

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA

R.G.E. N. 43/2024

Promossa da:

“DONEXT SPA”

Giudice dell'Esecuzione Dr. Alfonso Scibona

ELABORATO PERITALE

Custode Giudiziario Avv. Paola Badolato

Valore del LOTTO 1	per la quota di 1/1:	€	sospeso
Valore del LOTTO 2	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	260.000,00
Valore del LOTTO 3	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	395.000,00
Valore del LOTTO 4	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	403.000,00
Valore del LOTTO 5	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	91.000,00
Valore del LOTTO 6	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	187.000,00
Valore del LOTTO 7	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	190.000,00
Valore del LOTTO 8	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	8.000,00
Valore del LOTTO 9	per la quota di 1/1: in conto tondo.....	€	8.000,00

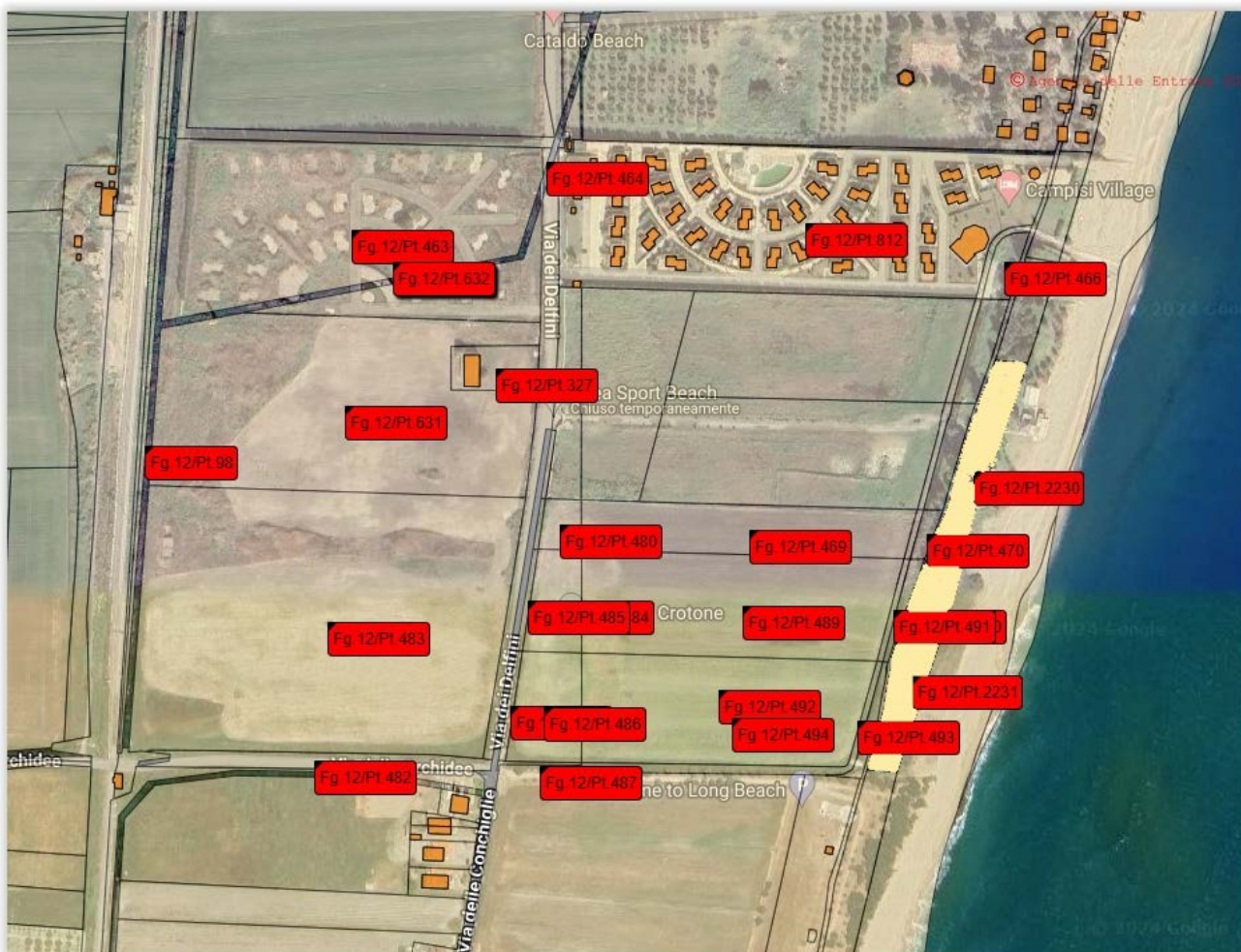
Crotone 26.07.2024

L'esperto Ing. Giuseppe Perri

