

TRIBUNALE di CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

N° Gen. Rep. 00057/2024

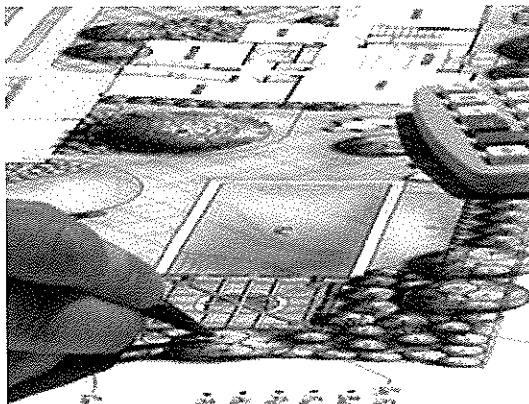
Giudice dell'Esecuzione – Dott. Alfonso SCIBONA

ELABORATO PERITALE
(N° 1 LOTTO)

(NB. Tutti gli allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare "Ctrl + tasto sinistro mouse" quindi acconsentire all'apertura)

ALLEGATI N°:

1. Verbale di sopralluogo
2. Visure Catastali, Estratti di Mappa
3. Planimetria Catastale ed Attuale
4. Nuove Ricerche Ipotecarie – Note Iscrizioni – Note Trascrizioni
- 5A. Certificazione Notarile Storica Ventennale
- 5B. Copie Atti Notarili e relative Note Trascrizioni
6. Nota Trascrizione Verbale Pignoramento
7. Copie Licenze Edilizie – Dichiarazione del Responsabile Ufficio Tecnico
8. Valori Agricoli Medi Regione Calabria



Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 233
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone
C.F. n. RMNNNT62L25G110G – P.Iva 01958580795

Con studio in Verzino (Kr) alla Via Pablo Neruda, 22
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976
Email: armentanoannaantonio@gmail.com
Pec: annaantonio.armentano@inapec.eu



Beni in MESORACA (KR)

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di TERRENO con Destinazione Urbanistica " AGRICOLA " sito in agro di Mesoraca alla località " Spartapreti " con annessi n. 2 magazzini.

Il terreno, di superficie complessiva di ha 5.65.39 è coltivato per Mq 47.319,00 ad uliveto con la maggior parte composto da piante di ulivo in piena produzione e da piante giovani e Mq 9.220,00 a PASCOLO CESPUGLIATO.

Completano il lotto n. 2 fabbricati rurali con strutture portanti in cemento armato, utilizzati a deposito ai quali si accede da corte recintata a servizio anche di un fabbricato non pignorato.

(Vedere All. n. 2)



RIPORTATI in CATASTO TERRENI del Comune Mesoraca (in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] al: Foglio n. 33, . (Vedere All. n. 1)

- **Particella n. 102**, Qualità: Uliveto, Classe: 1, superficie **Ha 1.26.10**, - reddito agrario: € 65,13, - reddito domenicale: € 97,69;
- **Particella n. 164**
Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.13.00**, - reddito agrario: € 6,04, - reddito domenicale: € 7,05;
Partizione AB Qualità: Pascolo Cesp., Classe: 2, superficie **Ha 0.92.20**, - reddito agrario: € 0,95 - reddito domenicale: € 3,81;



➤ **Particella n. 166**

Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.94.00**, - reddito agrario: € 43,69,
- reddito domenicale: € 50,97;

Partizione AB Qualità: Seminativo., Classe: 4, superficie **Ha 0.27.60**, - reddito agrario: € 3,56 - reddito domenicale: € 4,99;

➤ **Particella n. 169**

Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.55.00**, - reddito agrario: € 25,56
- reddito domenicale: € 29,83;

Partizione AB Qualità: Pascolo Cesp., Classe: 2, superficie **Ha 0.48.60**, - reddito agrario: € 0,50 - reddito domenicale: € 2,01;

➤ **Particella n. 330**

Partizione AA Qualità: Seminativo, Classe: 3, superficie **Ha 0.49.42**, - reddito agrario: € 10,21 - reddito domenicale: € 19,14;

Partizione AB Qualità: Uliveto., Classe: 2, superficie **Ha 0.59.25**, - reddito agrario: € 27,54 - reddito domenicale: € 32,13;

Nota: La suddetta particella deriva dalla Particella 294, stesso Foglio e Comune

➤ **Particella n. 333**

Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.00.09**, - reddito agrario: € 0,04 - reddito domenicale: € 0,05;

Partizione AB Qualità: Seminativo, Classe: 2, superficie **Ha 0.00.13**, - reddito agrario: € 0,03 - reddito domenicale: € 0,06;

Nota: La suddetta particella deriva dalla Particella 294, stesso Foglio e Comune

RIPORTATI in CATASTO FABBRICATI del Comune Mesoraca (in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] al: Foglio n. 33, (Vedere All. n. 1)

