
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ORGANA SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. **0052/2024**

Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI

RELAZIONE

Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 30 iscritto all'Albo del Tribunale
di Crotone al N. 30
C.F. RJNFNC62R18I982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotone) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: francescorajani.kr@libero.it

INDICE

PREMESSA	PAG. 3
LOTTO 1.....	PAG. 5
LOTTO 2.....	PAG. 14
TABELLA RIEPILOGATIVA.....	PAG. 25

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1- VISURA STORICA SUB 3
ALLEGATO 2- VISURA STORICA SUB 1
ALLEGATO 3- VISURA STORICA SUB 2
ALLEGATO 4- PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1
ALLEGATO 5- PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2
ALLEGATO 6- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ CATANZARO
ALLEGATO 7- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ CROTONE
ALLEGATO 8- NOTA DI RINNOVAZIONE ISCRIZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 9- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
ALLEGATO 10- CERTIFICAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 11- PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3
ALLEGATO 12- NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO [REDACTED]

PREMESSA- La particella catastale pignorata (Comune di Isola di Capo Rizzuto, foglio 12 p.lla 490 sub 3), al catasto fabbricati è attualmente rappresentata come un'unica abitazione disposta su 3 livelli (ALLEGATO N°1- VISURA STORICA SUB 3):

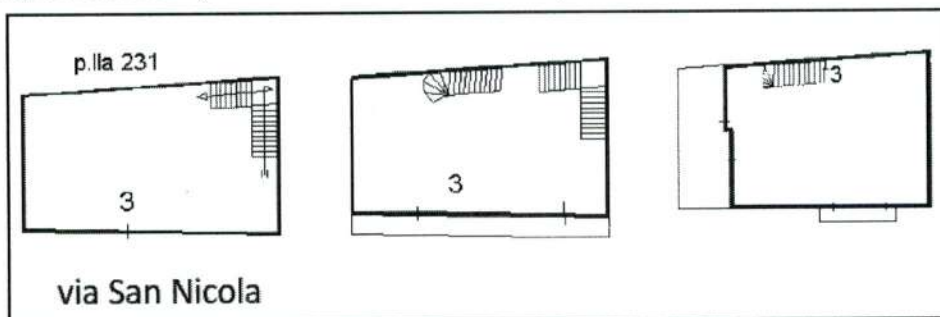


Tavola 1- Elaborato planimetrico del sub 3

...con la precisazione che detto subalterno 3 è derivato dalla fusione dei sub 1 e 2, oggi soppressi dopo aver subito diverse variazioni, presumibilmente solo a livello catastale (ALLEGATI N°2 E 3- VISURA STORICA SUB 1 E 2).

Si fa ulteriormente presente, infatti, che lo stato di fatto del fabbricato, elevato a 3 piani fuori terra, è molto simile a quello rappresentato dai precedenti sub 1 e 2, ovvero, è formato da 2 distinti appartamenti così come di seguito individuati:

- il primo appartamento, molto simile al soppresso sub 1 ed abitato dai genitori della [REDACTED], è posto al piano terra ed ha accesso indipendente da via S. Nicola, 25 (ALLEGATO N°4- PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 1 OGGI SOPPRESSO):



Tavola 2- planimetria catastale ex sub 1 (piano terra)

- il secondo appartamento, molto simile al soppresso sub 2 ed abitato dalla debitrice [REDACTED] comprende gli interi 1° e 2° piano ed ha accesso indipendente da via S. Nicola, 27 (ALLEGATO N°5- PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 2 OGGI SOPPRESSO).

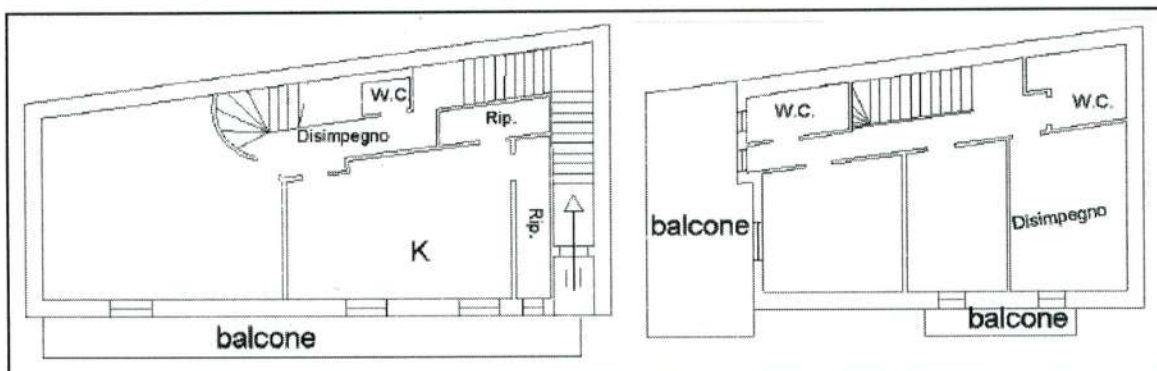


Tavola 3- planimetria catastale ex sub 2 (piani primo e secondo)

Tenuto conto di quanto esposto, lo scrivente elenca di seguito, descrivendoli sinteticamente, n°2 lotti, con la precisazione che ai fini della vendita si rende necessario frazionare l'immobile in 2 subalterni:

LOTTO N°1- appartamento a piano terra di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto alla via San Nicola, 25 (all'ingresso identificato anche col n.ro 15), al catasto fabbricati porzione del sub 3 (ex sub 1) della p.lla 490 foglio 12.

LOTTO N°2- appartamento al 1° e 2° piano di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto alla via San Nicola, 27 (all'ingresso identificato col n.ro 17), al catasto fabbricati porzione del sub 3 (ex sub 2) della p.lla 490 foglio 12.