Stralcio satellitare Google dell'intera consistenza pignorata



Stralcio satellitare con particelle catastali dell'intera consistenza pignorata

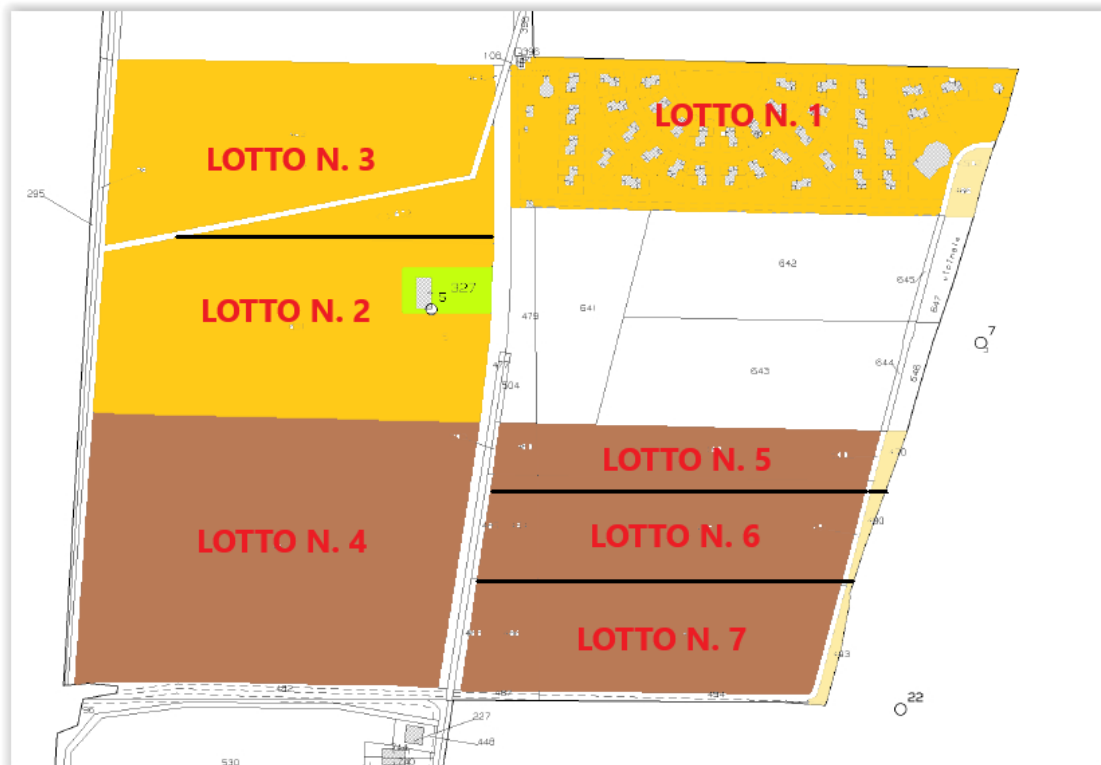


Stralcio del P.R.G del comune di Crotone dell'intera consistenza pignorata

ATTREZZATURE TURISTICHE	
A	- litorale libero in area urbana (art 73 comma A)
B	- litorale libero in area non urbana (art 73 comma B)
C	- attrezzature turistiche leggere (art 73 comma C)
D	- attrezzature alberghiere minori (art 73 comma D)



Destinazione Urbanistica dell'intera consistenza pignorata



IMMOBILI PIGNORATI: in CROTONE Via dei Delfini

Unita' negoziale 1: **pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà.**

- LOTTO N. 1: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 132796 RACCOLTA 27780 DEL 29/09/2006

Catasto Fabbricati:

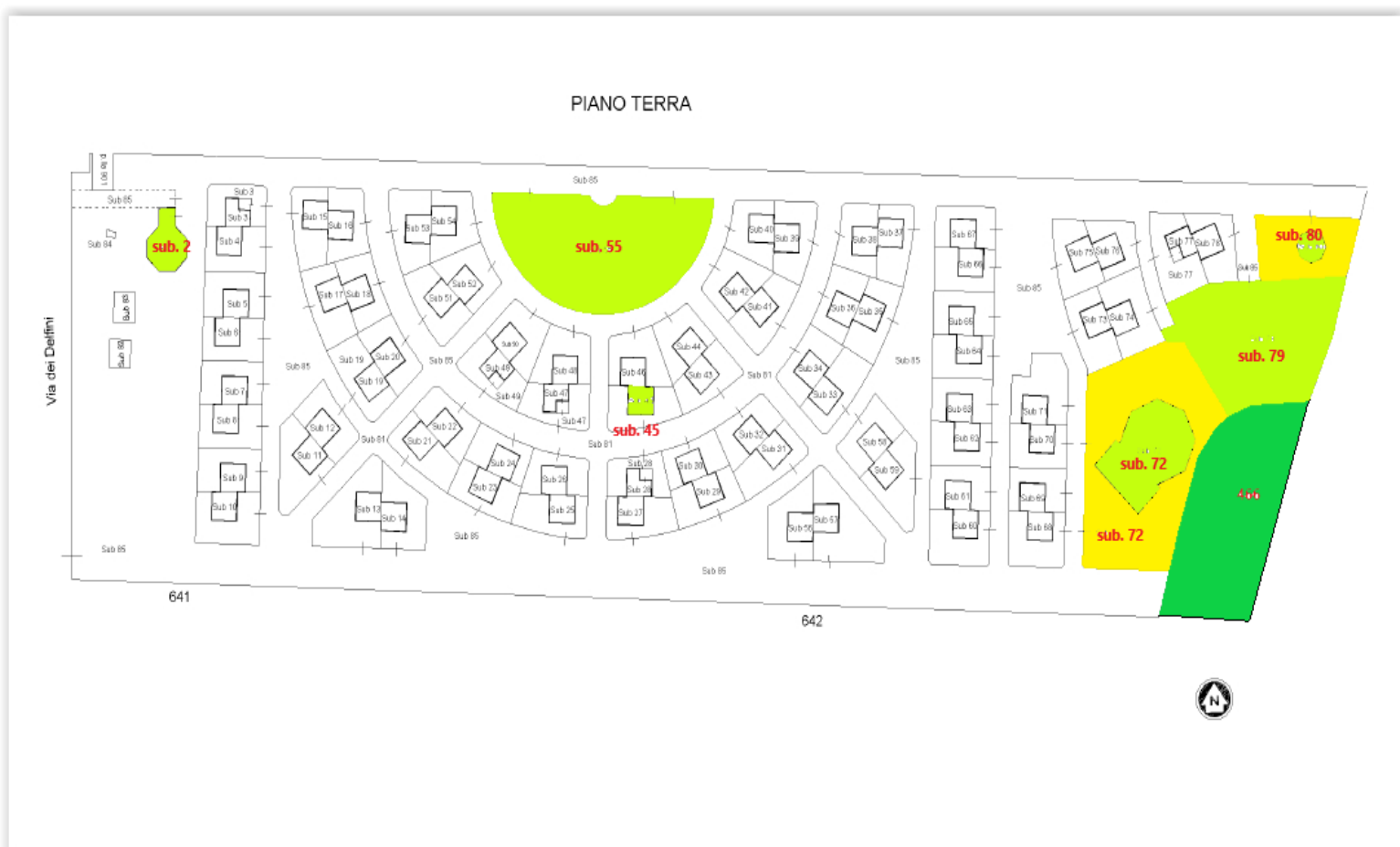
Immobili posti all'interno del Villaggio Campisi, identificati catastalmente al foglio di mappa n. 12 part 812 (ex 465, 472 e 478):

