



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2025 R.G.E.I.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Ammanuele Agostini

CUSTODE:

dott. Concetta Piperis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

TECNICO INCARICATO:

PANTALEONE ELIA

CF:LEIPTL67A12D122C

con studio in CROTONE (KR) via A. Magnani 18

email: elia.pan@libero.it PEC: pantaleone.elia@ingpec.e



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2025

UNITA' NEGOZIALE 1

A Opificio a CIRO' MARINA (KR) via TAVERNA n. 13 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **573,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13 facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esegutati, terreno identificato catastalmente come particella 1514. Le unità fanno parte di un più vasto compendio ad uso agricolo. L'accesso alle unità, capannone e Tettoia, avviene tramite una stradina sterrata realizzata all'interno della particella 1514 e attraverso le particelle 1403 e 1524 dotate di cancelli in metallici appartenenti agli stessi esegutati. L'intera azienda è recintata mediante muretto con sovrapposta recinzione metallica prospiciente via Taverna e proprietà confinanti.

Posta in Cirò Marina, le unità immobiliari si trovano in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno compendio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno si presentano in cattive condizioni di manutenzione. Il capannone/opificio presenta segni evidenti di sfondellamento dei solai causa infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.

L'immobile è costituito da due locali di grossa dimensione che ospitavano in passato attività legate all'azienda. L'opificio, anche se in cattivo stato di manutenzione, è risultato intonato sia internamente che esternamente con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria. Gli infissi interni come quelli esterni sono del tipo metallico. L'accesso ai locali avviene tramite saracinesche di grosse dimensioni con apertura motorizzata, le finestre interne del tipo a nastro sono in alluminio di colore bianco e vetro protetti da griglie metalliche che impediscono l'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.70 e identificazione catastale:

- foglio di mappa 27 Particella 1134 Subalterno 2 Categoria D/1 (Opifici) consistenza 573 rendita € 5094,00. indirizzo catastale: VIA TAVERNA n. 13 Piano T su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED]

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	544,00 m²
Consistenza equivalente complessiva:	544,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.400,00



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai sig. [REDACTED] in qualità di proprietari

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

RRII CATANZARO

1. ISCRIZIONE del 07/03/1996 - Registro Particolare 360 Registro Generale 4570 Pubblico ufficiale CIRO MARINA Repertorio 36792 del 04/03/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2. Formalità a favore Banca CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania contro [REDACTED]
2. ISCRIZIONE del 13/04/2001 - Registro Particolare 787 Registro Generale 7762 Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 54224 del 05/04/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Formalità a favore Banca Carime SPA contro [REDACTED]
 - Comunicazione n. 138 del 18/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2011.
 - Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

RRII CROTONE

3. ISCRIZIONE del 20/02/2007 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1083 Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 74586/23472 del 16/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore Banca Carime SPA contro [REDACTED]
4. ISCRIZIONE del 20/09/2010 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 5804 Pubblico ufficiale EQUITALLIA ETR S.P.A. Repertorio 7276/133 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1 per la quota di 33,330/100 per diritto di proprietà, a favore di EQUITALLIA ETR S.P.A. contro [REDACTED]



Trascrizioni non pregiudizievoli:

RRII CROTONE

5. TRASCRIZIONE del 16/10/2025 - Registro Particolare 5297 Registro Generale 6377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1891 del 22/09/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' ACCERTATA GIUDIZIALMENTE. La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

RRII CROTONE

6. Pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 12/11/2025 Rep. 1237 trascrizione del 01/12/2025 - Reg. Part. 6262 Reg. Gen. 7521 a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1.