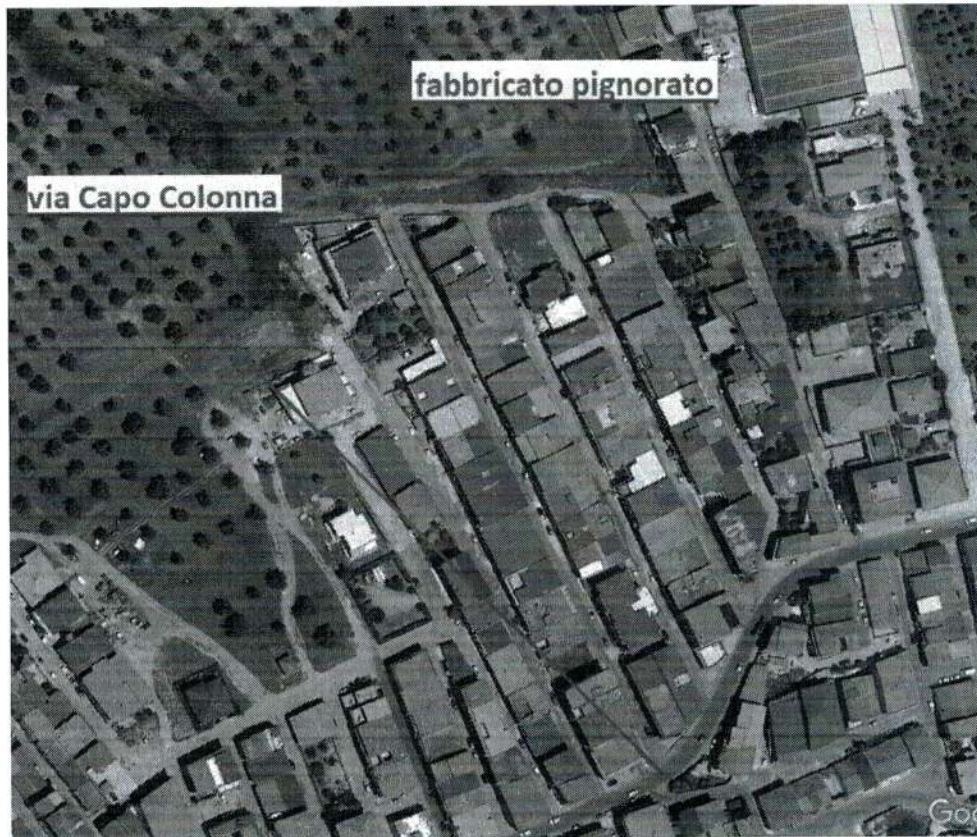


Tavola 4- Individuazione del fabbricato

Abitazione al piano terra di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) via San Nicola, 25, all'ingresso identificato anche col n.ro 15 (ex sub 1)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) via San Nicola, 25, all'ingresso identificato anche col n.ro 15.

È di antica realizzazione (anni '70 - '80) ma ristrutturato in tempi più recenti ed è una abitazione indipendente che occupa l'intero piano terra di un fabbricato di complessivi 3 piani.

Identificato al catasto fabbricati di Isola di Capo Rizzuto così come indicato nel prospetto che segue (ALLEGATO N°1- VISURA STORICA SUB 3):

Nominativo o denominazione					Codice fiscale		Titolarità	Quota
							Proprietà	1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	490	3	VIA SAN NICOLA n. 25 Piano T-1 - 2		A02	01	9 vani	R.Euro.511,29

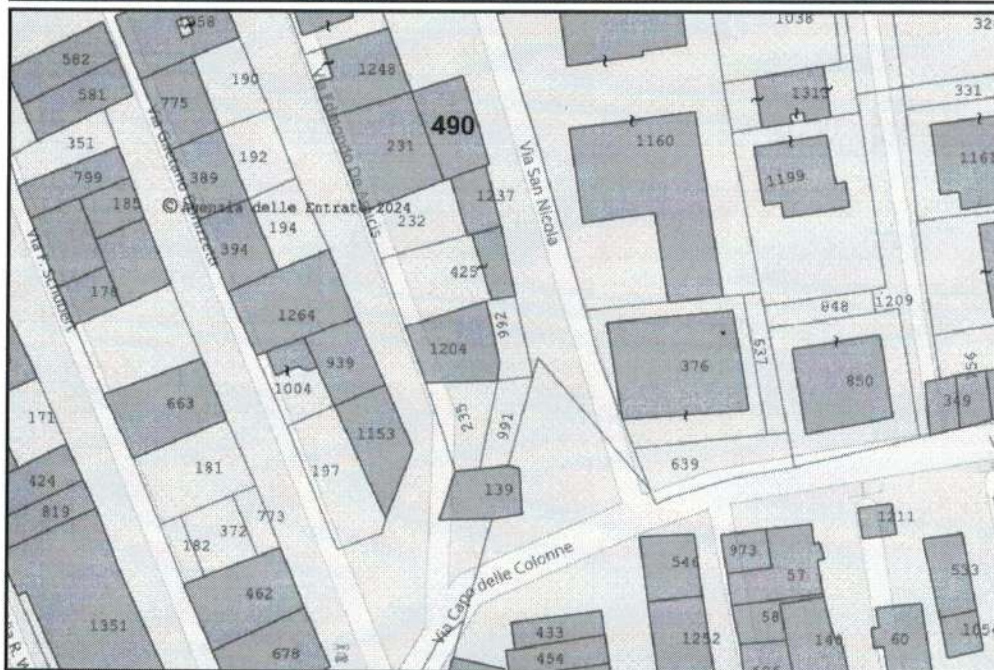


Tavola 5- estratto della mappa catastale

Come avanti rilevabile, esistono marcate differenze tra le risultanze catastali -dove viene descritta una sola abitazione di 9 vani disposta su tutt'e 3 i piani- e lo stato reale dei luoghi, che, come detto, presenta un'abitazione a piano terra (il presente lotto 1) ed un'altra abitazione disposta sui 2 piani superiori (lotto 2).

È costituita da un ingresso che a sinistra conduce ad un soggiorno collegato alla cucina (che dà accesso a sua volta -tramite degli scalini ed una porta- ad un ripostiglio compreso nella p.lla 231 estranea alla procedura), e poi, tramite un corridoio, si suddivide in 2 stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio; al pari della cucina, dal corridoio si accede direttamente ad un ampio magazzino, restante porzione della p.lla 231 estranea alla procedura.

