

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR  
TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998  
MAIL TO [fc.campana@gmail.com](mailto:fc.campana@gmail.com) PEC [francesco.campana@ingpec.eu](mailto:francesco.campana@ingpec.eu)

# TRIBUNALE DI CROTONE

## SEZIONE CIVILE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 23/2025 R.G.E.I.

GIUDICE: Dott. A. SCIBONA

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**PROMOSSA DA:**

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39 CODICE FISCALE E P.IVA 05828330638, RAPPRESENTATA E DIFESA AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA DA AVV. DARIO PUPO.

PEC: [DARIOPUPO@PEC.GIUFFRE.IT](mailto:DARIOPUPO@PEC.GIUFFRE.IT)

**CONTRO:**

~~XXXXXXXXXX~~ NATA A ~~XXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~) IN DATA ~~XXXXXXXXXX~~  
C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

**ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO**

ING. FRANCESCO CAMPANA – N. 5973/A – ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COSENZA, DOMICILIATO IN 88811 CIRÒ MARINA - KR - ALLA VIA G. PARINI, 42.

PEC: [FRANCESCO.CAMPANA@INGPEC.EU](mailto:FRANCESCO.CAMPANA@INGPEC.EU)



**INDICE**

PREMESSA .....	PAG. 3
LOTTO 001.....	PAG. 4
LOTTO 002.....	PAG. 12
TABELLA CONCLUSIONI ECONOMICHE .....	PAG. 21

**INDICE ALLEGATI**

ALLEGATO 1- VISURA CATASTALE TERRENI
ALLEGATO 2- VISURA CATASTALE P.LLA 508 SUB 1
ALLEGATO 3- VISURA CATASTALE P.LLA 508 SUB 2
ALLEGATO 4- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE
ALLEGATO 5- NOTA TRASCRIZIONE RP 408/2012
ALLEGATO 6- NOTA TRASCRIZIONE RP 2301/2020
ALLEGATO 7- NOTA TRASCRIZIONE RP 565/2021
ALLEGATO 8- NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO 2025
ALLEGATO 9- NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RP 5710/2007
ALLEGATO 10/11- PERMESSO A COSTRUIRE/AGIBILITÀ
ALLEGATO 12- VISURA CATASTALE P.LLA 508 SUB 8



**PREMESSA-** Le particelle catastali pignorate (Comune di Isola di Capo Rizzuto, foglio 20 p.lla 508 sub 1, sub 2, ex sub 3 ed ex sub 4 -entrambe fuse nel sub 8 in base alla nota di variazione in soppressione del 05.12.2019, pratica n. KR0046910, in atti dal 06.12.2019- del catasto fabbricati) consistono, rispettivamente, in un fabbricato elevato a 2 piani fuori terra posto all'interno di un ampio cortile pertinenziale privato -anche quest'ultimo di proprietà del debitore ma non inserito nel pignoramento- da cui si accede a mezzo di un viale che origina dalla via comunale denominata "Le Castella", arteria stradale molto importante che collega la s.s. 106 al centro cittadino ed alla loc. Capo Rizzuto.



Tavola 1- Individuazione dell'area

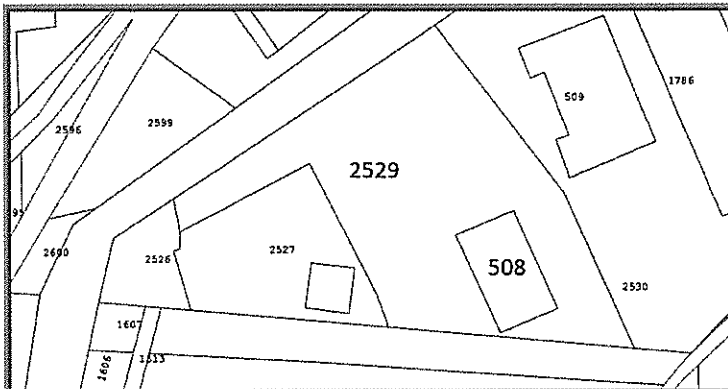


Tavola 2- estratto foglio di mappa



Tavola 3- stato dei luoghi

Nominativo o denominazione							Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]							[REDACTED]	Proprietà	1/1
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
20	2529		ORTO IRRIG	U	0	42	63	Euro: 64,95	Euro: 46,23