- **Particella n. 334, Subalterno n. 2**, Categoria: C/6, Classe 1, Superficie: 331,00 mq, Rendita: € 216,91;
- **Particella n. 334, Subalterno n. 5**, Categoria: D/10, Rendita: € 855,36.
- **Particella n. 334, Subalterno n. 4, CORTE:** BENE COMUNE NON CENSIBILE (detta corte, recintata, è a servizio anche della particella 297, stesso foglio e Comune, NON PIGNORATA.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno, in Zona con Destinazione Urbanistica " **Agricola** " sito in Mesoraca (KR), Località " **Spartapreti** ", ha una forma irregolare, una orografia collinare. **Di superficie complessiva di Ha 5.65.39** è coltivato per la maggiore superficie ad uliveto (con la maggioranza composta da piante di ulivo in piena produzione) e, per piccole superfici da piante giovani mentre, solo una superficie di mq 9.220,00 è pascolo cespugliato.

Completano il lotto n. 2 fabbricati con strutture portanti in cemento armato, utilizzati a deposito ai quali si accede da corte recintata a servizio anche di un fabbricato non pignorato

La tessitura è costituita prevalentemente da terreni limo-sabbiosi. (Vedere All. n. 3)

Le colture in atto del terreno sono:

Mq 47.319,00 coltivato ad ULIVETO e Mq 9.220,00 a PASCOLO CESPUGLIATO.



Caratteristiche zona: Agricole

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava **NON recintato** mentre i fabbricati sono recintati all'interno di una corte con ingresso da cancello in ferro battente. (Vedere All. n 1)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (Vedere All. n. 4)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni: (Vedere All. n. 4)

Ipoteca volontaria n. 1153 del 31/10/2005 a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Capocasale Mario, Notaio in Crotone, in data 27/10/2005 rep. 97433/20280.

Nota: Il gravame si riferisce a tutti i terreni pignorati ma non ai fabbricati riportati nel N.C.E.U. di Crotone al Foglio 33, Particella 334, Subalterni 2, 5 e 4.

4.2.2. Pignoramenti: (Vedere All. n. 6)

Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Crotone n. rep. 612/2024 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone in data 09/07/2024 ai nr. 3462 R.P. e n. 4142 di R.G..

A Favore: BELGIRATE SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma, Cod. Fisc. n. 14521991001 e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) IL [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale : CONFORME I FABBRICATI
(Vedere All. n. 7)

4.3.1. **Trattasi di Terreno**

4.3.2. **Conformità catastale: Trattasi di Terreno**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



ATTUALE PROPRIETARIO: (Vedere All. n. 5A) (Vedere All. n. 5B)

6..1 I beni di cui al presente lotto sono di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Capocasale Tommaso del 03/12/2021 rep.1360/1052, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 10/12/2021 al n. 6138 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Nota: I beni di cui alla presente donazione sono tutti le particelle di terreno pignorati e le particelle riportate nel N.C.E.U. del Comune di Mesoraca al Foglio 33 Particella 297 Subalterno 1 (Non Pignorato); Particella 334: Subalterno 2 e Subalterno 3 (ora Subalterno 5 per variazione in Catasto in atti dal 05/02/2024) e, nello stesso atto non si menziona la corte [REDACTED] (Subalterno 4) anche se comunque la stessa corte è graffata con i suddetti subalterni 2 e 5, quindi a servizio degli stessi.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento pubblicato il 06/08/2021 dal Notaio Capocasale rep. 1067, registrato a Crotone il 09/08/2021 serie 1T al n. 0 03618, presentata all'Ufficio del Registro di Crotone il 11/08/2021 al n. 387668/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 16/11/2021 al n. 5625 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per 1 diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], deceduto il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Nota: Per la suddetta Successione Testamentaria, dai RR.II. di Crotone, non risulta essere stata trascritta l'accettazione dell'eredità.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

- Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Proto del 09/07/1981 rep. 37111 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 21/07/1981 al n. 2526.



7.0 PRATICHE EDILIZIE:

- *Concessione Edilizia n. 241 rilasciata dal Comune di Mesoraca in data 11 febbraio 1999;*
- *Permesso a Costruire n. 361 rilasciata dal Comune di Mesoraca in data 29 novembre 2004;*



Descrizione terreno in zona Agricola con annessi n. 2 magazzini di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **TERRENO** con Destinazione Urbanistica " **AGRICOLA** " sito in agro di Mesoraca alla località " Spartapreti " con annessi n. 2 magazzini.

Il terreno, di superficie complessiva di ha 5.65.39 è coltivato per Mq 47.319,00 ad uliveto con la maggior parte composto da piante di ulivo in piena produzione e da piante giovani e Mq 9.220,00 a PASCOLO CESPUGLIATO.