- part. n. 812 sub. 2 cat. F3 unità in corso di costruzione al piano Terra;
- part. n. 812 sub. 45 cat. A3 abitazione di tipo economico di vani 3,5 piano Terra;
- part. n. 812 sub. 55 cat. F1 area urbana di mq 1.280,00;
- part. n. 812 sub. 72 cat. F3 unità in corso di costruzione al piano Terra;
- part. n. 812 sub. 79 cat. F1 area urbana di mq 1.110,00;
- part. n. 812 sub. 80 cat. C1 Bar piano Terra di mq 45,00;

Catasto Terreni:

- part. n. 466 di mq 880,00

Elaborato planimetrico catastale fg. n. 12 part. n. 812 e part. n. 466





Il lotto n. 1 risulta essere inibito al sopralluogo, in quanto risulta essere sottoposto a sequestro preventivo da parte del Nucleo Carabinieri di Crotone, e pertanto **non sarà al momento, oggetto di stima.**

- LOTTO N. 2:



- attrezzature turistiche leggere (art 73 comma C)

Catasto Fabbricati: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 132796 RACCOLTA 27780 DEL 29/09/2006

Immobili posti lungo la Via dei Delfini, identificati catastalmente al foglio di mappa n. 12 :

- **part. n. 327** cat. C2 Magazzino e locale di deposito al piano Terra di circa mq 190,00 **Costruito anteriormente al 1^ settembre 1967**, con relativa corte antistante, per complessivi mq 1.920,00;

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 25/07/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**
Foglio: **12** Particella: **327**
Immobili individuati: 1
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<input checked="" type="radio"/>	12	327		VIA DELLE ORCHIDEE n. SNC Piano T	001	C02	01	190 m ²	R.Euro:608,39

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**
Foglio: **12** Particella: **327**
Immobili individuati: 1
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
<input checked="" type="radio"/>	12	327		ENTE URBANO		0	19	20		

Catasto Terreni:

- **fig. 12 part. n. 631** (ex 476) di mq 30.170,00;

- **fig. 12 part. n. 98** di mq 1.770,00; **ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007**



Estratto di mappa catastale fg. n. 12 part. n. 98 – 631 e 327



Sul lotto n. 2, grava un fabbricato rurale adibito al ricovero di attrezzi agricoli, la cui copertura in eternit risulta in parte sfondata.

Confina con: proprietà Ferrovie dello Stato, con strada consortile, salvo altri.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Attrezzature Turistiche Leggere"; (Art. 73 comma C).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 132796 del 29.09.2006.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile

LOTTO di terreno n. 2, ubicato al foglio di mappa n. 12 part. nn. 98 – 631 e 327

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 98	Sup. lorda commerciale	1.770,00	1	mq 1.770,00
Immobile : Terreno part. 631	Sup. lorda commerciale	30.170,00	1	mq 30.170,00
Immobile : fabb. RURALE part. 327 + corte antistante	Sup. lorda commerciale	1.920,00	1	mq 1.920,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 98, mq	1.770,00 x 2,00 €/mq =.....	€	3.540,00
Part. n. 631 mq	30.170,00 x 8,00 €/mq =.....	€	241.360,00
Part. n. 327 mq	1.730,00 x 8,00 €/mq = (corte antistante).....	€	13.840,00
Part. n. 327 mq	190,00 x 250,00 €/mq = (fabbr. rurale).....	€	47.500,00

Valore di mercato€ 306.240,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€ 45.936,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....€ 0,00

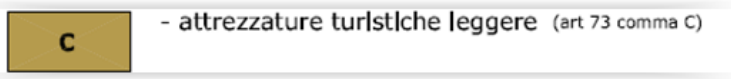
Totale.....€ 45.936,00

Valore del LOTTO 2 per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 260.304,00

Valore del LOTTO 2 per la quota di 1/1: in conto tondo.....€ 260.000,00

- LOTTO N. 3:



Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 132796 RACCOLTA 27780 DEL 29/09/2006

- **fg 12 part. n. 463** di mq 25.690,00;

- **fg 12 part. n. 464** di mq 65,00;

- **fg 12 part. n. 632** (ex 476) di mq 5.250,00;

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CROTONE (D122)

Numero immobili: 7 Reddito dominicale: euro 146,68 Reddito agrario: euro 54,36 Superficie: 22.930 m²