Confina a nord col vano scala che conduce ai piani superiori, ad est con via S. Nicola, a sud con altro fabbricato censito con la p.lla 1237, ad ovest con un magazzino di proprietà dei genitori dell'esecutata censito con la p.lla 231 e con accesso dalla parallela via E. De Amicis.

La superficie commerciale complessiva è 102 mq circa.

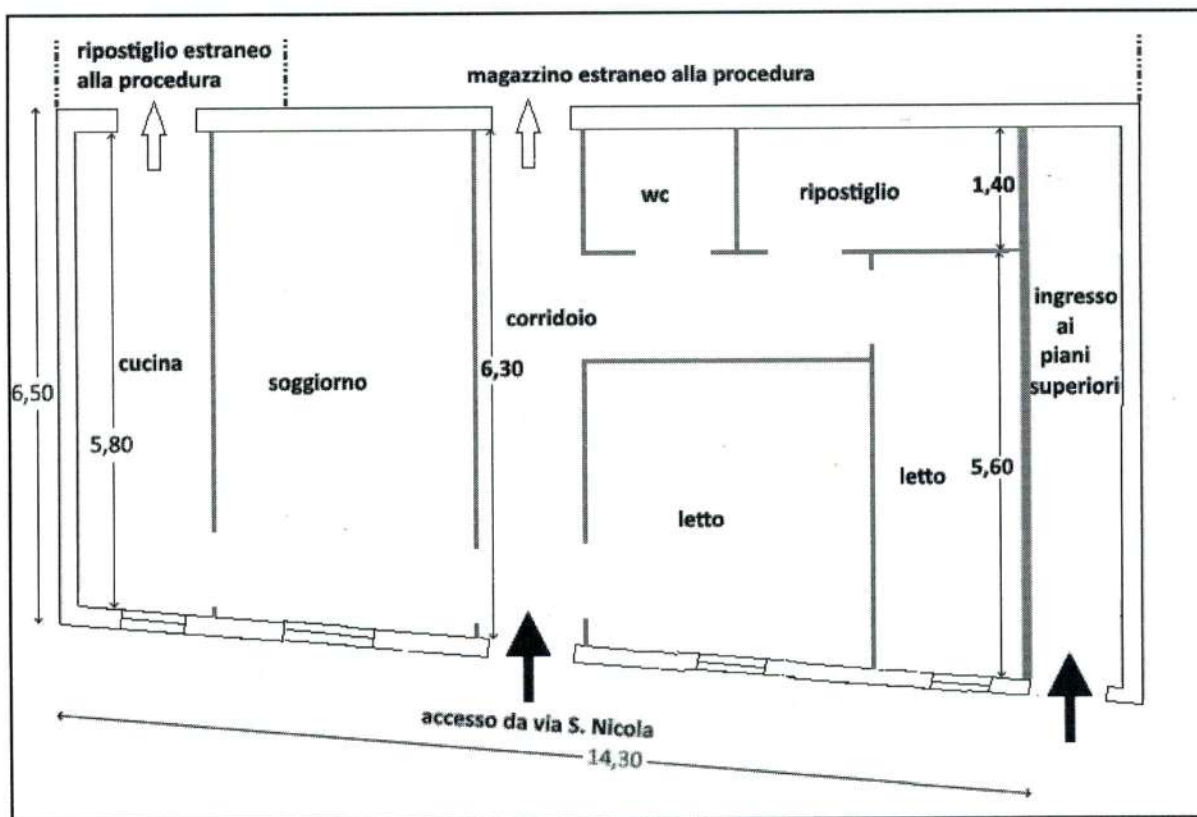


Tavola 6- planimetria rappresentante lo stato reale dei luoghi

L'accesso, autonomo, avviene direttamente dall'esterno tramite un doppio portoncino, uno in legno e l'altro in alluminio anodizzato, entrambi di vecchia fattura e di mediocre qualità; di mediocre qualità risultano anche gli altri infissi esterni oltre che quelli interni;

...la pavimentazione è in grès porcellanato, il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate, sono presenti diffusori autonomi di aria climatizzata ed un camino. L'altezza interna è di circa mt 3. Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione.



soggiorno



cucina e porta di collegamento col ripostiglio (p.lla 231)





ingresso



camera



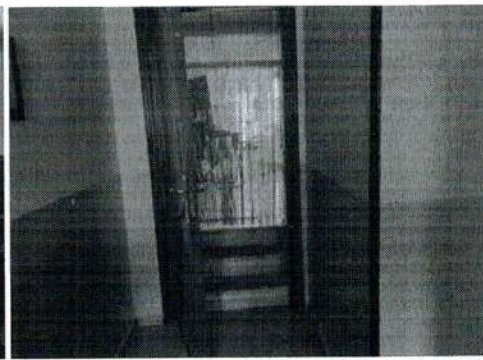
corridoio



bagno



camera



porta di collegamento col magazzino (p.lla 231)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO E DELLA ZONA:



**accesso all'appartamento
al piano terra**

**accesso all'appartamento
su 2 piani (1° e 2°)**

prospetto del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato a 3 piani f.t. contiguo lungo i lati nord, ovest e sud con altri fabbricati.

Ha superficie in pianta mt 115 circa e forma trapezoidale, coi lati più lunghi in direzione nord-sud; confina ad est con via S. Nicola, a sud con altro fabbricato censito con la p.lla 1237, ad ovest con un magazzino di proprietà dei genitori dell'esecutata, censito con la p.lla 231 e con accesso dalla via E. De Amicis.

Conseguentemente, le uniche luci del fabbricato (ingresso, finestre e balcone) sono sulla facciata est, quella rivolta sulla via pubblica da cui si accede.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da gradevole architettura, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a falda inclinata con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria, balconi con ringhiere metalliche, tramezzatura interna in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, dotazione di grondaie e pluviali.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente molto buono.

Lo stato dei luoghi rivela che il fabbricato è stato realizzato in 2 periodi diversi, ovvero che in epoca più recente è stata realizzata l'ampliamento verticale, mediante sopraelevazione per la realizzazione del 1° e del 2° piano.