Completano il lotto n. 1 n. 2 fabbricati rurali con strutture portanti in cemento armato, utilizzati a deposito ai quali si accede da corte recintata a servizio anche di un fabbricato non pignorato. (Vedere All. n. 2)

RIPORTATI in CATASTO TERRENI del Comune Mesoraca (in testa a [REDACTED] nato [REDACTED]) al: Foglio n. 33, . (Vedere All. n. 1)

Piena propri
Turistiche, c
Di superfici

- **Particella n. 102**, Qualità: Uliveto, Classe: 1, superficie **Ha 1.26.10**, - reddito agrario: € 65,13, - reddito domenicale: € 97,69;
- **Particella n. 164**
Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.13.00**, - reddito agrario: € 6,04, - reddito domenicale: € 7,05;
Partizione AB Qualità: Pascolo Cesp., Classe: 2, superficie **Ha 0.92.20**, - reddito agrario: € 0,95 - reddito domenicale: € 3,81;
- **Particella n. 166**
Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.94.00**, - reddito agrario: € 43,69, - reddito domenicale: € 50,97;
Partizione AB Qualità: Seminativo., Classe: 4, superficie **Ha 0.27.60**, - reddito agrario: € 3,56 - reddito domenicale: € 4,99;
- **Particella n. 169**
Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.55.00**, - reddito agrario: € 25,56 - reddito domenicale: € 29,83;
Partizione AB Qualità: Pascolo Cesp., Classe: 2, superficie **Ha 0.48.60**, - reddito agrario: € 0,50 - reddito domenicale: € 2,01;
- **Particella n. 330**
Partizione AA Qualità: Seminativo, Classe: 3, superficie **Ha 0.49.42**, - reddito agrario: € 10,21 - reddito domenicale: € 19,14;
Partizione AB Qualità: Uliveto., Classe: 2, superficie **Ha 0.59.25**, - reddito agrario: € 27,54 - reddito domenicale: € 32,13;



➤ **Particella n. 333**

Partizione AA Qualità: Uliveto, Classe: 2, superficie **Ha 0.00.09**, - reddito agrario: € 0,04 -
reddito domenicale: € 0,05;

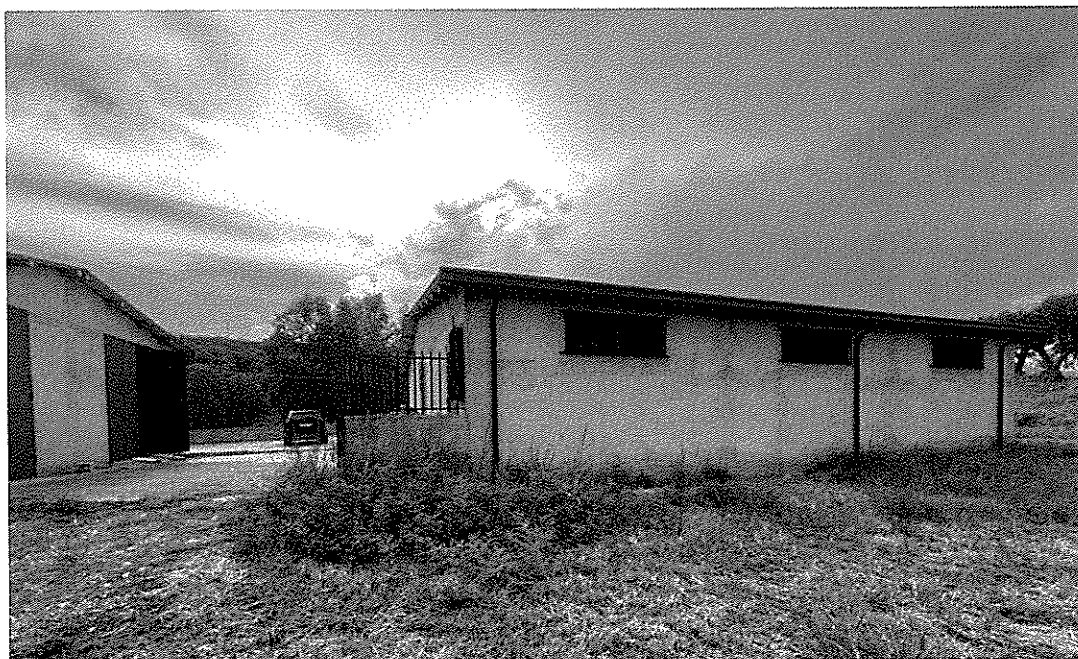
Partizione AB Qualità: Seminativo, Classe: 2, superficie **Ha 0.00.13**, - reddito agrario: € 0,03 -
reddito domenicale: € 0,06;

RIPORTATI in CATASTO FABBRICATI del Comune Mesoraca (in testa a [REDACTED] donato a
[REDACTED] il [REDACTED] al: Foglio n. 33, . (Vedere All. n. 1)

➤ **Particella n. 334, Subalterno n. 2**, Categoria: C/6, Classe 1, Superficie: 331,00 mq, Rendita:
€ 216,91;

➤ **Particella n. 334, Subalterno n. 5**, Categoria: D/10, Rendita: € 855,36.