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 463

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 179,11; agrario Euro 66,34

Superficie: 25.690 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.17

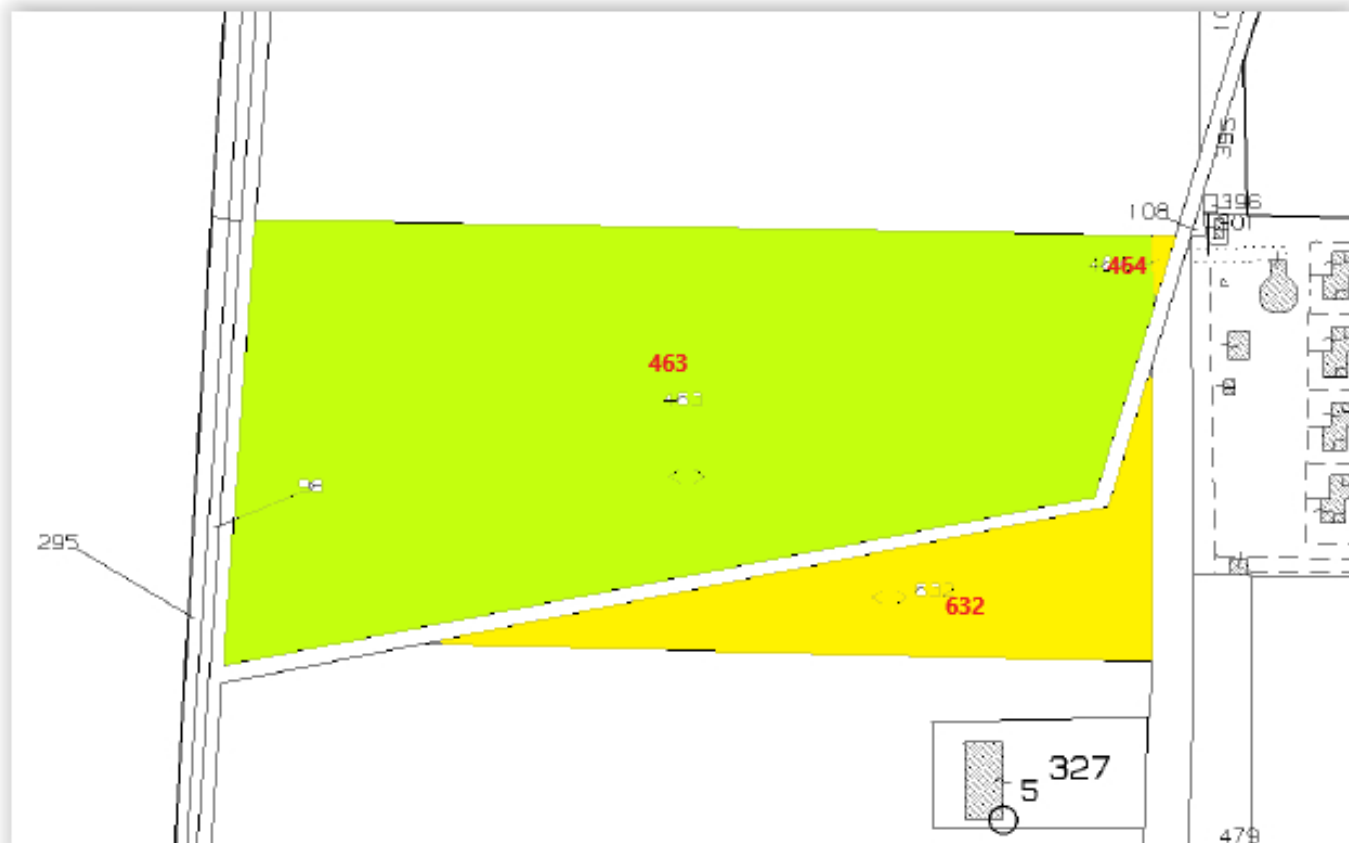
Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 464

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,45; agrario Euro 0,17

Superficie: 65 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Sul lotto n. 3, gravano numerose piastre di fondazione in cemento armato, nonché un anfiteatro sempre con struttura in cemento armato, di cui si terrà conto nella stima del lotto stesso. Confina con: proprietà Ferrovie dello Stato, con strada consortile, salvo altri.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Attrezzature Turistiche Leggere"; (Art. 73 comma C).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 132796 del 29.09.2006.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile

LOTTO di terreno n. 3, ubicato al foglio di mappa n. 12 part. nn. 463 – 464 e 632

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 463	Sup. lorda commerciale	25.690,00	1	mq 25.690,00
Immobile : Terreno part. 464	Sup. lorda commerciale	65,00	1	mq 65,00
Immobile : Terreno part. 632	Sup. lorda commerciale	5.250,00	1	mq 5.250,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 463 mq	25.690,00 x 15,00 €/mq =.....	€	385.350,00
Part. n. 464 mq	65,00 x 15,00 €/mq =.....	€	975,00
Part. n. 632 mq	5.250,00 x 15,00 €/mq =.....	€	78.750,00
Valore di mercato		€	465.075,00





Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	69.761,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	<u>0,00</u>
Totale.....	€	69.761,00

Valore del LOTTO 3 per la quota di 1/1:

- **Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 395.314,00**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo..... €395.000,00

- LOTTO N. 4:

D

- attrezzature alberghiere minori (art 73 comma D)

Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007

- **fg 12 part. n. 482** di mq 2.650,00;
- **fg 12 part. n. 483** di mq 46.830,00;

Estratto di mappa catastale fg. n. 12 part. n. 482 – 483



Il lotto n. 4, risulta essere incolto.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Attrezzature Alberghiere Minori"; (Art. 73 comma D).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 133734 del 03.05.2007.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile	
LOTTO di terreno n. 4 , ubicato al foglio di mappa n. 12 part. nn. 482 e 483	

