

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**  
**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 45/2020

**Giudice Dott. Davide RIZZUTI**

**ELABORATO PERITALE:**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO  
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. RLJFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3  
cellulare: 393.9440383  
email: riola299@gmail.it  
pec: fabiorio10@pec.it*

**Crotone, 02/11/2020**



**L'Esperto**

**Ing. Fabio RIOLO**  
*Fabio Riolo*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Giudice Dott. Davide Rizzuti  
Esperto: Ing. Fabio RIOLO

<b>TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA</b> <b>N° 45/2020 R.G.E. - [REDACTED]</b> <b>Giudice: Dott. Davide RIZZUTI - Esperto: Ing. Fabio RIOLO</b>	
<b>ELABORATO PERITALE</b>	
<b>Premessa</b>	
<b>LOTTO 01: Immobile a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme posto al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 8</b>	
<b>LOTTO 02: Immobile a destinazione magazzini e locali di deposito posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 1 e Sub. 2</b>	
<b>ELENCO ALLEGATI:</b>	
<b>1</b>	<b>Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento</b>
<b>2</b>	<b>Verbale di accesso</b>
<b>3</b>	<b>Stralcio Ortofoto del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) con indicazione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati</b>
<b>4</b>	<b>Rilievo Metrico degli Immobili Pignorati:</b> 4.1 – Lotto 01: Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508, Sub. 8 4.1.1 – con indicazione degli ambienti e delle altezze 4.1.2 – con indicazione della superficie netta 4.1.3 – con indicazione della superficie lorda 4.2 – Lotto 02: : Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508, Sub. 1 e Sub. 2 4.2.1 – con indicazione degli ambienti e delle altezze 4.2.2 – con indicazione della superficie netta 4.2.3 – con indicazione della superficie lorda
<b>5</b>	<b>Documentazione Fotografica degli immobili pignorati:</b> 5.1 – Lotto 01: Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508, Sub. 8 5.2 – Lotto 02: Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508, Sub. 1 e Sub. 2
<b>6</b>	<b>Elaborati Catastali degli immobili pignorati – Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR):</b> 6.1 – Estratto di Mappa F. 20 P.lla 508 – con indicazione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati 6.2 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508 6.3 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: Foglio 20, P.lla 508 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508 Sub. 8 6.5 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508 Sub. 8 6.6 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508 Sub. 1 6.7 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 501 Sub. 1 6.8 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508 Sub. 2 6.9 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 20, P.lla 508 Sub. 2 6.10 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 20, P.lla 508
<b>7</b>	<b>Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie:</b> 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto) 7.3 – Ipoteca Volontaria – N. I. del 03/08/2012 – R.G. n. 4263, R.P. n. 408 7.4 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 23/07/2020 – R.G. n. 3089, R.P. n. 2301 7.5 – Atto di conferma – N.T. del 14/12/2007 – Reg. Gen. n. 8099, Reg. Part. n. 5710
<b>8</b>	<b>Atti:</b> 8.1 – Donazione del 01/03/1990 8.2 – Atto di conferma di Atto Donazione del 05/12/2007
<b>9</b>	<b>Documentazione richiesta al Comune di Isola di C.R. (KR)</b>
<b>10</b>	<b>Quotazioni Immobiliari</b>
<b>11</b>	<b>Riepilogo Valutazione Lotti</b>

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**  
**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 45/2020

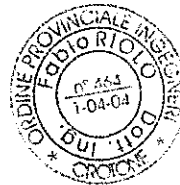
Giudice Dott. Davide RIZZUTI

**ELABORATO PERITALE:**  
**PREMESSA**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO  
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3  
cellulare: 393.9440583  
email: riolo299@gmail.it  
pec: fabiorio10@pec.it*

Crotone, 02/11/2020



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO  
*Fabio Rio10*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Giudice Dott. Davide Rizzuti  
Esperto: Ing. Fabio RIOLO

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 45/2020 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da [REDACTED]

## 0. PREMESSA

### 0.1. Nomina, Accettazione incarico e Giuramento dell'Esperto.

Il sottoscritto **Ing. Fabio Riolo** è stato nominato **Esperto Stimatore** per il procedimento in oggetto dal **Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Rizzuti** il giorno 18/08/2020, al fine di redigere la relazione di stima del compendio pignorato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Il giorno 26/08/2020 ha accettato l'incarico conferitogli prestando il giuramento telematico (Vedi All. n. 1).