Tavola 4- identificazione catastale del cortile non inserito nel pignoramento

**STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA** – DOTT. ING. FRANCESCO CAMPANA – VIA G. PARINI, 42 88811 CIRÒ MARINA - KR  
TEL. E FAX +39 0962 19 44 043 – MOB. +39 348 2291998  
MAIL TO [fc.campana@gmail.com](mailto:fc.campana@gmail.com) PEC [francesco.campana@inepec.eu](mailto:francesco.campana@inepec.eu)

Segnala, inoltre, il sottoscritto, che nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il piano terra è costituito da una sola unità immobiliare e non da due come riportato in catasto fabbricati.

Ciò posto, lo scrivente elenca di seguito, descrivendoli sinteticamente, n° 2 lotti di vendita, ciascuno suscettibile di autonomo e libero godimento:

**LOTTO N°1-** Deposito a piano terra di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella snc, suscettibile di destinazione commerciale e censito al catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 508 sub 1 e 2.

**LOTTO N°2-** Centro diurno per persone con disabilità, al 1° piano di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella snc, censito al catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 508 sub 8 (ex sub 3 e 4).





**Deposito posto al piano terra di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella snc, suscettibile di destinazione commerciale e censito al catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 508 sub 1 e 2**

### **Lotto 001**

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

Il lotto in questione consiste in un deposito al piano terra di un fabbricato a 2 piani posto all'interno di un ampio cortile -completamente recintato ma escluso dal pignoramento e delimitato con linea tratteggiata di colore verde nella tavola posta di seguito- sito in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella snc, posto a pochissime decine di metri dal tracciato della s.s. 106.



**Tavola 4- individuazione del lotto e della p.lla 2529 esclusa dal pignoramento**

Il lotto, realizzato sulla particella 508 del foglio 20 del catasto terreni, di superficie catastale complessiva mq 485 (ALLEGATO 1- *visura catasto terreni*), è censito così come di seguito indicato (ALLEGATI 2 E 3- *visure catasto fabbricati*):

Cognome	Nome	Data di nascita	Luogo di nascita				Sesso	Codice Fiscale	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1000/1000	ISOLA DI CAPO RIZZUTO(KR) VIA LE CASTELLA Piano T	20	508	1	Cat.C/2	01	155 m <sup>2</sup>	Euro: 144,09
F	Proprietà per 1000/1000	ISOLA DI CAPO RIZZUTO(KR) VIA LE CASTELLA Piano T	20	508	2	Cat.C/2	01	159 m <sup>2</sup>	Euro: 147,81