LA ZONA- Il fabbricato è ubicato lungo via San Nicola, traversa della via Capo Colonna (strada prov. 50), importante arteria che collega la principale via Crotone con il territorio a nord ed est del centro abitato, fino alla loc. Capo Colonna di Crotone.

La zona è caratterizzata da alta densità di fabbricati; di conseguenza, il tessuto urbano è di natura prevalentemente residenziale e costituito soprattutto da edifici di 2-3 piani fuori terra, con una qualità architettonica -tranne talune eccezioni- mediamente mediocre ed assenza completa di spazi e/o aree verdi o di svago.



la zona di appartenenza del fabbricato

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è abitato da sempre dai genitori dell'esecutata, sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura (ALLEGATI N°6 E 7- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ CATANZARO E CROTONE).

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva), per la quota di 100/100, a norma art.77 DPR 29/09/1973 n°602 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a. di COSENZA (CS) contro [REDACTED], a firma di EQUITALIA ETR S.p.a. di COSENZA (CS) in data 16.04.2009 rep. 2472/133 iscritto alla Conservatoria RR II Crotone in data 13.05.2009 ai nn. RG 2372 RP 419.

importo ipoteca: € 53.149,48
importo capitale: € 26.574,74

Iscrizione legale (Attiva), per la quota di 100/100, a norma art.77 DPR 29/09/1973 n°602 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. sede Roma (RM), contro [REDACTED], a firma di EQUITALIA SUD S.P.A. sede Roma (RM) in data 08.05.2013 rep. 267/13313 iscritto alla Conservatoria RR II Crotone in data 21.05.2013 ai nn. RG 2875 RP 281.

importo ipoteca: € 64.576,68
importo capitale: € 32.288,34

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede Milano (MI) contro [REDACTED], titolare della piena proprietà; debitore non datore di ipoteca [REDACTED]; a firma del notaio Giulio Capocasale 02 settembre 2004, numero di repertorio 66265/20605, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 08.09.2004 ai nn. RG 18536 RP 3839, durata 20 anni.

importo ipoteca: € 135.000,00
importo capitale: € 90.000,00

Si precisa che detta ipoteca è stata rinnovata con nota presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 03.09.2024 RG 5236 RP 488 (ALLEGATO N°8- NOTA DI ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **ORGANA SPV S.R.L.** contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Crotone in data 23.05.2024, rep. 460, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Crotone in data 25.06.2024 ai nn. RG 3670 RP 3238 (ALLEGATO N°9- NOTA DI TRASCRIZIONE).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: L'immobile oggetto di causa, non antecedente al 01/09/1967, risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE poiché è stato costruito senza alcun titolo abilitativo (ALLEGATO N°10- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE) su un terreno che ricade all'interno della zona AC-R1 del Piano Strutturale Comunale del Comune di Isola di Capo Rizzuto, all'interno della cui perimetrazione sono previste le norme urbanistiche elencate di seguito:



Individuazione del fabbricato sulla planimetria allegata al PSC

AC-R1 Ambito ad alta densità edilizia, del nucleo urbano di Isola Centro. In tale ambito si applicano le seguenti disposizioni:

- Edificabilità: IF = 0,65 mq/mq - IFmax 0,95 mq/mq.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
- Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.
- Usi ammessi: Mix funzionale 1° gruppo.
- H max: 10 m, fatte salve ulteriori limitazioni del vincolo aeroportuale.
- Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m.
- Ip: 25% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
- Parcheggi: secondo le prescrizioni di cui all'art. 41 sexis della L. 1150/1942 s.m.i.

Le aree a verde privato che costituiscono corti interne degli isolati vanno mantenute inedificabili.

Indici urbanistici dell'ambito AC-R1 del Piano Strutturale Comunale

4.3.2. *Conformità catastale*: l'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio delle entrate (ex catasto), motivo per il quale, per l'espletamento dell'incarico, è stato necessario procedere al rilievo delle misure ed alla stesura della planimetria;
...più precisamente, dall'allegata scheda catastale (ALLEGATO N°11) l'intero piano terra risulterebbe composto da un unico vano destinato a cucina, oltre che dalla scala d'accesso ai piani superiori;
...la regolarizzazione può avvenire mediante variazione da consegnare con la procedura DOCFA all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate. **Oneri totali: € 800,00**, a carico della presente u.i.: € 400,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: non risulta nulla di quanto richiesto	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria dell'intero dal 09.07.2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio Giulio Capocasale in data 09.07.2004 ai nn. rep. 65866/20446 trascritto a Catanzaro in data 15.07.2004 ai nn. 14458 RG e 9440 RP. (ALLEGATO N°12- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA).

Hanno venduto i seguenti signori, precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/8,
[REDACTED] per la quota di 1/8,
...per ciascuno dei 2: diritti acquistati per successione a [REDACTED], titolare della quota di 1/4 e deceduto [REDACTED] denuncia di successione trascritta ai nn. 14510/9479 il 16 luglio 2004, accettazione tacita di eredità avvenuta a mezzo atto notaio C. Proto del 17 dicembre 2015 rep. 7969, trascritto ai nn. 4789/3747 il 9 agosto 2018;
[REDACTED] per la quota di 2/8,
[REDACTED] per la quota di 2/8,
[REDACTED] per la quota di 2/8.
...per ciascuno dei 3, oltre che per il de cuius [REDACTED] titolari dei diritti ante ventennio (per metà a mezzo di atto di compravendita del 1966 e, per l'altra metà, tramite distinti atti di donazione del 1988).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Isola di Capo Rizzuto si rileva che "...non risultano agli atti concessioni o licenze edilizia rilasciate o altre forme di autorizzazioni e provvedimenti di sospensione/sequestri" (ALLEGATO N°10).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Il fabbricato è stato realizzato in varie fasi. L'appartamento è di antica realizzazione ma ristrutturato da pochi anni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
	Sup. reale lorda	102,00		102,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni:	tipologia: ad anta a battente con scuretto; metallici di vecchia fattura, condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne	intonacate e tinteggiate, condizioni: buone
Pareti interne	intonacate e tinteggiate, condizioni: buone
Pavim. Interna:	piastrelle di gres porcellanato, condizioni: buone
Rivestimento:	piastrelle di ceramica.
Impianti:	
Condizionamento:	nel solo soggiorno: autonomo, diffusori: convettori.
Riscaldamento:	camino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il probabile valore di mercato attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili simili a quello da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato posti in questa specifica zona del comune di Isola di Capo Rizzuto.