### 0.2. Immobili Pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, in totale 3 (tre) sono ubicati nel **Isola di Capo Rizzuto (KR)** e risultano così identificati:

- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Particella 508 Sub 1
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Particella 508 Sub 2
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Particella 508 Sub 8

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 7.4.

### 0.3. Svolgimento delle Operazioni Peritali.

Le operazioni peritali sono consistite, essenzialmente, nelle seguenti attività:

- studio dei fascicoli d'ufficio e di parte;
- richiesta ed acquisizione, presso gli uffici competenti, della documentazione e delle informazioni ritenute utili allo svolgimento dell'incarico;
- ispezione dei beni pignorati: il giorno 22.09.2020 il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode nominato, avv. Raffaella Lavigna, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Isola di C.R. (KR) Via Le Castella, dove veniva accolto dal [REDACTED] che ha consentito l'accesso agli immobili e lo svolgimento dei relativi rilievi metrici e fotografici.
- redazione dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.

Per maggiori dettagli sull'ubicazione e identificazione dell'immobile si rimanda ai seguenti allegati: All. n. 2; All. n. 3; All. n. 5; All. n. 6.1.

### 0.4. Formazione del lotto di vendita

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto N. 01:** Immobile a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme posto al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Isola di C.R. (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 8
- **Lotto N. 02:** Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Isola di C.R. (KR) Via Le Castella – N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 1 e Sub. 2.

### 0.5. Descrizione e Valutazione commerciale del lotto

La descrizione e la valutazione commerciale dell'immobile pignorato è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova, riscontrato durante il sopralluogo effettuato.

Crotone 02/11/2020



L'Esperto  
*Fabio Riolo*  
Ing. Fabio RIOLO

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 45/2020

**Giudice Dott. Davide RIZZUTI**

**ELABORATO PERITALE:**

**LOTTO N. 01:**

**Immobile a destinazione d'uso a  
collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi,  
ospizi, conventi, seminari, caserme residenziale  
sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella  
N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 8 – Piano Primo**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO  
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone  
C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3  
cellulare: 393.9440583  
email: riolo299@gmail.com  
pec: fabiorio10@pec.it*

**Crotone, 02.11.2020**

**L'Esperto**



**Ing. Fabio RIOLO**

**Immobile a destinazione d'uso**  
**Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme**  
**posto su un unico livello (piano primo) sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella**  
**N.C.E.U.: F. 20 P.lla 508 Sub. 8**

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 45/2020 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da [REDACTED]

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

- A. **Piena proprietà** per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso **Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme**, posto al piano primo, sito nel **Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella** (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.1; All. n. 6.1; All. n. 6.2).

**Composto da**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Ingresso** (49,03 mq), **Locale 1** (23,06 mq), **Locale 2** (25,70 mq), **Locale 3** (27,00 mq), **Locale 4** (16,76 mq), **Locale 5** (18,00 mq), **Locale 6** (23,74 mq), **Locale 7** (37,85 mq), **Locale 8** (27,63 mq), **Locale 9** (8,58 mq), **Cucina** (8,03 mq), **Disimpegno 1** (10,71 mq), **Disimpegno 2** (12,67 mq), **Antibagno 1** (5,00 mq), **WC 1** (2,94 mq), **Antibagno 2** (4,86 mq), **WC 2** (6,46 mq), **Antibagno 3** (3,65 mq), **WC 3** (5,46 mq), **Antibagno 4-5** (7,96 mq), **WC 4** (4,91 mq), **WC 5** (6,75 mq), **Antibagno 6** (3,08 mq), **WC 6** (2,50 mq).

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

**Terrazzo** (104,00 mq) e **Balcone** (19,95 mq).

**Pertinenze esclusive di servizio:**

**Ripostiglio Esterno** (7,20 mq)

**Superficie Netta:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie netta di **473,48 mq** di cui **342,33 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti, **123,95 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo e Balcone) e **7,20 mq** destinata a pertinenze esclusive di servizio (Ripostiglio Esterno).