Altre trascrizioni: **Nessuna.**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota 1/3, dall'anno 1985 ad oggi in regime di comunione dei beni, in forza di atto di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1977 - US Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 124 n. 63 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 7599.1/1994 in atti dal 14/11/1994 da [REDACTED] MARINA (KR) il [REDACTED] La formalità è riferita all'area di sedime dell'intero compendio foglio 27 part.lla 1134 e foglio 27 part.lla 1515

[REDACTED] per la quota 1/6, dall'anno 1985 ad oggi in regime di comunione dei beni, in forza di atto per causa di morte- Accettazione di Eredità accettata Giudizialmente. Trascrizione del 16/10/2025 - Reg. Part. 5297 Reg. Gen. 6377 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep. 1891 del 22/09/2025 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà



[REDACTED] per la quota 1/3, non coniugato, in forza di atto di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1977 - US Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 124 n. 63 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 7599.1/1994 in atti dal 14/11/1994 da [REDACTED] nato a CIRO' MARINA (KR) [REDACTED] La formalità è riferita all'area di sedime dell'intero compendio foglio 27 part.lla 1134 e foglio 27 part.lla 1515

[REDACTED] per la quota 1/6, non coniugato, in forza di atto per causa di morte- Accettazione di Eredità accettata Giudizialmente. Trascrizione del 16/10/2025 - Reg. Part. 5297 Reg. Gen. 6377 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep. 1891 del 22/09/2025 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà

5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota 1/3 di diritto di proprietà in forza di atto di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1977 - US Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 124 n. 63 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 7599.1/1994 in atti dal 14/11/1994 da [REDACTED] [REDACTED] CF. [REDACTED] La formalità è riferita all'area di sedime dell'intero compendio foglio 27 part.lla 1134 e foglio 27 part.lla 1515

[REDACTED] per la quota 1/1 di diritto di proprietà in forza di atto di divisione a rogito notaio Dott. Giulio Cesare Scarpino del 27/10/1960 Rep. 7023/1511. L'atto è riferito alle particelle di terreno Fondo Taverna foglio 27 part.lla 89/b - 90/a - 142/b - 143/c - 143/b - 144/b- 223/b - 145 - 146/b.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub 2 fa parte di un più ampio compendio realizzato con "Concessione Edilizia n° 262/88 del 07.05.1988" concessione rilasciata al "sig. [REDACTED]" su terreno identificato al "foglio n 27 mappale 298" per la "realizzazione di un capannone ad uso agricolo" e "SCIA n. 2676 del 05/02/2018 per la realizzazione della tettoia sulla particella identificata al foglio di mappa n 27 part.lla 1515" tettoia di pertinenza dell'opificio.

Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la conformità Urbanistica dell'opificio.

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

"Concessione Edilizia n° 326 pratica edilizia n° 262/88 del 07.05.1988" concessione rilasciata al "sig. [REDACTED]" su terreno identificato al "foglio n 27 mappale 298" per la realizzazione di un capannone ad uso agricolo e "SCIA n. 2676 del 05/02/2018 per la realizzazione della tettoia sulla particella identificata al foglio di mappa n 27 part.lla 1515" tettoia di pertinenza dell'opificio.

Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la conformità Urbanistica dell'opificio.



6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

“Concessione Edilizia n 326 pratica edilizia n° 262/88 del 07.05.1988” concessione rilasciata al “sig. [REDACTED]” su terreno identificato al “foglio n 27 mappale 298” per la realizzazione di un capannone ad uso agricolo e “SCIA n. 2676 del 05/02/2018 per la realizzazione della tettoia sulla particella identificata al foglio di mappa n 27 part.lla 1515” tettoia di pertinenza dell’opificio. Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la conformità Urbanistica dell’opificio.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

L'immobile risulta **conforme**

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l’unità risulta conforme.

CRITICITÀ:

L'immobile risulta **conforme**

7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ:

L'immobile risulta **conforme**

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Opificio a CIRO' MARINA (KR) via TAVERNA n. 13 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di 573,00 mq per la quota di:

- a. 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- b. 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13 facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati, terreno identificato catastalmente come particella 1514. Le unità fanno parte di un più vasto compendio ad uso agricolo. L'accesso alle unità, capannone e Tettoia, avviene tramite una stradina sterrata realizzata all'interno della particella 1514 e attraverso le particella 1403 e 1524 dotate di cancelli in metallici appartenenti agli stessi esecutati. L'intera azienda è recintata mediante muretto con sovrapposta recinzione metallica prospiciente via Taverna e proprietà confinanti.