8.2. Fonti di informazione

Imprenditori locali, agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per la tipologia oggetto di indagine è risultato un prezzo medio unitario pari a 600,00 €/mq.

Provincia: CROTONE Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/lt)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	750	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	540	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L

Per la stima dell'immobile in oggetto, completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente ha proceduto alla determinazione sia del Valore di Mercato che del Valore d'Uso, inteso, quest'ultimo, come accumulazione all'attualità dei redditi netti annui costanti attesi dall'utilizzo continuativo dell'immobile per un tempo limitato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore di mercato
A	Appartamento al piano terra	102,00	€ 61.200,00	€ 61.200,00

Avendo dato atto che oggetto di stima è un immobile completamente abusivo e non sanabile, ritenendo che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile, non ancora gravato da un Decreto di Demolizione, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato;

...a tal fine, considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è abbastanza diffuso e che, da informazioni assunte in loco, molteplici fabbricati realizzati in prossimità di quello oggetto della presente esecuzione siano parimenti del tutto abusivi, si può ragionevolmente presumere che un sindaco non possa pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani;

...conseguentemente, questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", conservando così un apprezzabile "Valore d'Uso", proprio perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Isola di Capo Rizzuto, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di stima per almeno 20 anni;

...pertanto, al fine di determinare il più probabile "Valore d'Uso" dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo applicare una riduzione del 50% al valore di mercato ricercato:

$$€ 61.200,00 \times 0,50 = € 30.600,00$$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 4.590,00

Regolarizzazione catastale con procedura DOCFA (50% del costo)

€ 400,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 25.610,00

**Abitazione disposta su 2 piani, 1° e 2°, di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto (Crotone)
via San Nicola, 27, all'ingresso identificato col n.ro 17 (ex sub 2)**

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso residenziale monofamiliare di recente realizzazione disposto su due piani, sito in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) via San Nicola, 27, all'ingresso identificato anche col n.ro 17.

Identificato al catasto fabbricati di Isola di Capo Rizzuto così come indicato nel prospetto che segue (ALLEGATO N°1- VISURA STORICA SUB 3):

Nominativo o denominazione					Codice fiscale			Titolarità	Quota
[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà	1/1
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
12	490	3	VIA SAN NICOLA n. 25 Piano T-1 - 2		A02	01	9 vani	R Euro:511,29	

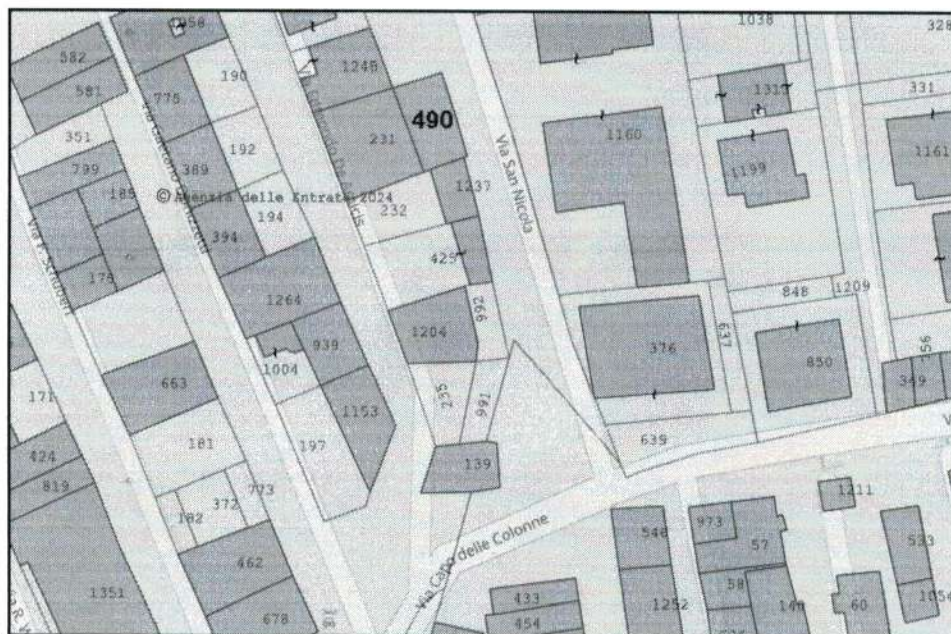


Tavola 5- estratto della mappa catastale

Come facilmente rilevabile, esistono marcate differenze tra le risultanze catastali -dove viene descritta una sola abitazione di 9 vani disposta su tutt'e 3 i piani- e lo stato reale dei luoghi, che, come detto, presenta un'abitazione disposta su 2 piani (il presente lotto 2) ed un'altra abitazione a piano terra (il precedente lotto 1).

Completamente rifinito, si caratterizza per l'ottima distribuzione degli spazi, per la pregevole qualità dei materiali impiegati nella costruzione e nelle rifiniture e per l'ottimo stato di conservazione e manutenzione: porta d'ingresso in legno con blindatura, infissi esterni con vetrocamera in legno/alluminio di ottima fattura, infissi interni in legno massello di buona qualità, pavimentazione in grès porcellanato, scale interne rivestite da marmo (T – 1° piano) e in cotto lucido impreziosito da piastrelle in ceramica di ottima fattura (1° - 2° piano), rivestimento di bagno e cucina con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, ringhiere esterne in ferro lavorato artigianalmente, rivestimento del soffitto del 2° piano (zona notte) con pregiate travi e doghe in legno, impianto di condizionamento a split in tutti gli ambienti, , ecc.