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 482	Sup. lorda commerciale	2.650,00	1	mq 2.650,00
Immobile : Terreno part. 483	Sup. lorda commerciale	46.830,00	1	mq 46.830,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 482 mq 2.650,00 x 2,00 €/mq =.....	€	5.300,00
Part. n. 483 mq 46.830,00 x 10,00 €/mq =.....	€	468.300,00
Valore di mercato	€	473.600,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	71.040,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	<u>0,00</u>
Totale.....	€	71.040,00

Valore del LOTTO 4 per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 402.560,00

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo..... €403.000,00

D

- attrezzature alberghiere minori (art 73 comma D)

-LOTTO N. 5:

Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007

- **fg 12 part. n. 469** di mq 7.950,00;

- **fg 12 part. n. 470** di mq 380,00;

- **fg 12 part. n. 480** di mq 930,00;

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CROTONE (D122)

Numero immobili: 6 Reddito dominicale: **euro 133,86** Reddito agrario: **euro 49,60** Superficie: **21.090 m²**



Immobile di catasto terreni - n.28

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 469

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 52,97**; agrario **Euro 20,53**

Superficie: **7.950 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: 12⁹)



Immobile di catasto terreni - n.29

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 470

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,65**; agrario **Euro 0,98**

Superficie: **380 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.31

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

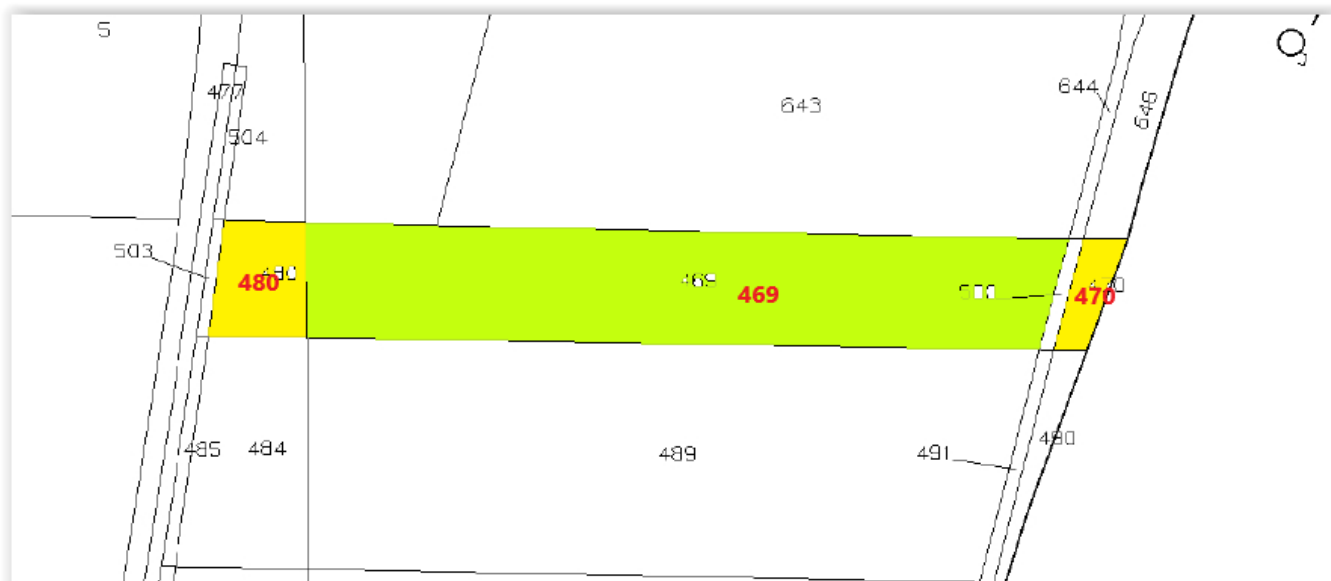
Foglio 12 Particella 480

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,48**; agrario **Euro 2,40**

Superficie: **930 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 2

Estratto di mappa catastale fg. n. 12 part. n. 469 – 470 - 480



Il lotto n. 5 risulta essere incolto.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Attrezzature Alberghiere Minori"; (Art. 73 comma D).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 133734 del 03.05.2007.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile

LOTTO di terreno n. 5, ubicato al foglio di mappa n. 12 part. nn. 469, 470 e 480

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 469	Sup. lorda commerciale	7.950,00	1	mq 7.950,00
Immobile : Terreno part. 470	Sup. lorda commerciale	380,00	1	mq 380,00
Immobile : Terreno part. 480	Sup. lorda commerciale	930,00	1	mq 930,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 469 mq	7.950,00 x 12,00 €/mq =	€ 95.400,00
Part. n. 470 mq	380,00 x 2,00 €/mq =	€ 760,00
Part. n. 480 mq	930,00 x 12,00 €/mq =	€ 11.160,00
Valore di mercato		€ 107.320,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€ 16.098,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€ <u>0,00</u>
Totale.....	€ 16.098,00

Valore del LOTTO 5 per la quota di 1/1:

- **Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....** € 91.222,00

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo..... € 91.000,00

D

- attrezzature alberghiere minori (art 73 comma D)

- LOTTO N. 6:

Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007

- **fg 12 part. n. 484** di mq 2.680,00;
- **fg 12 part. n. 485** di mq 200,00;
- **fg 12 part. n. 489** di mq 15.530,00;
- **fg 12 part. n. 490** di mq 450,00;
- **fg 12 part. n. 491** di mq 310,00;