Posta in Cirò Marina, le unità immobiliari si trovano in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno compendio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno si presentano in cattive condizioni di manutenzione. Il capannone/opificio presenta segni evidenti di sfondellamento dei solai causa infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.

L'immobile è costituito da due locali di grossa dimensione che ospitavano in passato attività legate all'azienda. L'opificio, anche se in cattivo stato di manutenzione, è risultato intonato sia internamente che esternamente con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria. Gli infissi interni come quelli esterni sono del tipo metallico. L'accesso ai locali avviene tramite saracinesche di grosse dimensioni con apertura motorizzata, le finestre interne del tipo a nastro sono in alluminio di colore bianco e vetro protetti da griglie metalliche che impediscono l'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.70 e identificazione catastale:

- foglio di mappa 27 Particella 1134 Subalterno 2 Categoria D/1 (Opifici) consistenza 573 rendita € 5094,00. indirizzo catastale: VIA TAVERNA n. 13 Piano T su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED]

L'intero edificio è composto da 1 piano fuori terra..



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13 facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati, terreno identificato catastalmente come particella 1514. Le unità fanno parte di un più vasto compendio ad uso agricolo. L'accesso alle unità, capannone e Tettoia, avviene tramite una stradina sterrata realizzata all'interno della particella 1514 e attraverso le particelle 1403 e 1524 dotate di cancelli in metallici appartenenti agli stessi esecutati. L'intera azienda è recintata mediante muretto con sovrapposta recinzione metallica prospiciente via Taverna e proprietà confinanti.

Posta in Ciriò Marina, le unità immobiliari si trovano in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. L'interno compendio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno si presentano in cattive condizioni di manutenzione. Il capannone/opificio presenta segni evidenti di sfondellamento dei solai causa infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.

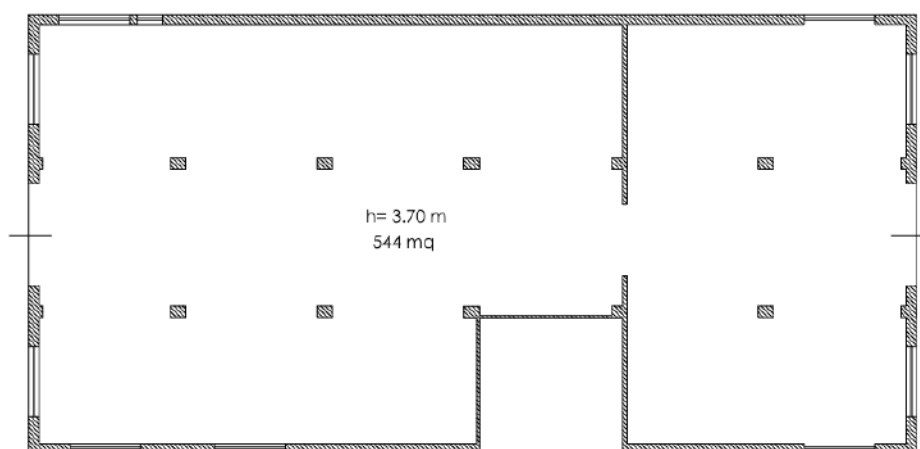
L'immobile è costituito da due locali di grossa dimensione che ospitavano in passato attività legate all'azienda. L'opificio, anche se in cattivo stato di manutenzione, è risultato intonacato sia internamente che esternamente con pavimenti in gres ed impianti di adduzione di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria. Gli infissi interni come quelli esterni sono del tipo metallico. L'accesso ai locali avviene tramite saracinesche di grosse dimensioni con apertura motorizzata, le finestre interne del tipo a nastro sono in alluminio di colore bianco e vetro protetti da griglie metalliche che impediscono l'accesso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
magazzino	544,00	1,00	544,00
TOTALE	544,00		544,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

1. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

c) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).



Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°27 particella n° 1134 sub n° 2

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

"L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13. Facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati...L'immobile è costituito da due locali di grossa dimensione che ospitavano in passato attività legate all'azienda. L'opificio, anche se in cattivo stato di manutenzione, è risultato intonato sia internamente che esternamente,"

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 250,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI"

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata:	544,00	x	250,00	=	136.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:					
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 136.000,00				
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 136.000,00				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

Valore superficie comparata:	544,00	x	250,00	=	€. 136.000,00
Riduzione del 0 % per lo stato di occupazione:					€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 7):					€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					€. 136.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 13.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	<u>€. 0,00</u>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.400,00

data 09.03.2026

il tecnico incaricato
PANTALEONE ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

UNITA' NEGOZIALE 1

B Tettoia a CIRO' MARINA (KR) via TAVERNA n. 13 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di **252,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13 facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati, terreno identificato catastalmente come particella 1514. Le unità fanno parte di un più vasto compendio ad uso agricolo. L'accesso alle unità, capannone e Tettoia, avviene tramite una stradina sterrata realizzata all'interno della particella 1514 e attraverso le particelle 1403 e 1524 dotate di cancelli in metallici appartenenti agli stessi esecutati. L'intera azienda è recintata mediante muretto con sovrapposta recinzione metallica prospiciente via Taverna e proprietà confinanti. Posta in Cirò Marina, le unità immobiliari si trovano in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. La tettoia, parte integrante dell'opificio, ha una struttura portante di sostegno verticale in pilastri di cemento armato e una copertura in pannelli coibentati posta su una struttura metallica in propilene. La struttura nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.70 e identificazione catastale:

- foglio di mappa 27 Particella 1515 Subalterno 1 categoria C/7 (Tettoie chiuse od aperte), classe U, consistenza 252 m2 rendita € 78,09. indirizzo catastale: VIA TAVERNA n. 13 Piano T su RRII intestato per 1/1 a

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	557,00 m²
Consistenza equivalente complessiva:	344,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.490,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.541,00



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai sig. [REDACTED] in qualità di proprietari

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

RRII CROTONE

7. ISCRIZIONE del 20/02/2007 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1083 Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 74586/23472 del 16/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore Banca Carime SPA contro [REDACTED]

Trascrizioni non pregiudizievoli:

RRII CROTONE

8. TRASCRIZIONE del 16/10/2025 - Registro Particolare 5297 Registro Generale 6377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1891 del 22/09/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' ACCERTATA GIUDIZIALMENTE. La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore di [REDACTED] la quota di 1/3 di diritto di proprietà.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

RRII CROTONE

9. Pignoramento a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE SEDE CROTONE del 12/11/2025 Rep. 1237 trascrizione del 01/12/2025 - Reg. Part. 6262 Reg. Gen. 7521 a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

Dottore Antonio per la quota 1/3, dall'anno 1985 ad oggi in regime di comunione dei beni, in forza di atto di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1977 - US Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 124 n. 63 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 7599.1/1994 in atti dal 14/11/1994 da [REDACTED] nato a CIRO' MARINA (KR) [REDACTED] La formalità è riferita all'area di sedime dell'intero compendio foglio 27 part.lla 1134 e foglio 27 part.lla 1515

Dottore Antonio per la quota 1/6, dall'anno 1985 ad oggi in regime di comunione dei beni, in forza di atto per causa di morte- Accettazione di Eredità accettata Giudizialmente. Trascrizione del 16/10/2025 - Reg. Part. 5297 Reg. Gen. 6377 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep. 1891 del 22/09/2025 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà

Dottore Mario per la quota 1/3, non coniugato, in forza di atto di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1977 - US Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 124 n. 63 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 7599.1/1994 in atti dal 14/11/1994 da [REDACTED] nato a CIRO' MARINA (KR) il [REDACTED] La formalità è riferita all'area di sedime dell'intero compendio foglio 27 part.lla 1134 e foglio 27 part.lla 1515