Il PRIMO PIANO è composto da pranzo/salotto, cucina abitabile, corridoio, bagno 2 ripostigli e 2 balconi, per complessivi mq 126 di superficie calpestabile oltre circa mq 13,50 di terrazzi:

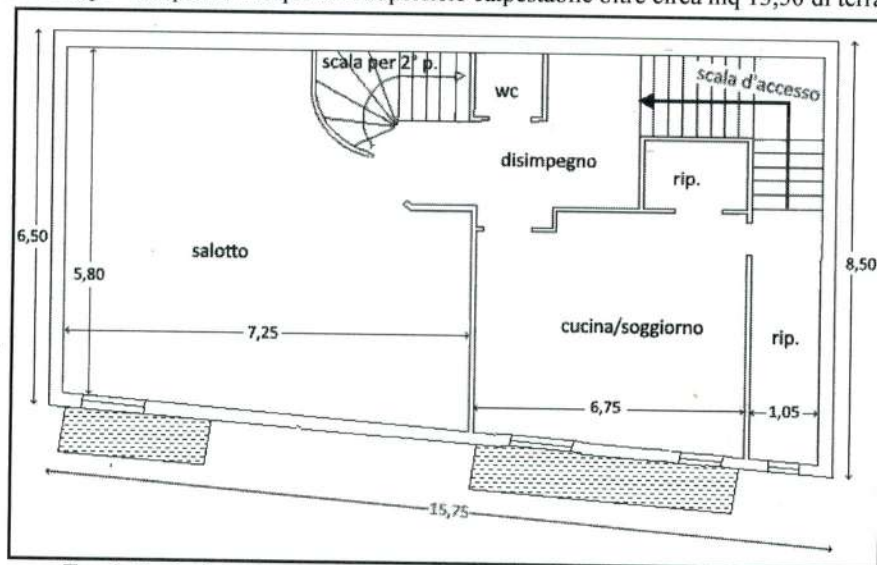
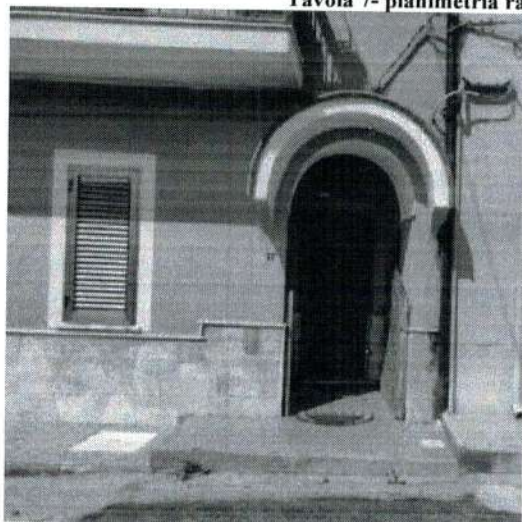


Tavola 7- planimetria rappresentante lo stato reale dei luoghi del primo piano



ingresso esclusivo e vano scala



corridoio



salotto





cucina – soggiorno



cucina – soggiorno



scala d'accesso al 2° piano



bagnetto

Il SECONDO PIANO è composto da 3 stanze da letto, corridoio, 2 bagni, 1 balcone ed 1 terrazzo; complessivamente il piano presenta mq 64 di superficie abitabile, mq 6 di balconi e mq 66 di terrazzo.