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 484

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 18,69; agrario Euro 6,92

Superficie: 2.680 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 485

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,39; agrario Euro 0,52

Superficie: 200 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.25

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 489

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 108,28; agrario Euro 40,10

Superficie: 15.530 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.26

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 12 Particella 490

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,14; agrario Euro 1,16

Superficie: 450 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.27

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

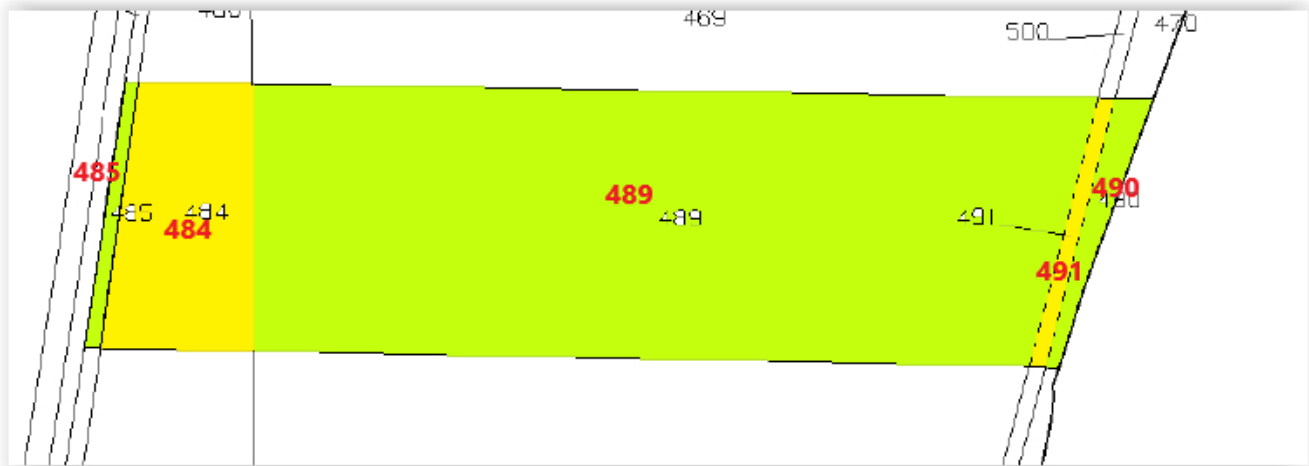
Foglio 12 Particella 491

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,16; agrario Euro 0,80

Superficie: 310 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Estratto di mappa catastale fg. n. 12 part. n. 484 – 485 – 489 – 490 - 491



Il lotto n. 6 risulta essere incolto.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Attrezzature Alberghiere Minori"; (Art. 73 comma D).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 133734 del 03.05.2007.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile
LOTTO di terreno n. 6, ubicato al foglio di mappa n. 12
 part. nn. 484, 485, 489, 490 e 491

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 484	Sup. lorda commerciale	2.680,00	1	mq 2.680,00
Immobile : Terreno part. 485	Sup. lorda commerciale	200,00	1	mq 200,00
Immobile : Terreno part. 489	Sup. lorda commerciale	15.530,00	1	mq 15.530,00

Immobile : Terreno part. 490	Sup. lorda commerciale	450,00	1	mq	450,00
Immobile : Terreno part. 491	Sup. lorda commerciale	310,00	1	mq	310,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 484 mq	2.680,00 x 12,00 €/mq =.....	€	32.160,00
Part. n. 485 mq	200,00 x 2,00 €/mq =.....	€	400,00
Part. n. 489 mq	15.530,00 x 12,00 €/mq =.....	€	186.360,00
Part. n. 490 mq	450,00 x 2,00 €/mq =.....	€	900,00
Part. n. 481 mq	310,00 x 2,00 €/mq =.....	€	620,00
Valore di mercato	€	220.440,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	33.066,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	<u>0,00</u>
Totale.....	€	33.066,00

Valore del LOTTO 6 per la quota di 1/1:

- **Valore di 1/1 della piena proprietà** dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:..... € **187.374,00**

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo..... € 187.000,00



D

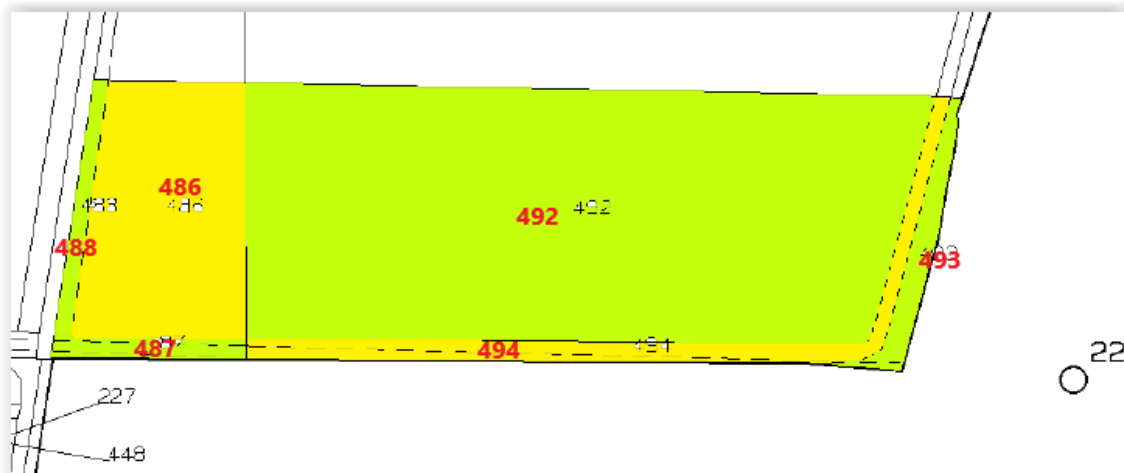
- attrezzature alberghiere minori (art 73 comma D)

- **LOTTO N. 7:**

Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007

- **fg 12 part. n. 486** di mq 3.659,00;
- **fg 12 part. n. 487** di mq 380,00;
- **fg 12 part. n. 488** di mq 281,00;
- **fg 12 part. n. 492** di mq 14.580,00;
- **fg 12 part. n. 493** di mq 600,00;
- **fg 12 part. n. 494** di mq 1.510,00;

Estratto di mappa catastale fg. n. 12 part. n. 486 – 487 – 488 – 492 – 493 - 494



Il lotto n. 7 risulta essere incolto.



