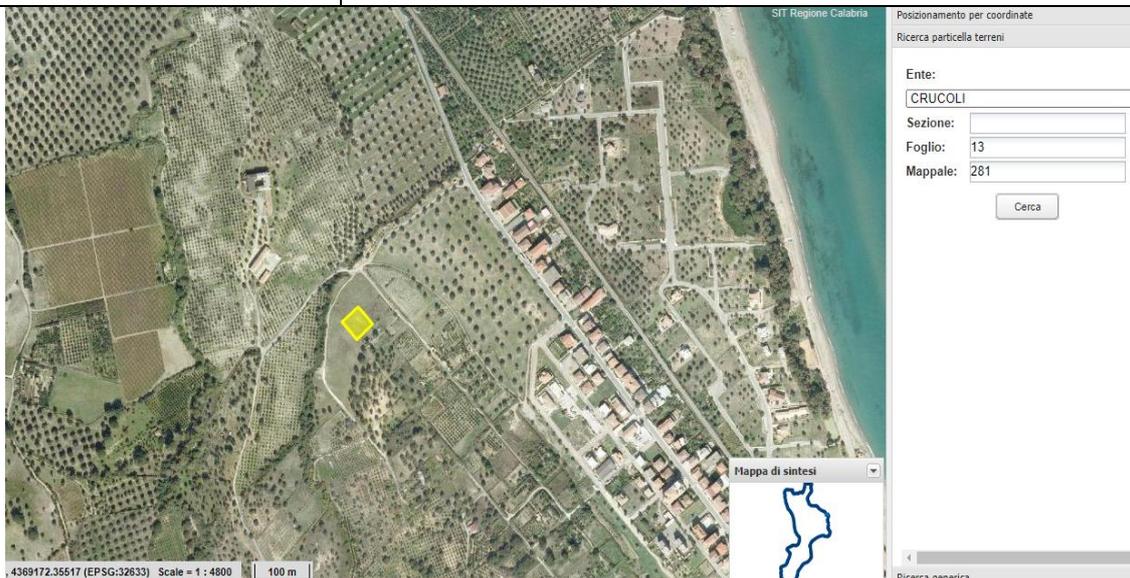
**€ 46.000,00**

**LOTTO N. 5: Appezamento di terreno in Crucoli- fg. 13 p.lla 281.**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

<b>DATI CATASTALI</b>	Trattasi di APPAZAMNETO DI TERRENO, sito nel Comune di Crucoli riportato nel Catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa n. 13, particella n. 281, SEMINATIVO di classe 3.
-----------------------	---

<b>CONFINI</b>	Confina ad Est e Sud con altra proprietà Grisaro Antonietta, a Nord ed Ovest con le particelle 280 e 277 ed ad Ovest con particella 418 , salvo altri.
<b>SUPERFICIE</b>	Superficie: 1.665 mq.
<b>CARATTERISTICHE</b>	L'appezzamento di terreno, con giacitura in pendenza più o meno accentuata, è ubicato in località Torretta di Crucoli. L'accesso al lotto avviene percorrendo una strada in terra battuta, con pendenza sfavorevole, in pessime condizione di manutenzione, che rende difficile la percorribilità con normali automezzi. Lo stato dei luoghi è rappresentato da un terreno incolto, nel quale non è stato possibile accedere a causa della presenza di erba alta.



**PROCEDURA N.R.G.E. 39/2022**

**LOTTO n. 5**

**BENI IN CRUCOLI**

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

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Proprietà per la quota da ½ ciascuno ( entrambi in regime di comunione legale dei beni):

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

**APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito in Crucoli.



Foto localizzazione del Lotto n.1 dall'alto.

**Esso è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Crucoli al:**

- **al foglio 13 particella 281, SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 1.665 m2;**

Catastalmente in testa a:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(Allegato n. 17 – Visura Catastale)

**Coerenze:** l'appezzamento di terreno confina ad Est e Sud con altra proprietà [REDACTED], a Nord ed Ovest con le particelle 280 e 277 ed ad Ovest con particella 418 , salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:**

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

L'appezzamento di terreno, con giacitura in pendenza più o meno accentuata, è ubicato in località Torretta di Crurcoli. L'accesso al lotto avviene percorrendo una strada in terra battuta, con pendenza sfavorevole, in pessime condizioni di manutenzione, che rende difficile la percorribilità con normali automezzi. Lo stato dei luoghi è rappresentato da un terreno incolto, nel quale non è stato possibile accedere a causa della presenza di erba alta.



Foto dei terreni visto dall'esterno.

**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere pessimo.

**Il terreno risulta essere** incolto.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotone, Cirò Marina; le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 19/09/2022, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Vittoria Mastromarco, si è accertato che si tratta di un terreno incolto al quale non è stato possibile accedere.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed onere giuridici

- 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 Gravami:

4.2.1 Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE NN. 4078/3187 DEL 09/07/2018:

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 20/06/2018 Numero di repertorio 586 emesso dal Tribunale di Crotone sede Crotone

A favore di: LA BCC del CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Crotone Codice Fiscale 03382760795.

Contro:

4.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Crotone ai N. 3455/2897 DEL 10/06/2022.

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Nascente da Verbale di pignoramento immobile del 13/05/2022 Numero di repertorio 455 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Crotona sede Crotona

A favore di: BCC NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05033050260.

Contro:

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 4.3.1 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia: conforme.

4.3.2 Conformità catastale: conforme.

#### **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. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

il terreno è pervenuto [redacted] per:

- Atto di compravendita, [redacted]

(Allegato n.18 – Atto compravendita del 14/12/1991 )

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel piano di regolatore vigente il terreno è ubicato in zona E con destinazione agricola.

(Allegato n.19 . Certificato di destinazione urbanistica)

Giudice : Dr. Rizzuti Davide

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097

Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**CALCOLO DELLE SUPERFICI** (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

Terreno				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
seminativo	Sup. reale lorda	1.665,00	1,00	<b>1.665,0</b>
	<b>Sup. reale lorda</b>		-	<b>1.665,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:**

**8.1 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 metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento alle quotazioni risultanti dai V.A.M. (valori agricoli medi) per il Comune di Crucoli.

**8.2 Fonti di informazione:**

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Torretta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it), [www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

**8.3 Valutazione corpi:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	--------------------

Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

seminativo	1665,00 mq	€ 0,70	€ 1.165,50
			<b>€ 1.165,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 1.165,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 1.165,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 1.165,00</b>

**RIEPILOGO:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.5</b>	1.665,00	€ 1.165,00	<b>€ 1.165,00</b>

**8.4 Adeguamento e correzione 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 175,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 0,00**

**8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto fondo:**

**Valore dell'immobile**, al netto delle decurtazioni:

**€ 1.000,00**

Petilia Policastro li, 16/12/2022

Cuda

Ing.  Giuseppina  


Giudice : Dr. Rizzuti Davide  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)