***Nota:** La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.*

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 4.1.2; All. n. 5.1.**

**Superficie Lorda:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie lorda di **540,59 mq** di cui **399,03 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti, **131,79 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Terrazza e Balcone) e **9,77 mq** destinata a pertinenze esclusive di servizio (**Ripostiglio Esterno**).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.1.3.**

**Altezza dei vani:**

L'unità immobiliare è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) costante di 3,00 mt, ad eccezione del locale cucina ove, in considerazione della copertura del tipo a falda inclinata, l'altezza varia da 3,00 mt a 2,70 mt.. (Cfr **All. n. 4.1.1**).

**Accessi:**

Al fabbricato si accede attraversando un terreno (censito al F. 20 P.lla 2529) di proprietà del debitore esecutato, non soggetto a pignoramento. All'immobile oggetto di stima si accede per il tramite di una ampia scala, ubicata sul predetto terreno.

**Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati, come:**

**Foglio 20 – Particella 508 - Subalterno 8**, Comune di **Isola di Capo Rizzuto (KR)**, categoria: **B/1** (Collegi e convitti, educandi; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme), classe: **U**, consistenza: **1.300 mq**, Superficie Catastale **415 mq**, Rendita: **671,40 euro** Indirizzo: **Via Le Castella snc**, Piano: **1**.

Intestato a:

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 06/12/2019.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.4 e All. n. 6.5**.

#### Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.09.2020 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Presenza della scala di accesso non riportata nella planimetria catastale;
- Diversa rappresentazione grafica dei balconi.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.4; All. n. 6.5; All. n. 6.10**.

#### Confini:

L'immobile oggetto di stima confina su tutti i lati con terreno della stessa proprietà, censito al Catasto al Foglio n. 20 P.lla n. 2529, non oggetto di pignoramento.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.5**.

#### Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 20 Particella 508 Subalterno 8** a seguito di Variazione del 05/12/2019 protocollo n. KR0046910 in atti dal 06/12/2019 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 16495.1/2019).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.4**.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Immobile a destinazione residenziale**, censito al N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al Foglio 20 Particella 508 Sub. 8.

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione prevalentemente agricola e lavorativa a carattere artigianale
Servizi della zona:	I principali servizi (istruzione, luoghi di culto, attività commerciali etc.) sono presenti a pochi km, nel centro del paese
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di circa 10 km si raggiunge la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto, a circa 70 km si raggiungono le principali località turistiche montane della Sila Crotonese.
Collegamenti pubblici (km):	Fermata autobus delle linee regionali: centro cittadino ad 1 km; Stazione FFSS di Crotone: a 25 km; Aeroporto S. Anna: 10 km; E 90 (S.S. 107): 0,2 km

### 3. STATO DI POSSESSO

Il **bene pignorato** alla data del sopralluogo risulta concesso in comodato d'uso giusto contratto del 03.06.2019 registrato il 04.06.2019. (Cfr. **All. n. 2**).

In data 22/09/2020 è stato effettuato il sopralluogo del bene pignorato meglio descritti in **premessa al paragrafo 0: "Svolgimento delle operazioni peritali"**. Per altri dettagli si rimanda all'**All. n. 2**.

### 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: Nessuna*

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da cod. 176 – **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** a favore di **BANCA DEL CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO – S.C. A R.L.** con sede in Isola di Capo Rizzuto (KR) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di Notaio [REDACTED] e trascritto a Crotone (KR) in data [REDACTED].  
L'ipoteca riguarda l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al F. 20, P.Illa 508 Sub. 8 ed altre unità immobiliari della stessa proprietà (Sub. 1 e Sub. 2). (Cfr. **All. n. 7.3**).

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto esecutivo o cautelare** derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **LA BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO SC** con sede in Crotone (KR) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di Tribunale di Crotone (KR) in data [REDACTED].  
Il verbale di pignoramento riguarda gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al F. 20, P.Illa 508 Sub. 1, 2 e 8. (Cfr. **All. n. 7.4**).

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:*

A seguito di formale richiesta di documentazione trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- **Relativamente all'area ove è ubicato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, la stessa**



- ha destinazione urbanistica a “Zona Agricola” secondo il Programma di Fabbricazione (PDF) approvato con D.P.G.R. n. 726 del 02.07.1975;
- ha destinazione urbanistica a “Sub Ambito da sottoporre a riordino urbanistico morfologico e funzionale AF-ARU secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 05.08.2016.
- **Relativamente al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima**
  - risulta rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 9 del 21.03.2014 per la realizzazione di un fabbricato destinato a magazzini (1° p.f.t.) e appartamento di civile abitazione (2° p.f.t.);
  - risulta rilasciato Permesso di Agibilità n. 34 del 04.12.2014.