**Coerenze del lotto:** da tutti i lati con la p.lla 2529 del foglio 20 di proprietà dell'esecutato.



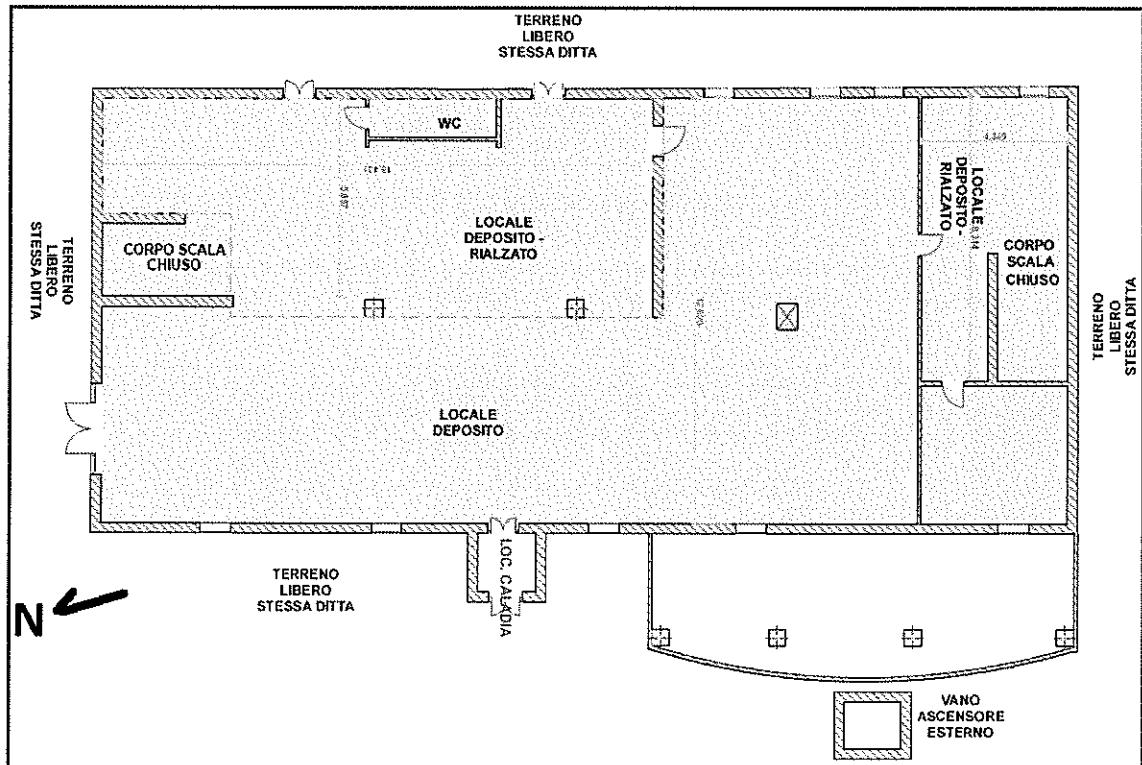


Tavola 5- planimetria stato di fatto del piano terra

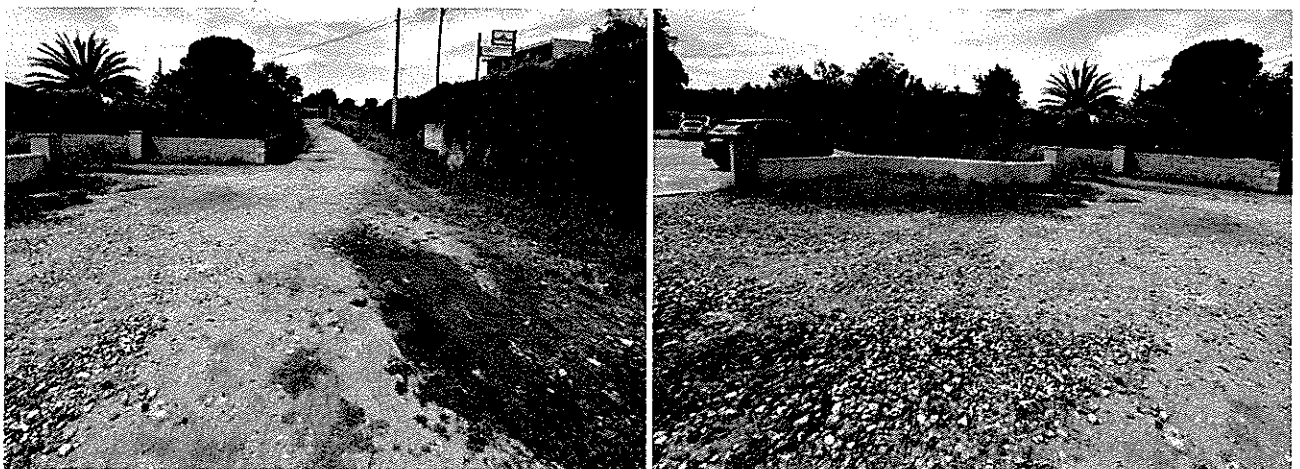
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

**Caratteristiche della zona-** rientra tra quelle di più recente espansione del nucleo urbano, caratterizzata dalla vicinanza alle principali arterie stradali -s.s. 106 soprattutto-, dalla bassa densità di fabbricati, da un tessuto urbano misto (soprattutto residenziale -composto generalmente da fabbricati monofamiliari-, artigianale ed agricolo) da una qualità architettonica mediamente mediocre e da una sufficiente disponibilità di parcheggi.