[REDACTED] per la quota 1/6, non coniugato, in forza di atto per causa di morte- Accettazione di Eredità accettata Giudizialmente. Trascrizione del 16/10/2025 - Reg. Part. 5297 Reg. Gen. 6377 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Rep. 1891 del 22/09/2025 La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub. 2; foglio di mappa 27 part.lla 1515 sub. 1. Formalità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà

5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota 1/3 di diritto di proprietà in forza di atto di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1977 - US Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 124 n. 63 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 7599.1/1994 in atti dal 14/11/1994 da [REDACTED] nato a CIRO' MARINA (KR) il [REDACTED] CF. [REDACTED] La formalità è riferita all'area di sedime dell'intero compendio foglio 27 part.lla 1134 e foglio 27 part.lla 1515

[REDACTED] quota 1/1 di diritto di proprietà in forza di atto di divisione a rogito notaio Dott. Giulio Cesare Scarpino del 27/10/1960 Rep. 7023/1511. L'atto è riferito alle particelle di terreno Fondo Taverna foglio 27 part.lla 89/b - 90/a - 142/b - 143/c - 143/b - 144/b- 223/b - 145 - 146/b.



6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di esecuzione identificata al foglio di mappa 27 part.lla 1134 sub 2 fa parte di un più ampio compendio realizzato con *“Concessione Edilizia n 326 pratica edilizia n° 262/88 del 07.05.1988”* concessione rilasciata al *“sig. [REDACTED]”* su terreno identificato al *“foglio n 27 mappale 298”* per la *“realizzazione di un capannone ad uso agricolo”* e *“SCIA n. 2676 del 05/02/2018 per la realizzazione della tettoia sulla particella identificata al foglio di mappa n 27 part.lla 1515”* tettoia di pertinenza dell’opificio.

Dal confronto tra i progetti depositati in Comune relativo alla SCIA n 2674 ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la **NON CONFORMITA’ URBANISTICA**. Dalla documentazione grafica presente in Comune Ufficio Urbanistica, documento allegato alla presente perizia, è risultato sia presente a margine della tettoia una porzione di magazzino – locale tecnico. In virtù degli artt. 46, comma 5, del TU d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo, e dell’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 *“Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge”*..

6.3 PRATICHE EDILIZIE:

“SCIA n. 2676 del 05/02/2018 per la realizzazione della tettoia sulla particella identificata al foglio di mappa n 27 part.lla 1515” tettoia di pertinenza dell’opificio.

Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la non conformità Urbanistica della tettoia.

6.4 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

“SCIA n. 2676 del 05/02/2018 per la realizzazione della tettoia sulla particella identificata al foglio di mappa n 27 part.lla 1515” tettoia di pertinenza dell’opificio.

Dal confronto tra i progetti depositati in comune ed autorizzati dallo stesso e i rilievi effettuati dal sottoscritto è reso evidente la non conformità Urbanistica dell’opificio.

7.5 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: bassa

L’immobile risulta **non conforme**

7.6 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria Catastale e di Rilievo l’unità risulta non conforme.

CRITICITÀ: bassa

L’immobile risulta **non conforme**

7.7 CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa



L'immobile risulta **non conforme**

7.8 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

Tettoia a CIRO' MARINA (KR) via TAVERNA n. 13 - 1 Piano f.t. della superficie catastale di 252,00 mq per la quota di:

- a. 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- b. 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13. Facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati, terreno identificato catastalmente come particella 1514. Le unità fanno parte di un più vasto compendio ad uso agricolo. L'accesso alle unità, capannone e Tettoia, avviene tramite una stradina sterrata realizzata all'interno della particella 1514 e attraverso le particelle 1403 e 1524 dotate di cancelli in metallici appartenenti agli stessi esecutati. L'intera azienda è recintata mediante muretto con sovrapposta recinzione metallica prospiciente via Taverna e proprietà confinanti.