Non essendo disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) elaborati grafici relativi al suddetto permesso di costruire in sanatoria

- relativamente all'intero fabbricato il sottoscritto è impossibilitato a verificare l'esistenza o meno di difformità sostanziali;
- relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (Sub. 8), rispetto a quanto indicato nel permesso di costruire in sanatoria, si rileva la fusione dei due subalterni (Sub. 3 e Sub. 4), e la destinazione d'uso differente (da civile abitazione a Collegi e convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme); tali difformità, in ogni caso, risultano sanabili.

La regolarizzazione delle suddette incongruenze, prevede la richiesta di titoli edilizi in sanatoria. Le spese tecniche ed i relativi oneri si possono quantificare in € 5.000,00.

Per maggiori informazioni consultare i seguenti Allegati:

**All. 4.1.1; All. n. 6.5; All. n. 9.**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.09.2020 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Presenza della scala di accesso non riportata nella planimetria catastale;
- Diversa rappresentazione grafica dei balconi

#### Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

La regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificate in € 1.000,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4; All. n. 5.1; All. n. 6.2; All. n. 6.5.**

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	-
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali	-
Ulteriori avvertenze	-

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuale proprietario

██████████ proprietario dal 01/03/1990 ad oggi in virtù di Atto di Donazione ██████████  
██████████ Il suddetto atto si riferisce, tra gli altri immobili, al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al Foglio 20, P.IIa 45 (da cui è derivato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento), ed è a favore di ██████████  
██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.  
Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: All. n. 7.5; All. n. 8.1; All. n. 8.2.

### 6.2 Precedenti proprietari

██████████ in forza di vendita con patto di riservato dominio a da parte dell'Opera per la Valorizzazione della Sila di Cosenza (CS), a firma di ██████████  
██████████ Il suddetto atto si riferisce, tra gli altri immobili, al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al Foglio 20, P.IIa 45 (da cui è derivato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento), ed è a favore del succitato ██████████  
Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: All. n. 7.1; All. n. 7.2, All. n. 8.1; All. n. 8.2.

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, relativamente al fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, risultano rilasciati il Permesso di Costruire in sanatoria n. 9 del 21.03.2014 ed il Permesso di Agibilità n. 34 del 04.12.2014. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all'All. n. 9.

**Descrizione: Immobile a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme di cui al punto A**

Per quanto riguarda la descrizione, le coerenze catastali e i confini si rimanda alla lettura dei paragrafi precedenti.

Di seguito, relativamente al suddetto fabbricato, si riportano l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove è ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

**Anno costruzione:** In considerazione della richiesta di condono edilizio presentata nell'anno 1986, si può presumere che l'immobile sia antecedente a tale data.

**Destinazione urbanistica:** L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ha destinazione urbanistica:

- a "Zona Agricola" secondo il Programma di Fabbricazione (PDF) approvato con D.P.G.R. n. 726 del 02.07.1975;
- a "Sub Ambito da sottoporre a riordino urbanistico morfologico e funzionale AF-ARU secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 05.08.2016.

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 9.

### **Calcolo della superficie equivalente (o commerciale) dell'immobile.**

Nel prospetto che segue, si riporta il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme, ubicato via Le Castella del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) – N.C.E.U.: Foglio 20 Particella 508 Sub. 8.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme				
Vani principali ed accessori diretti: Ingresso, Locale 1, Locale 2, Locale 3, Locale 4, Locale 5, Locale 6, Locale 7, Locale 8, Locale 9, Cucina, Disimpegno 1, Disimpegno 2, Antibagno 1, WC 1, Antibagno 2, WC 2, Antibagno 3, WC 3, Antibagno 4-5, WC 4, WC 5, Antibagno 6, WC 6.	Sup. reale lorda	399,30	1,00	399,03
Pertinenze esclusive di ornamento:				
Terrazzo fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzo oltre 25 mq	Sup. reale lorda	85,22	0,10	8,52
Balcone	Sup. reale lorda	21,57	0,30	6,47
Pertinenze esclusive di servizio:				
Ripostiglio Esterno	Sup. reale lorda	9,77	0,50	4,88
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>540,59</b>	<b>-</b>	<b>426,40</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>				<b>426,00</b>

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'All. n. 4.1.3.

#### Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in piastrellato e materiale sintetico. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. I portoni di ingresso sono in alluminio e vetro. Il balcone è piastrellato e delimitato da ringhiera in ferro, il terrazzo risulta anch'esso piastrellato e delimitato da un parapetto costituito da muretto e sovrastante ringhiera in ferro.

#### Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente, vasca imhoff
Riscaldamento	Tramite condizionatori a parete
Citofonico	Presente
Condizionamento	Tramite condizionatori a parete

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 5.1.

#### Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è una **unità immobiliare a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme** posta su un **unico livello (piano primo)**, ubicato nel **Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) – N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 8.**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale (sia dell'immobile che del terreno) è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile.

#### 1. Valore commerciale unitario dell'immobile.

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile destinato a Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme, è stato determinato pari a **630,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. I° Semestre 2020), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "abitazioni civili", che si può ritenere simile a quelle in esame, verificandone la congruità. (Cfr. **All. n. 10**).

#### 2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali, di quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo e Balcone) e di servizio (Ripostiglio Esterno).**

#### 3. Misurazione della Superficie Lorda:

**Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti e delle pertinenze esclusive di servizio:** è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

La superficie della scala è stata considerata per intero una sola volta in proiezione orizzontale

#### **Superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento:**

- **Terrazzo e Balcone:** è stata determinata misurandola fino al suo contorno esterno.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.3.**

#### 4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze esclusive dell'immobile:

##### **Pertinenze esclusive di ornamento:**

Per il **Terrazzo**, comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30 per i primi 25 mq. e di 0,10 per la parte eccedente; per il **Balcone**, la cui superficie è inferiore a 25 mq. è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

##### **Pertinenze esclusive di servizio:**

Per i **Ripostiglio Esterno**, non comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,50.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotone ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione residenziale				
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):			Peso ponderale: 1	
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:				
	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	Immobile a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme (F.20, P.Illa 508, Sub.8)	426,00	630,00	€ 268.380,00
	TOTALE	426,00		€ 268.380,00
	- Valore corpo:			€ 268.380,00
	- Valore accessori:			€ 0,00
	- Valore complessivo intero:			€ 268.380,00
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 268.380,00

## Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	Immobile a destinazione d'uso Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	540,59	€ 268.380,00	€ 268.380,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore dell'immobile ridotto del 20% per tenere conto della eventuale realizzazione di servitù di passaggio sul terreno circostante, che necessita attraversare per raggiungere lo stesso	€ 214.704,00
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:	€ 32.205,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità:	Non si ritiene procedere alla divisione

## 8.4 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 della procedura:	€ 182.498,40
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:	€ 176.498,40

Relazione Lotto Unico creata in data 02/11/2020  
Codice documento: E042-20-00000045-001



L'Esperto  
Ing. Fabio RIOLO

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 45/2020

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

**ELABORATO PERITALE:**  
**LOTTO N. 02:**

**Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito**  
*sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Le Castella*  
*N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 1 e Sub. 2 – Piano Terra*

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 464*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*  
*C.F. RLJFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3*  
*cellulare: 393.9440583*  
*email: riolo299@gmail.com*  
*pec: fabiorio10@pec.it*

Crotone, 02.11.2020

L'Esperto



**Ing. Fabio RIOLO**

**Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito posto su un unico livello (piano terra) sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) via Le Castella N.C.E.U.: F. 20 P.la 508 Sub. 1 e Sub. 2**

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 45/2020 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da [REDACTED]

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

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito posto al piano terra, sito **nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)** Via Le Castella, censito attualmente in Catasto Fabbricati al F. 20 P.la 508 Sub. 1 e Sub. 2 (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.2; All. n. 6.1 e All. n. 6.2).

**Composto da**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Locale deposito** (294,08 mq), **WC** (3,88 mq), **locale non accessibile** (41,39 mq.)

E' presente, inoltre, una scala di accesso al piano primo interrotta e, quindi, non funzionale.

N.b. la superficie del locale non accessibile è stata ricavata per differenza superficie totale.