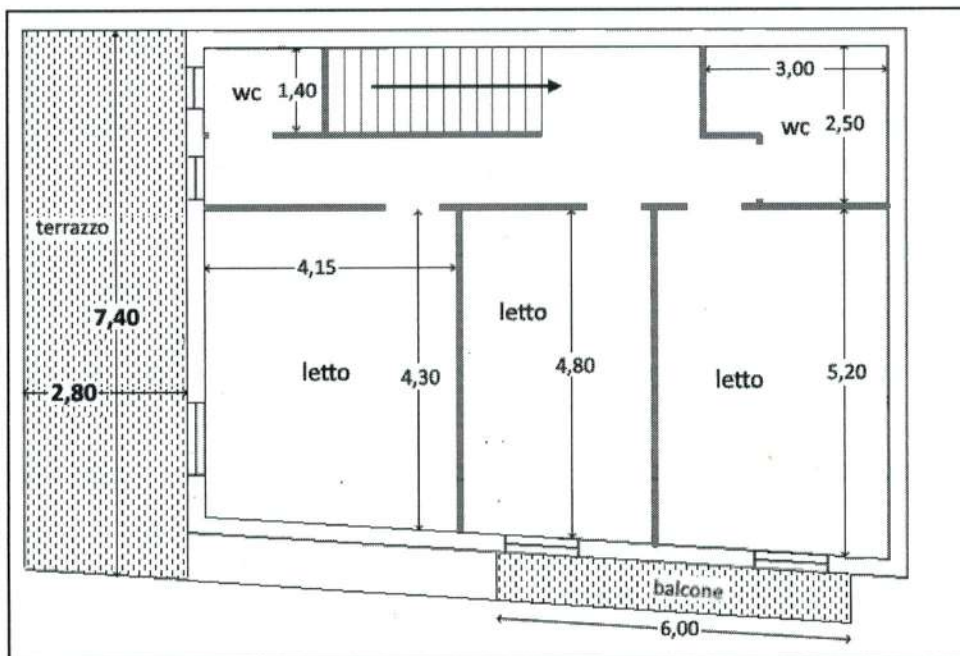


Tavola 8- planimetria rappresentante lo stato reale dei luoghi del secondo piano



scala d'accesso al 2° piano e corridoio



Corridoio

bagno



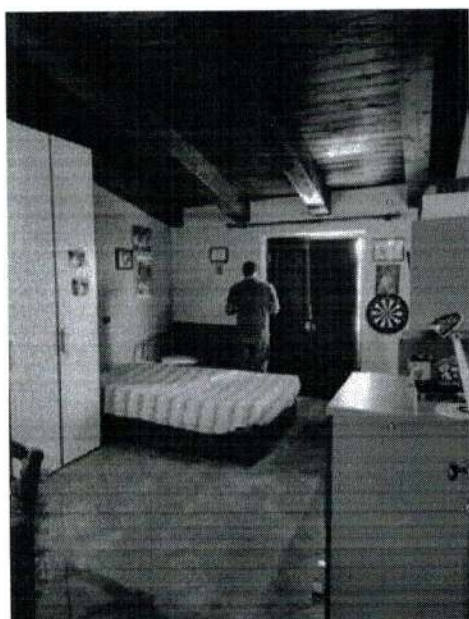
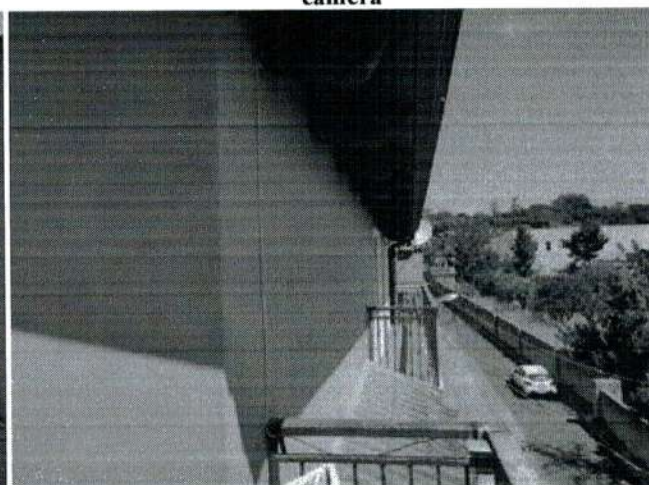
altro bagno



camera



terrazzo



camera



camera

Confina ad est con via S. Nicola, a sud con altro fabbricato censito con la p.lla 1237, ad ovest con un magazzino di proprietà dei genitori dell'esecutata censito con la p.lla 231 e con accesso dalla parallela via E. De Amicis.

La superficie lorda del 1° piano è di circa mq 118 oltre 9 mq di balconi, quella del 2° piano è di circa mq 98 oltre 6 mq di balconi e circa 21 mq di terrazzo.

La superficie commerciale complessiva è di 228 mq circa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO E DELLA ZONA:



prospetto del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è, come detto, posta ai piani 1° e 2° di un fabbricato a 3 piani f.t. contiguo lungo i lati nord, ovest e sud con altri fabbricati.

Ha superficie in pianta mt 115 circa e forma trapezoidale, coi lati più lunghi in direzione nord-sud; confina ad est con via S. Nicola, a sud con altro fabbricato censito con la p.lla 1237, ad ovest con un magazzino di proprietà dei genitori dell'esecutata, censito con la p.lla 231 e con accesso dalla via E. De Amicis.

Conseguentemente, le uniche luci del fabbricato (ingresso, finestre e balcone) sono sulla facciata est, quella rivolta sulla via pubblica da cui si accede.

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente e dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da gradevole architettura, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, ha solai in laterocemento e copertura a falda inclinata con manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria, balconi con ringhiere metalliche, tramezzatura interna in laterizio forato, finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato, dotazione di grondaie e pluviali.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è complessivamente molto buono.

Lo stato dei luoghi rivela che il fabbricato è stato realizzato in 2 periodi diversi, ovvero che in epoca più recente è stata realizzata l'ampliamento verticale, mediante sopraelevazione per la realizzazione del 1° e del 2° piano.

LA ZONA- Il fabbricato è ubicato lungo via San Nicola, traversa della via Capo Colonna (strada prov. 50), importante arteria che collega la principale via Crotone con il territorio a nord ed est del centro abitato, fino alla loc. Capo Colonna di Crotone.

La zona è caratterizzata da alta densità di fabbricati; di conseguenza, il tessuto urbano è di natura prevalentemente residenziale e costituito soprattutto da edifici di 2-3 piani fuori terra, con una qualità architettonica -tranne talune eccezioni- mediamente mediocre ed assenza completa di spazi e/o aree verdi o di svago.



la zona di appartenenza del fabbricato

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è abitato da sempre dai coniugi [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura (ALLEGATI N°6 E 7- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ CATANZARO E CROTONE).

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva), per la quota di 100/100, a norma art.77 DPR 29/09/1973 n°602 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a. di COSENZA (CS) contro [REDACTED], a firma di EQUITALIA ETR S.p.a. di COSENZA (CS) in data 16.04.2009 rep. 2472/133 iscritto alla Conservatoria RR II Crotone in data 13.05.2009 ai nn. RG 2372 RP 419.
importo ipoteca: € 53.149,48
importo capitale: € 26.574,74

Iscrizione legale (Attiva), per la quota di 100/100, a norma art.77 DPR 29/09/1973 n°602 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. sede Roma (RM), contro [REDACTED] a firma di EQUITALIA SUD S.P.A. sede Roma (RM) in data 08.05.2013 rep. 267/13313 iscritto alla Conservatoria RR II Crotone in data 21.05.2013 ai nn. RG 2875 RP 281.

importo ipoteca: € 64.576,68

importo capitale: € 32.288,34

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede Milano (MI) contro [REDACTED], titolare della piena proprietà; debitore non datore di ipoteca [REDACTED]; a firma del notaio Giulio Capocasale 02 settembre 2004, numero di repertorio 66265/20605, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 08.09.2004 ai nn. RG 18536 RP 3839, durata 20 anni.

importo ipoteca: € 135.000,00

importo capitale: € 90.000,00

Si precisa che detta ipoteca è stata rinnovata con nota presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data 03.09.2024 RG 5236 RP 488

(ALLEGATO N°8- NOTA DI ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **ORGANA SPV S.R.L.** contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Crotone in data 23.05.2024, rep. 460, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Crotone in data 25.06.2024 ai nn. RG 3670 RP 3238 (ALLEGATO N°9- NOTA DI TRASCRIZIONE).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* L'immobile oggetto di causa, non antecedente al 01/09/1967, risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE poiché è stato costruito senza alcun titolo abilitativo (ALLEGATO N°10- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE) su un terreno che ricade all'interno della zona AC-R1 del Piano Strutturale Comunale del Comune di Isola di Capo Rizzuto, all'interno della cui perimetrazione sono previste le norme urbanistiche elencate di seguito:



Individuazione del fabbricato sulla planimetria allegata al PSC

AC-R1 Ambito ad alta densità edilizia, del nucleo urbano di Isola Centro. In tale ambito si applicano le seguenti disposizioni:

- Edificabilità: IF = 0,65 mq/mq - IFmax 0,95 mq/mq.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto. Permessi di Costruire Convenzionati per lotti maggiori di 2000 mq.
- Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.
- Usi ammessi: Mix funzionale 1° gruppo.
- H max: 10 m, fatte salve ulteriori limitazioni del vincolo aeroportuale.
- Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m.
- Ip: 25% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
- Parcheggi: secondo le prescrizioni di cui all'art. 41 sexis della L. 1150/1942 s.m.i.