Posta in Cirò Marina, le unità immobiliari si trovano in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. La tettoia, parte integrante dell'opificio, ha una struttura portante di sostegno verticale in pilastri di cemento armato e una copertura in pannelli coibentati posta su una struttura metallica in putrelle. La struttura nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.70 e identificazione catastale:

- foglio di mappa 27 Particella 1515 Subalterno 1 categoria C/7 (Tettoie chiuse od aperte), classe U, consistenza 252 m2 rendita € 78,09. indirizzo catastale: VIA TAVERNA n. 13 Piano T su RRII intestato per 1/1 a [REDACTED]

L'intero edificio è composto da 1 piano fuori terra..



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area periferica rispetto al centro abitato di Cirò Marina. Il traffico nella zona è locale , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13. Facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi. L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati, terreno identificato catastalmente come particella 1514. Le unità fanno parte di un più vasto compendio ad uso agricolo. L'accesso alle unità, capannone e Tettoia, avviene tramite una stradina sterrata realizzata all'interno della particella 1514 e attraverso le particella 1403 e 1524 dotate di cancelli in metallici appartenenti agli stessi esecutati. L'intera azienda è recintata mediante muretto con sovrapposta recinzione metallica prospiciente via Taverna e proprietà confinanti.

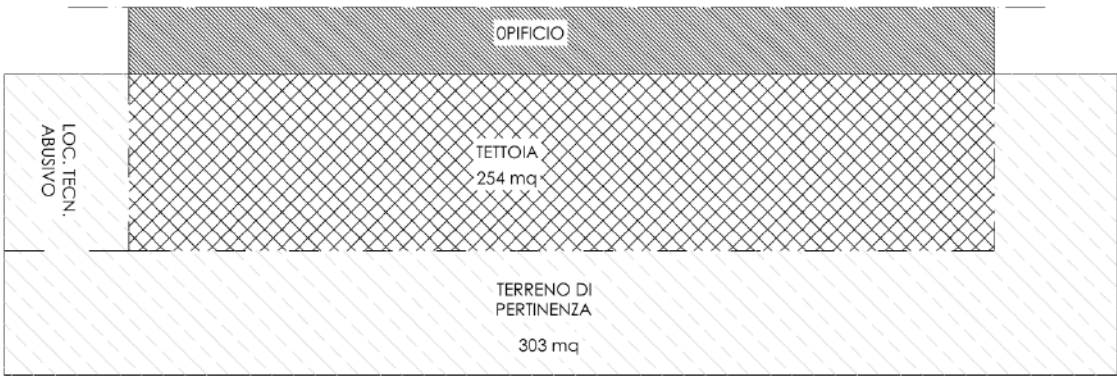
Posta in Cirò Marina, le unità immobiliari si trovano in zona periferica rispetto al nucleo abitato del Comune in area urbanizzata. La tettoia, parte integrante dell'opificio, ha una struttura portante di sostegno verticale in pilastri di cemento armato e una copertura in pannelli coibentati posta su una struttura metallica in putrelle. La struttura nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	superficie equivalente
tettoia	254,00	1,00	254,00
terreno di pertinenza	303,00	0,30	90,90
TOTALE	557,00		344,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

2. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

d) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

e) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

f) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad



effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,
L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : Foglio di mappa n°27 particella n° 1515 sub n° 1

- Valutazione

L'immobile oggetto di stima, come relazionato in precedenza, è :

"L'unità è posta nel Comune di Cirò Marina (kr) via Taverna n. 13. Facente parte di un più ampio complesso edificatorio, capannone/opificio più tettoia per ricovero attrezzi...L'immobile opificio insieme alla tettoia annessa è intercluso all'interno di un terreno di proprietà degli stessi esecutati.."

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 100,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI"

Per il Comune di Cirò Marina

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata:	344,90	x	100,00	=	34.490,00
------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 34.490,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 34.490,00
---	---------------------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

Valore superficie comparata:	344,90	x	100,00	=	€. 34.490,00
Riduzione del 0 % per lo stato di occupazione:					€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 7):					€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					€. 29.490,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 2.949,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	<u>€. 0,00</u>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.541,00

data 09.03.2026

il tecnico incaricato
PANTALEONE ELIA