**Caratteristiche del fabbricato-** risulta di dimensioni in pianta pari a mt 32,00 x 13,50 e forma rettangolare, coi lati più lunghi in direzione nord-sud. Si tratta, nello specifico, di una costruzione dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, presenta solai in laterocemento e muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria e finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato.

L'involucro edilizio si presenta, nel complesso, in **discreto stato di conservazione**.

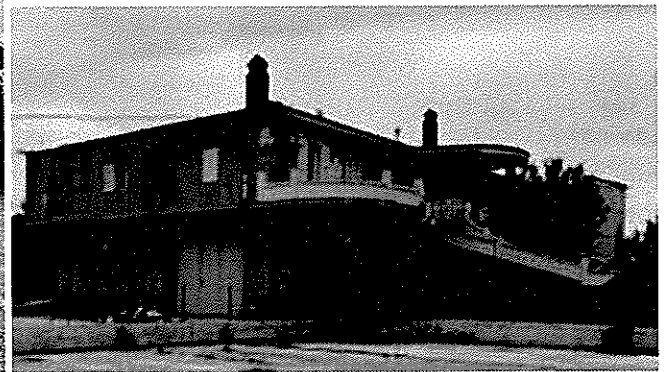


Strada privata d'ingresso (p.lla 2529 esclusa dal pignoramento)

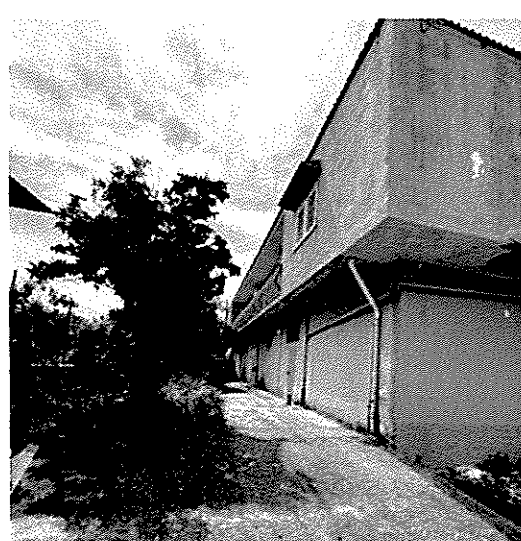




Strada privata interna ed area pavimentata destinata a parcheggio (p.lla 2529 esclusa dal pignoramento)



Prospetti nord ed ovest del fabbricato



Prospetti est ed ovest del fabbricato

**Caratteristiche del Piano terra-** la disposizione interna dei locali è quella tipica dei depositi -cfr. Tav. 5-; esternamente si evidenziano condizioni di degrado e vetustà avanzate, con fenomeni di sfondellamento dei solai, presenza diffusa di umidità di risalita ed efflorescenze saline sulle superfici murarie.



Il prospetto nord presenta un'ampia porta metallica carrabile, verosimilmente destinata all'accesso di un vano deposito o autorimessa; metallici risultano anche gli infissi esterni; la pavimentazione è del tipo industriale rivestita in linoleum.