Le aree a verde privato che costituiscono corti interne degli isolati vanno mantenute inedificabili.

Indici urbanistici dell'ambito AC-R1 del Piano Strutturale Comunale

- 4.3.2. *Conformità catastale:* l'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio delle entrate (ex catasto), motivo per il quale, per l'espletamento dell'incarico, è stato necessario procedere al rilievo delle misure ed alla stesura della planimetria; ...più precisamente, dall'allegata scheda catastale (ALLEGATO N°11) l'intero piano terra risulterebbe composto da un unico vano destinato a cucina, oltre che dalla scala d'accesso ai piani superiori; ...la regolarizzazione può avvenire mediante variazione catastale da consegnare con la procedura DOCFA all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate. **Oneri totali:** € 800,00, a carico della presente u.i.: € 400,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: non risulta nulla di quanto richiesto	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria dell'intero dal 09.07.2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio Giulio Capocasale in data 09.07.2004 ai nn. rep. 65866/20446 trascritto a Catanzaro in data 15.07.2004 ai nn. 14458 RG e 9440 RP. (ALLEGATO N°12- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA).

Hanno venduto i seguenti signori, precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/8,

- [REDACTED] per la quota di 1/8,

...per ciascuno dei 2: diritti acquistati per successione a [REDACTED] titolare della quota di 1/4 e deceduto [REDACTED] denuncia di successione trascritta ai nn. 14510/9479 il 16 luglio 2004, accettazione tacita di eredità avvenuta a mezzo atto notaio C. Proto del 17 dicembre 2015 rep. 7969, trascritto ai nn. 4789/3747 il 9 agosto 2018;

- [REDACTED] per la quota di 2/8,

- [REDACTED] per la quota di 2/8,

- [REDACTED] per la quota di 2/8.

...per ciascuno dei 3, oltre che per il de cuius [REDACTED] titolari dei diritti ante ventennio (per metà atto di compravendita del 1966 e, per l'altra metà, distinti atti di donazione del 1988).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Isola di Capo Rizzuto si rileva che “...*non risultano agli atti concessioni o licenze edilizia rilasciate o altre forme di autorizzazioni e provvedimenti di sospensione/sequestri*” (ALLEGATO N°10).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Il fabbricato è stato realizzato in varie fasi. L'appartamento è di vecchia realizzazione ma ristrutturato da pochi anni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PRIMO PIANO	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
BALCONI	Sup. reale lorda	9,00	0,30	3,00
SECONDO PIANO	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
BALCONE E TERRAZZA	Sup. reale lorda	27,00	0,30	9,00
	Sup. reale lorda	240,00		228,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni:	tipologia: ad anta a battente con scurello; metallici di vecchia fattura, condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne	intonacate e tinteggiate, condizioni: buone
Pareti interne	intonacate e tinteggiate, condizioni: buone
Pavim. Interna:	piastrelle di gres porcellanato, condizioni: buone
Rivestimento:	piastrelle di ceramica.
Impianti:	
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime.
Riscaldamento:	camino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in commercio ed in regime di ordinarietà, cioè il probabile valore di mercato attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili simili a quello da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato posti in questa specifica zona del comune di Isola di Capo Rizzuto.

8.2. Fonti di informazione

Imprenditori locali, agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per la tipologia oggetto di indagine è risultato un prezzo medio unitario pari a 900,00 €/mq.

Provincia: CROTONE Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	750	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	540	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L

Per la stima dell'immobile in oggetto, completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente ha proceduto alla determinazione sia del Valore di Mercato che del Valore d'Uso, inteso, quest'ultimo, come accumulazione all'attualità dei redditi netti annui costanti attesi dall'utilizzo continuativo dell'immobile per un tempo limitato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore di mercato
A	Appartamento al 1° e 2° piano	222,00	€ 205.200,00	€ 205.200,00

Avendo dato atto che oggetto di stima è un immobile completamente abusivo e non sanabile, ritenendo che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile, non ancora gravato da un Decreto di Demolizione, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato;
...a tal fine, considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è abbastanza diffuso e che, da informazioni assunte in loco, molteplici fabbricati realizzati in prossimità di quello oggetto della presente esecuzione siano parimenti del tutto abusivi, si può ragionevolmente presumere che un sindaco non possa pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani;
...conseguentemente, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", conservando così un apprezzabile "Valore d'Uso", proprio perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Isola di Capo Rizzuto, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di stima per almeno 20 anni;

...pertanto, al fine di determinare il più probabile "Valore d'Uso" dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo applicare una riduzione del 50% al valore di mercato ricercato:

$$€ 205.200,00 \times 0,50 = € 102.600,00$$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 15.390,00

Regolarizzazione catastale con procedura DOCFA (50% del costo)

€ 400,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 86.810,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Descrizione Lotti	Valore di stima dell'intero immobile	Valore d'Uso	Prezzo base d'asta
N°		(€)	(€)	(€)
1	<i>Appartamento al <u>piano terra</u> di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto alla via San Nicola, 25 (all'ingresso identificato anche col n.ro 15), al catasto fabbricati porzione del sub 3 (ex sub 1) della p.lla 490 foglio 12</i>	<i>61.200,00</i>	<i>30.600,00</i>	<i>25.610,00</i>
2	<i>Appartamento disposto tra <u>1° e 2° piano</u> di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto alla via San Nicola, 27 (all'ingresso identificato anche col n.ro 17), al catasto fabbricati porzione del sub 3 (ex sub 2) della p.lla 490 foglio 12</i>	<i>205.200,00</i>	<i>102.600,00</i>	<i>86.810,00</i>
COMPLESSIVAMENTE		266.400,00	133.200,00	112.420,00