**Superficie Netta:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie netta di **343,74 mq**, di cui **340,25 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **3,49 mq** destinata a pertinenze esclusive di servizio (Ripostiglio Esterno).

***Nota:** La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.*

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1, All. n. 4.2.2, e All. n. 5.2.**

**Superficie Lorda:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie lorda di **384,57 mq** di cui **378,85 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **5,72 mq** destinata a pertinenze esclusive di servizio (Ripostiglio Esterno)

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.2.3.**

**Altezza dei vani:**

L'unità immobiliare è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) pari a 3,60 mt. (Cfr. **All. n. 4.2.1**)

**Accessi:**

All'immobile si accede attraversando un terreno (censito al F. 20 P.la 2529) di proprietà del debitore esecutato, non soggetto a pignoramento.

**Il bene oggetto di stima è identificato al catasto fabbricati, come:**

- 1) Foglio 20 – Particella 508 - Subalterno 1, Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe: 1, consistenza: 155 mq, Superficie Catastale 188 mq, Rendita: 144,09 euro Indirizzo: Via Le Castella snc, Piano: T.**

**Intestato a:** [REDACTED]

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 13/10/1989.

- 2) **Foglio 20 – Particella 508 - Subalterno 2**, Comune di **Isola di Capo Rizzuto (KR)**, categoria: **C/2** (Magazzini e locali di deposito), classe: **1**, consistenza: **159 mq**, Superficie Catastale **202 mq**, Rendita: **147,81 euro** Indirizzo: **Via Le Castella snc**, Piano: **T**.

Intestato a: [REDACTED]

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 13/10/1989.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione degli Allegati **n. 6.6, n. 6.7, n. 6.8, n. 6.9**.

#### **Coerenze:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.09.2020 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Di fatto, il Sub. 1 ed il Sub. 2 costituiscono un unico immobile in quanto sono state eliminate le pareti divisorie tra le due unità;
- Una porzione dell'attuale Sub. 2 non è accessibile, in quanto murata su tutti i lati;
- Alcuni accessi ai predetti Sub sono stati murati;
- Il Vano denominato "Ripostiglio Esterno", inizialmente accessibile dall'interno del Sub. 1, risulta, oggi, è un vano indipendente con ingresso esclusivamente dall'esterno e non comunicante con lo stesso Sub;
- Le scale rappresentate nelle planimetrie catastali risultano, di fatto, non funzionali, in quanto non vi è collegamento con il piano superiore.

(Cfr. All. n. 4.2.1)

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.1; All. n. 6.2; All. n. 6.6; All. n. 6.8; All. n. 6.10**.

#### **Confini:**

L'immobile oggetto di stima confina su tutti i lati con terreno della stessa proprietà, censito al Catasto al Foglio n. 20 P.la n. 2529, non oggetto di pignoramento.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.7; n. 6.9**.

#### **Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:**

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

- 1) **Foglio 20 Particella 508 Subalterno 1** dalla COSTITUZIONE in atti del 23/10/1991 protocollo n. KR (n. 1750/1989).
- 2) **Foglio 20 Particella 508 Subalterno 2** dalla COSTITUZIONE in atti del 23/10/1991 protocollo n. KR (n. 1750/1989)

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati **n. 6.6 e n. 6.8**.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito** posto al piano terra di un fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al Foglio 20 Particella 508 Sub. 1 e Sub. 2.

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione prevalentemente agricola e lavorativa a carattere artigianale
Servizi della zona:	I principali servizi (istruzione, luoghi di culto, attività commerciali etc.) sono presenti a pochi km, nel centro del paese



Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di circa 10 km si raggiunge la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto, a circa 70 km si raggiungono le principali località turistiche montane della Sila Crotonese.
Collegamenti pubblici (km):	Fermata autobus delle linee regionali: centro cittadino ad 1 km; Stazione FFSS di Crotone: a 25 km; Aeroporto S. Anna: 10 km; E 90 (S.S. 107): 0,2 km

### 3. STATO DI POSSESSO

Il **bene oggetto di stima**, alla data del sopralluogo, risulta concesso in locazione giusto contratto del 01.10.2019 registrato il 10.10.2019 (Vedi **All. n. 2**).

Il tutto è meglio descritto in **premessa al paragrafo 0: "Svolgimento delle operazioni peritali"**. Per altri dettagli si rimanda all'**All. n. 2**.