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 486

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 25,51; agrario Euro 9,45
Superficie: 3.659 m²
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 487

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,65; agrario Euro 0,98
Superficie: 380 m²
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 488

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,96; agrario Euro 0,73
Superficie: 281 m²
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 492

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 101,65; agrario Euro 37,65
Superficie: 14.580 m²
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 493

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 4,18; agrario Euro 1,55
Superficie: 600 m²
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 494

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 10,53; agrario Euro 3,90
Superficie: 1.510 m²
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 9 al n. 15 - totale righe intestati: 1

1. G.S.C.GLOBAL SERVICES CONSTRUCTION S.R.L. (CF 02806930794) sede in CROTONE (KR) Diritto di:
Proprietà per 1/1

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Attrezzature Alberghiere Minori"; (Art. 73 comma D).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 133734 del 03.05.2007.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile
LOTTO di terreno n. 7, ubicato al foglio di mappa n. 12
part. nn. 486, 487, 488, 492, 493 e 494

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 486	Sup. lorda commerciale	3.659,00	1	mq 3.659,00
Immobile : Terreno part. 487	Sup. lorda commerciale	380,00	1	mq 380,00
Immobile : Terreno part. 488	Sup. lorda commerciale	281,00	1	mq 281,00
Immobile : Terreno part. 492	Sup. lorda commerciale	14.580,00	1	mq 14.580,00
Immobile : Terreno part. 493	Sup. lorda commerciale	600,00	1	mq 600,00
Immobile : Terreno part. 494	Sup. lorda commerciale	1.510,00	1	mq 1.510,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 486 mq	3.659,00 x 12,00 €/mq =.....	€	43.908,00
Part. n. 487 mq	380,00 x 2,00 €/mq =.....	€	760,00
Part. n. 488 mq	281,00 x 2,00 €/mq =.....	€	562,00
Part. n. 492 mq	14.580,00 x 12,00 €/mq =.....	€	174.960,00
Part. n. 493 mq	600,00 x 2,00 €/mq =.....	€	1.200,00
Part. n. 494 mq	1.510,00 x 2,00 €/mq =.....	€	3.020,00
Valore di mercato			€ 224.410,00
Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo.....			€ 224.000,00

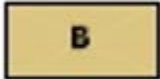
Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	33.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	<u>0,00</u>
Totale.....		€ 33.600,00

Valore del LOTTO 7 per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....	€	190.400,00
Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo.....	€	190.000,00

- LOTTO N. 8:



- **liberale libero in area non urbana** (art 73 comma 8)

Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007

- **fig 12 part. n. 2230** di mq 1.920,00;



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 2230

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,20; agrario Euro 0,10

Superficie: 1.920 m²

Particella con qualità: INCOLT PROD di classe U





Il lotto n. 8 risulta essere una striscia di terreno leggermente alberato, posizionato in mezzo, tra la parte demaniale ed il retrostante terreno di proprietà.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Litorale libero in area non urbana"; (Art. 73 comma B).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 133734 del 03.05.2007.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile

LOTTO di terreno n. 8, ubicato al foglio di mappa n. 12 part. nn. 2230

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno part. 2230	Sup. lorda commerciale	1920,00	1	mq 1.920,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 2230 mq 1.920,00 x 5,00 €/mq =.....	€	9.600,00
Valore di mercato	€	9.600,00

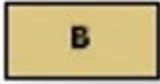
Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	1.440,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	<u>0,00</u>
Totale.....	€	1.440,00

Valore del LOTTO 8 per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....	€	8.160,00
Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo.....	€	8.000,00

- LOTTO N. 9:



- **liberale libero in area non urbana** (art 73 comma 8)

Catasto Terreni: ATTO PER NOTAR RICCARDO PROTO REP. 133734 RACCOLTA 28414 DEL 03.05.2007

- **fg 12 part. n. 2231** di mq 1.920,00;

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CROTONE (D122)
Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 12,34** Reddito agrario: **euro 4,57** Superficie: **1.770 m²**

 **Immobile di catasto terreni - n.9**

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 12 Particella 2231

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,20**; agrario **Euro 0,10**
Superficie: **1.920 m²**
Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**





Il lotto n. 9 risulta essere una striscia di terreno leggermente alberato, posizionato in mezzo, tra la parte demaniale ed il retrostante terreno di proprietà.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Litorale libero in area non urbana"; (Art. 73 comma B).

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso, debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dall'atto Pubblico di compravendita per Notar Riccardo Proto Rep. 133734 del 03.05.2007.

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle diverse condizioni attuali del mercato immobiliare, in leggera flessione, tale valore minimo, possa risultare ad oggi, fuori mercato.