➤ **Particella n. 334, Subalterno n. 4, CORTE:** BENE COMUNE NON CENSIBILE (detta corte,
recintata, è a servizio anche della particella 297, stesso foglio e Comune, NON PIGNORATA
).



Il terreno, in Zona con Destinazione Urbanistica " **Agricola** " sito in Mesoraca (KR), Località " **Spartapreti** ", ha una forma irregolare, una orografia collinare. **Di superficie complessiva di Ha 5.65.39** è coltivato per la maggiore superficie ad uliveto (con la maggioranza composta da piante di ulivo in piena produzione) e, per piccole superfici da piante giovani mentre, solo una superficie di mq 9.220,00 è pascolo cespugliato.

Completano il lotto n. 2 fabbricati con strutture portanti in cemento armato, utilizzati a deposito ai quali si accede da corte recintata a servizio anche di un fabbricato non pignorato

La tessitura è costituita prevalentemente da terreni limo-sabbiosi. (Vedere All. n. 4)

Le colture in atto del terreno sono:

Mq 47.319,00 coltivato ad ULIVETO e Mq 9.220,00 a PASCOLO CESPUGLIATO.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criterio di Stima**

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dei beni pignorati in un libero scambio di compravendita. Il metodo adottato per la stima è quello comparativo. Il valore dei terreni fissati dal sottoscritto sono vicini ai valori agricoli medi della Regione Calabria (Regione Agraria n. 2). (Vedere All. n. 8)

I dati relativi ai prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, ad ettaro per i terreni, sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetti del pignoramento nonché da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesoraca.

Per quanto riguarda invece i fabbricati, non avendo dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, al mq, nella zona dove gli stessi sono ubicati, il sottoscritto ha stimato il bene con il metodo della Stima Sintetica a Costo di Ricostruzione, considerando il costo di ricostruzione per ogni corpo ed aggiungendo a tale valore il costo del terreno, della progettazione, gli utili d'impresa, gli oneri di costruzione ed urbanizzazione e, decurtando, il costo necessario per la ristrutturazione. I prezzi unitari utilizzati hanno inoltre tenuto conto dello stato di manutenzione dei corpi e dei materiali utilizzati per le finiture.

Da quanto detto i valori fissati sono:

- € 2,2 per ogni mq di terreno coltivato ad ULIVETO
- € 0,20 per ogni mq di terreno coltivato a PASCOLO CESPUGLIATO
- € 400,00 per ogni mq dei fabbricati in cemento armato

Fonti di informazione

.Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Mesoraca, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Crotone.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno in zona Agricola con annessi n. 2 magazzini (Vedere Allegato n. 4)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario	valore complessivo
ULIVETO	47.319,00	€ 2,20	104.101,80
PASC. CESP.	9.220,00	€ 0,20	1.844,00
Fabbricati RURALI	475,00	€ 400,00	190.000,00
			TOTALE € 295.945,80



- Valore corpo:	€ 295.945,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 295.945,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 295.945,80

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
TERRENO		€ 295.945,80	€ 295.945,80

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 44.391,87
Riduzione del valore del 35 % per vetustà dei fabbricati rurali sul valore di € 190.000,00. (190.000,00 X 0,35)	€ 66.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



**Prezzo base d'asta del lotto per la quota
di 1/1 della piena proprietà**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 185.053,93
nello stato di fatto in cui si trova:**

NOTA: Come già detto, per la Successione Testamentaria (dalla quale
è stata trasferita la quota di $\frac{1}{2}$ della p.p. all'esecutato), dai RR.II. di
Crotone, non risulta essere stata trascritta l'accettazione dell'eredità. In
tal caso la quota della piena proprietà sarebbe di $\frac{1}{2}$, pertanto il

**Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena
proprietà è pari a:**

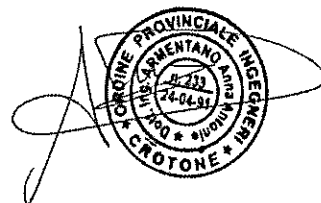
€ 92.526,97

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene risulta divisibile in più lotti previo frazionamento catastale anche se,
considerata anche le spese necessarie per le pratiche catastali risulta conveniente la vendita dell'intero.

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per
la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'Esperto

Ing. Anna Antonio Armentano



APPENDICE: FOTO