### 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: Nessuna*

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da cod. 176 – **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** a favore di **BANCA DEL CROTONESE – CREDITO COOPERATIVO – S.C. A R.L.** con sede in Isola di Capo Rizzuto (KR) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED]

L'ipoteca riguarda l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al F. 20, P.Illa 508 Sub. 1 e Sub. 2 ed altre unità immobiliari della stessa proprietà (Sub. 3 e Sub. 4, la cui soppressione ha originato l'attuale Sub. 8). (Cfr. **All. n. 7.3**).

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto esecutivo o cautelare** derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **LA BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO SC** con sede in Crotone (KR) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 [REDACTED]

Il verbale di pignoramento riguarda gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al F. 20, P.Illa 508 Sub. 1, 2 e 8. (Cfr. **All. n. 7.4**).

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:

A seguito di formale richiesta trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- **Relativamente all'area ove è situato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, la stessa**
  - ha destinazione urbanistica a "Zona Agricola" secondo il Programma di Fabbricazione (PDF) approvato con D.P.G.R. n. 726 del 02.07.1975;
  - ha destinazione urbanistica a "Sub Ambito da sottoporre a riordino urbanistico morfologico e funzionale AF-ARU secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 05.08.2016.
- **Relativamente al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima**
  - risulta rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 9 del 21.03.2014 per la realizzazione di un fabbricato destinato a magazzini (1° p.f.t.) e appartamenti di civile abitazione (2° p.f.t.);
  - risulta rilasciato Permesso di Agibilità n. 34 del 04.12.2014.

Non essendo disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) elaborati grafici relativi al suddetto permesso di costruire in sanatoria

- relativamente all'intero fabbricato il sottoscritto è impossibilitato a verificare l'esistenza o meno di difformità sostanziali;
- relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (Sub. 1 e Sub. 2), rispetto a quanto indicato nel permesso di costruire in sanatoria, si rileva la fusione dei due subalterni (Sub. 1 e Sub. 2), l'inaccessibilità a porzione dell'area del locale attualmente censito con il Sub. 2 e la chiusura di alcuni accessi alle suddette unità; tali difformità, in ogni caso, risultano sanabili.

In considerazione delle suddette incongruenze, la loro regolarizzazione prevede la richiesta di titoli edilizi in sanatoria.

Le spese tecniche e di oneri si possono quantificare in € 2.500,00.

Per maggiori informazioni consultare i seguenti Allegati: **All. 4.2.1; All. n. 6.7; All. n. 6.9; All. n. 9.**

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.09.2020 e della consultazione degli elaborati catastali relativi agli immobili in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Di fatto, il Sub. 1 ed il Sub. 2 costituiscono un unico immobile in quanto sono state eliminate le pareti divisorie tra le due unità;
- Una porzione dell'attuale Sub. 2 non è accessibile, in quanto murata su tutti i lati;
- Alcuni accessi ai predetti Sub sono stati murati;
- Il Vano denominato "Ripostiglio Esterno", inizialmente accessibile dall'interno del Sub. 1, risulta, oggi, è un vano indipendente con ingresso esclusivamente dall'esterno e non comunicante con lo stesso Sub;
- Le scale rappresentate nelle planimetrie catastali risultano, di fatto, non funzionali, in quanto non vi è collegamento con il piano superiore.

##### **Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:**

La regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificate in € 1.000,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4; All. n. 6.2; All. n. 6.7; All. n. 6.9.**

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	-
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali	-
Ulteriori avvertenze	-

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1 Attuale proprietario**

Il suddetto atto si riferisce, tra gli altri immobili, al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al Foglio 20, P.Illa 45 (da cui è derivato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento),

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: All. n. 7.5; All. n. 8.1; All. n. 8.2.

**6.2 Precedenti proprietari**

Il suddetto atto si riferisce, tra gli altri immobili, al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al Foglio 20, P.Illa 45 (da cui è derivato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento),

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti Allegati: All. n. 7.1; All. n. 7.2, All. n. 8.1; All. n. 8.2.

**7 PRATICHE EDILIZIE**

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, relativamente al fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, risultano rilasciati il Permesso di Costruire in sanatoria n. 9 del 21.03.2014 ed il Permesso di Agibilità n. 34 del 04.12.2014. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all'All. n. 9.