Ciò detto, si ritiene di non discostarsi dalla realtà, valutando il lotto, meglio sopra descritto, come di seguito:

Immobile

LOTTO di terreno n. 9, ubicato al foglio di mappa n. 12 part. nn. 2231

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Part. n. 2230 mq	1.920,00 x 5,00 €/mq =€	9.600,00
Valore di mercato€	9.600,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	1.440,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:.....	€	0,00
Totale.....	€	1.440,00

Valore del LOTTO 9 per la quota di 1/1:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....	€	8.160,00
---	----------	-----------------

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 in conto tondo..... € 8.000,00

**N.B. Relativamente alle particelle n. 473, 475 e part. n. 38 del foglio di mappa n. 12 – risultanti dalla trascrizione del pignoramento, si precisa quanto segue:
quanto alle particelle n. 473 e 475, le stesse non risultano essere state introdotte sulla mappa catastale e pertanto, nelle more, vengono stralciate dalla stima.
Relativamente alla particella n. 38 del fg. n. 12, la stessa non risulta essere stata oggetto di compravendita.**

Richiesta del	Oggetto	Formato	elimina
26/06/2024 12:25:44	E.D.M. CROTONE(KR) FG. 12 PART. 475 Nessuna delle particelle specificate e' stata trovata in cartografia		<input type="checkbox"/>
26/06/2024 12:25:20	E.D.M. CROTONE(KR) FG. 12 PART. 473 Nessuna delle particelle specificate e' stata trovata in cartografia		<input type="checkbox"/>

Si precisa inoltre, che sulla particella n. 473 si è verificata una occupazione di terreno da parte del signor [REDACTED], contro il quale, con citazione del 17 giugno 2004 è stata promossa azione giudiziaria davanti al Tribunale di Crotona avente ad oggetto l'esatta determinazione dei confini e la condanna al rilascio dei terreni stessi abusivamente occupati dal [REDACTED], il quale, a sua volta con domanda giudiziale del 28.09.2004, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 21.07.2006, al n. 3229 R.P., ne ha rivendicato in via riconvenzionale la proprietà per asserita intervenuta usucapione.

Si segnala, in particolare, che alcune particelle di terreno oggetto di pignoramento, sono attraversate da una strada comunale, e nella parte situata tra la ferrovia e detta strada esiste una striscia di terreno già adibita a canaletta consorziale, di proprietà del consorzio di bonifica della Bassa Valle del Neto.

Provenienza:

- In parte, con atto di acquisto a ministero Notaio in Crotona dott. Proto Riccardo, del 03.05.2007, rep. n. 133734, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotona il 11.05.2007 Reg. Gen. n. 2687 R.P. n. 1880 dai signori: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
- [REDACTED] In parte, con atto di acquisto a ministero Notaio in Crotona dott. Proto Riccardo, del 03.05.2007, rep. n. 133734, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotona il 11.05.2007 Reg. Gen. n. 2688 R.P. n. 1881 dal signor [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] In parte, con atto di acquisto a ministero Notaio in Crotona dott. Proto Riccardo, del 03.05.2007, rep. n. 133734, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotona il 11.05.2007 Reg. Gen. N. 2689 R.P. n. 1882 dal signor [REDACTED]
[REDACTED]
- In parte, con atto di acquisto a ministero Notaio in Crotona dott. Proto Riccardo, del 29.09.2006, rep. n. 132796, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotona il 10.10.2006 Reg. Gen. n. 5721 R.P. n. 4186 [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED].
- Il terreno oggetto della prima e quarta vendita, è pervenuto alla venditrice signora Frison Giuseppina per la quota di 1/5 per donazione accettata dai germani signori [REDACTED] con atto a rogito Notaio Mario Frisenda del 30.12.1986, rep. n. 54492, registrato a Crotona il 13.01.1987 al n. 287 vol. n. 121, mod. 1[^], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19.01.1987 ai nn. 1235, vol. 3161 R.G. e 1123 R.P.
 - Ai predetti germani signori [REDACTED] detto terreno era pervenuto, per la quota di ¼ ciascuno, per successione testamentaria alla loro madre [REDACTED] nata a Crotona l'11 marzo 1907 e deceduta a Crotona l'8 settembre 1977, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Mario Frisenda, registrato a Crotona il 20 settembre 1977 al n. 2617. La relativa Denuncia di Successione è stata registrata a Crotona il 30.05.1979 al n. 53, vol. 124, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 09.06.1979 ai nn. 9768, vol. 2806 R.G. e 8731 R.P.
 - Il terreno oggetto della seconda vendita, è pervenuto al venditore [REDACTED] per acquisto fattone dalla madre [REDACTED], con atto a rogito Notaio Mario Frisenda del 27.12.1974, rep. n. 47508, registrato a Crotona il 10.01.1975 n. 113.
 - Il terreno oggetto della terza vendita, è pervenuto al [REDACTED] con atto a rogito Notaio Mario Frisenda del 20.12.1974, rep. n. 47502, registrato a Crotona il 08.01.1975 n. 82.

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale del Custode Giudiziario Avv. Paola Badolato del 05.07.2024

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: derivante da concessione a garanzia di aperture di credito a ministero Notaio in Rende dott. Scornajenghi Riccardo, il giorno 25 giugno 2009, rep. n. 92526, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona il 01.07.2009 R.G. n. 3547 R.P. n. 710, in favore di Banca Popolare del Mezzogiorno SpA, con sede in Crotona, C.F.: 02988480790 – e nei confronti della società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di 900.000,00 Euro (capitale di €600.000,00).

Ipoteca Volontaria: derivante da concessione a garanzia di aperture di credito a ministero Notaio in Rende dott. Scornajenghi Riccardo, il giorno 25 giugno 2009, rep. n. 92527, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona il 01.07.2009 R.G. n. 3548 R.P. n. 711, in favore di Banca Popolare del Mezzogiorno SpA, con sede in Crotona, C.F.: 02988480790 – e nei confronti della società [REDACTED] – (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di 1.425.000,00 Euro (capitale di €950.000,00).

Pignoramento immobiliare : notificato dal Tribunale di Crotona il giorno 23.04.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotona il 31.05.2024 Reg. Gen. n. 3371 R.P. n. 2833 in favore di Finanziaria Internazionale Investiments SGR S.p.A. con sede in Conegliano – C.F.: 03864480268 – e nei confronti della società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)