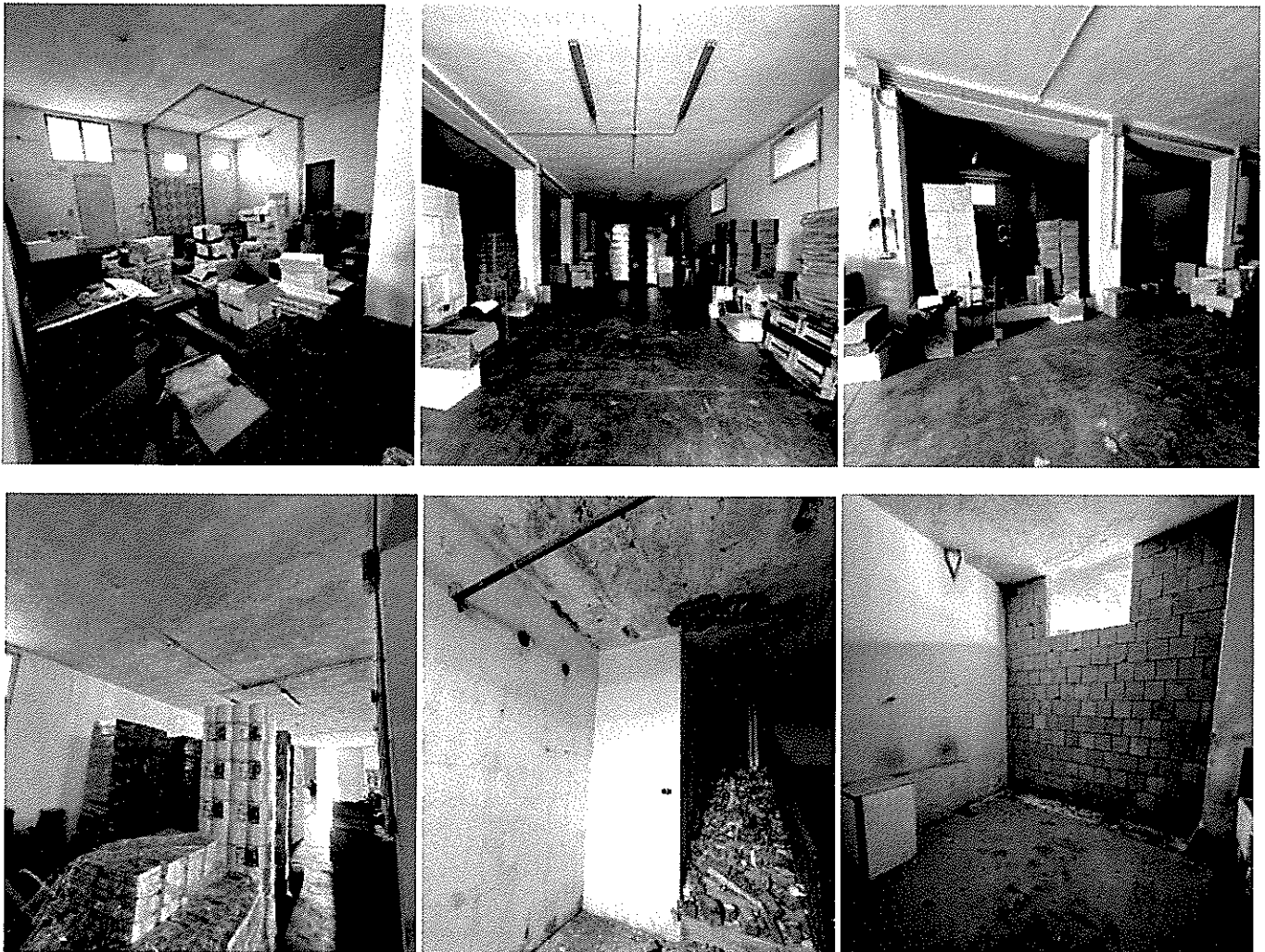
Al suo interno, lo stato di conservazione generale è complessivamente buono, con tinteggiature recenti e ambienti asciutti; l'unità è articolata in ampi disimpegni, alcuni dei quali utilizzati a scopo di deposito; al momento del sopralluogo, altre porzioni sono risultate inutilizzate e con lavori di risanamento/manutenzione in corso, che però sembrerebbero sospesi da tempo; è presente un servizio igienico funzionante.

Sempre all'interno si rileva la presenza di due corpi scala murati, presumibilmente non più in uso e sigillati per impedire la comunicazione con il livello superiore.

Sebbene l'immobile risulti censito con due subalterni distinti, lo stesso si presenta di fatto come un unico corpo unitario, senza soluzione di continuità interne.

L'impianto elettrico è stato realizzato ex novo, con posa sopra traccia e dotazione di interruttori magnetotermici. I terminali sono costituiti da frutti inseriti in placche metalliche, mentre l'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a neon ad alta efficienza.

La superficie interna lorda risulta pari a mq 394,00, quella esterna (portico) paria a mq 51,00, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 411,00.



### 3. STATO DI POSSESSO:

È utilizzato dall'esecutato come deposito.





#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATI N. 4- elenco sintetico delle formalità).