**Descrizione:** Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito di cui al punto A

Per quanto riguarda la descrizione, le coerenze catastali e i confini si rimanda alla lettura dei paragrafi precedenti.

Di seguito, relativamente al suddetto fabbricato, si riportano l'anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell'area ove è ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

**Anno costruzione:** In considerazione della richiesta di condono edilizio presentata nell'anno 1986, si può presumere che l'immobile sia antecedente a tale data.

**Destinazione urbanistica:** L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica:

- a "Zona Agricola" secondo il Programma di Fabbricazione (PDF) approvato con D.P.G.R. n. 726 del 02.07.1975;
- a "Sub Ambito da sottoporre a riordino urbanistico morfologico e funzionale AF-ARU secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 05.08.2016.

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 9.

#### Calcolo della superficie equivalente (o commerciale) dell'immobile.

Nel prospetto che segue, si riporta il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito, ubicato via Le Castella del **Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)** – N.C.E.U.: Foglio 20 Particella 508 Sub. 1 e Sub. 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
<b>Immobile ad uso magazzini e locali di deposito</b>				
<b>Vani principali ed accessori diretti:</b>				
Locale deposito, WC	Sup. reale lorda	329,38	1,00	329,38
Locale inaccessibile	Sup. reale lorda	49,86	0,70	34,90
<b>Pertinenze esclusive di servizio:</b>				
Deposito Esterno	Sup. reale lorda	5,72	0,25	1,43
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>384,96</b>	<b>-</b>	<b>365,71</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>				<b>366,00</b>

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'All. n. 4.2.3.

#### Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti del locale deposito risultano in parte in materiale sintetico ed in parte in piastrelle. Relativamente al WC, sia il pavimento che il rivestimento sono costituiti da piastrelle di ceramica monocottura; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. Il portone di ingresso è realizzato con struttura in ferro e pannelli isolanti.

#### Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente, vasca imhoff

Per maggiori dettagli si rimanda all'All. n. 5.2.

#### Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è una **unità immobiliare a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito posta su un unico livello (piano terra)**, ubicato nel **Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)** – N.C.E.U.: Foglio 20 – Particella 508 – Sub. 1 e Sub. 2.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale (sia dell'immobile che del terreno) è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile.

#### **1. Valore commerciale unitario dell'immobile.**

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile destinato a magazzini e locali di deposito è stato determinato pari a **310,00 euro/mq**.

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. I° Semestre 2020), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia più simile a quelle in esame, verificandone la congruità. (Cfr. **All. n. 10**).

#### **2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.**

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali, di quella omogeneizzata per le pertinenze esclusive di servizio (Ripostiglio Esterno)**.

Per il vano denominato "Locale inaccessibile", si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,70, in considerazione delle opere murarie da eseguire per ripristinare la sua totale funzionalità.

#### **3. Misurazione della Superficie Lorda:**

**Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti e delle pertinenze esclusive di servizio:** è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

La superficie della scala è stata considerata per intero una sola volta in proiezione orizzontale.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.3**.

#### **4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze esclusive dell'immobile:**

##### **Pertinenze esclusive di servizio:**

Per il **Ripostiglio Esterno**, non comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25.

## **8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotone ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito				
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):			Peso ponderale: 1	
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:				
	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito (F.20, P.IIIa 508, Sub.1 e Sub. 2)	366,00	310,00	€ 113.460,00
	TOTALE	366,00		€ 113.460,00
	- Valore corpo:		€ 113.460,00	
	- Valore accessori:		€ 0,00	
	- Valore complessivo intero:		€ 113.460,00	
	- Valore complessivo diritto e quota:		€ 113.460,00	

## Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito	384,96	€ 113.460,00	€ 113.460,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore dell'immobile ridotto del 20% per tenere conto della eventuale realizzazione di servitù di passaggio sul terreno circostante, che necessita attraversare per raggiungere lo stesso	€ 90.768,00
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:	€ 13.615,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità:	Non si ritiene procedere alla divisione

## 8.4 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 della procedura:	€ 77.152,80
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:	€ 73.652,80

Relazione Lotto Unico creata in data 02/11/2020  
Codice documento: E042-20-00000045-002



L'Esperto  
Ing. Fabio RIOLO