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) gravante sulle intere particelle 508 sub 1, 2 e definitiva 8 (ex sub 3 e 4) del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario decennale a favore di **Banca del Crotonese – Credito Cooperativo S.C.A.R.L.** contro ~~XXXXXXXXXX~~ (terzo datore di ipoteca) e ~~XXXXXXXXXX~~ (debitore non datore), a firma del notaio M. Capocasale in data 01/08/2012 rep. 111836 iscritta a Crotone in data 03/08/2012 ai nn. RG 4263 RP 408 (ALLEGATO 5).  
 importo ipoteca: € 400.000,00  
 importo capitale: € 200.000,00

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento dei suddetti sub 1, 2 e 8 (ex 3 e 4) della p.lla 508 del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto a favore di **BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro ~~XXXXXXXXXX~~, a firma di Tribunale di Crotone in data 27/06/2020 al n. rep. 439 trascritto a Crotone in data 23/07/2020 ai nn. RG 3089, RP 2301 (ALLEGATO 6).

Pignoramento della p.lla 2529 del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto, di superficie are 42.63, a favore di **BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro ~~XXXXXXXXXX~~, a firma di Tribunale di Crotone in data 25/01/2021 al n. rep. 2752 trascritto a Crotone in data 11/02/2021 ai nn. RG 657, RP 565 (ALLEGATO 7).

Pignoramento dei suddetti sub 1, 2 e 8 (ex 3 e 4) della p.lla 508 del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ~~XXXXXXXXXX~~, a firma di Tribunale di Crotone in data 27/02/2025 al n. rep. 136 trascritto a Crotone in data 21/03/2025 ai nn. RG 1674, RP 1386 (ALLEGATO 8).

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità catastale: il piano terra dell'immobile risulta, allo stato degli atti catastali, costituito da due distinti subalterni, mentre allo stato di fatto i due ambienti costituiscono un unico corpo funzionale e strutturale; pertanto, al fine di riallineare la situazione catastale allo stato reale e regolarizzare la consistenza del bene, si rende necessaria la predisposizione e presentazione di una pratica catastale DOCFA per la fusione catastale dei due subalterni in un unico subalterno. I costi sono complessivamente stimabili in € 1.500,00 circa tra diritti, sanzioni e compensi tecnici
- 4.3.2. Conformità urbanistico edilizia della struttura edilizia: la fusione catastale ha effetti unicamente fiscali e censuari, mentre non costituisce sanatoria urbanistica; pertanto, nel caso in cui l'unione dei locali al piano terra sia avvenuta in assenza di titolo edilizio o in difformità alle autorizzazioni comunali, sarà necessario procedere con la regolarizzazione urbanistica presso il Comune, mediante SCIA in sanatoria, considerato che l'intervento è compatibile urbanisticamente e limitato ad opere interne. I costi sono complessivamente stimabili in € 2.500,00 circa tra diritti, sanzioni e compensi tecnici;



## 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali e precedenti proprietari:

~~XXXXXXXXXX~~, titolare esclusivo dal 01/03/1990 ad oggi in forza di quanto di seguito esposto:

- atto di donazione da parte del padre ~~XXXXXXXXXX~~, a firma del notaio M. Capocasale in data 01/03/1990 al n. rep. 18343, trascritto a Catanzaro in data 26/03/1990 al n. RP 5218;

- atto di conferma del suddetto atto di donazione a firma del notaio M. Capocasale in data 05/12/2007, al n. rep. 104603, trascritto a Crotone in data 14/12/2007 al n. RP 5710 (ALLEGATO 9, *nota di trascrizione*).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire in sanatoria n°9 del 21 marzo 2014 (pratica edilizia n° PDCO – 11 – 2014) e considera un fabbricato a 2 livelli, destinato a magazzini il primo e ad appartamenti di civile abitazione il secondo (ALLEGATO 10).

Infine, con atto del 4 dicembre 2014, è stato rilasciato il certificato di agibilità che riprende la destinazione d'uso del permesso a costruire di cui sopra. (ALLEGATO 11)

### SUPERFICIE DEL LOTTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	394,00	1,00	394,00
Portico esterno	Sup. reale lorda	51,00	0,33	17,00
	Sup. reale lorda	445,00		411,00

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: c.a..

materiale: c.a..

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata secondo la determinazione del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento "Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica.

La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile.



Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.

## 8.2. Fonti di informazione

Per la determinazione dal valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali, soprattutto, agenzie immobiliari di rilevanza locale ed operatori locali del settore, all'esito della quale, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione e conservazione, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a:

**600,00 €/mq di superficie commerciale**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2				
Provincia: CROTONE Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	640	880	L

Destinazione: Terziaria				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	485	680	L

## 8.3. Valutazione corpo

### Valutazione lotto

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito a p.t.	411,00	€ 246.600,00	€ 246.600,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa e non è in grado di avere accesso all'immobile aggiudicatosi in tempi rapidi, è possibile considerare una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 36.990,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.000,00

## 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 dell'acquirente:

€ 205.000,00



**Struttura di riabilitazione posta al 1° piano di un fabbricato in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella snc, censita al catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 508 sub 8 (ex sub 3 e 4)**  
**Lotto 002**

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

Il lotto in questione consiste in un immobile destinato a centro diurno per persone con disabilità posta al primo piano di un fabbricato a 2 piani collocato all'interno di un ampio cortile -completamente recintato ma escluso dal pignoramento e delimitato con linea tratteggiata di colore verde nella tavola posta di seguito- sito in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella snc, posto a pochissime decine di metri dal tracciato della s.s. 106.



**Tavola 4- individuazione del lotto e della p.lla 2529 esclusa dal pignoramento**

In riferimento al lotto in oggetto, si precisa che l'attuale subalterno 8, che lo identifica catastalmente dal 2019, è stato costituito a seguito di una procedura di "fusione con cambio di destinazione d'uso". Nello specifico, i subalterni 3 e 4 sono stati accorpati nel nuovo subalterno 8, con contestuale variazione della categoria catastale da A/3 (abitazione di tipo economico) a B/1, categoria che comprende immobili destinati a collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme (ALLEGATO 12- visura sub 8).

Cognome	Nome	Data di nascita	Luogo di nascita				Sesso	Codice Fiscale	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1000/1000	ISOLA DI CAPO RIZZUTO(KR) VIA LE CASTELLA n. SNC Piano 1	20	508	8	Cat.B/1	U	1300 mc	Euro: 671,40

**Coerenze del lotto:** da tutti i lati con la p.lla 2529 del foglio 20 di proprietà dell'esecutato.







Tavola x- planimetria stato di fatto del primo piano

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

**Caratteristiche della zona-** rientra tra quelle di più recente espansione del nucleo urbano, caratterizzata dalla vicinanza alle principali arterie stradali -s.s. 106 soprattutto-, dalla bassa densità di fabbricati, da un tessuto urbano misto (soprattutto residenziale composto generalmente da fabbricati monofamiliari, artigianale ed agricolo) da una qualità architettonica mediamente mediocre e da una sufficiente disponibilità di parcheggi.

**Caratteristiche del fabbricato-** risulta con dimensioni in pianta pari a mt 32,00 x 13,50 e forma rettangolare, coi lati più lunghi in direzione nord-sud. Si tratta, nello specifico, di una costruzione dalle buone caratteristiche strutturali, eseguita con struttura portante in cemento armato e prospetti caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico.

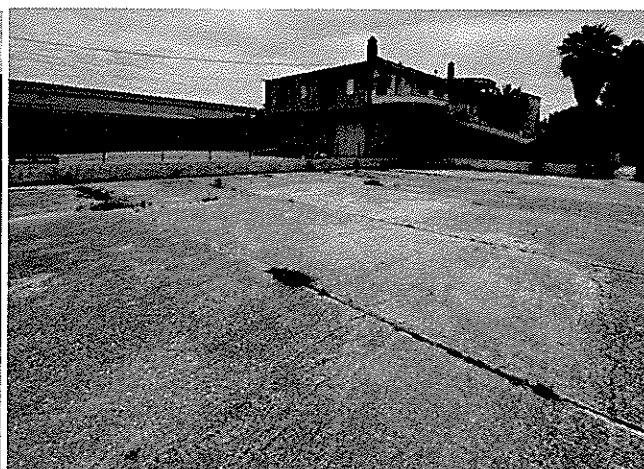
Il fabbricato, allacciato alle reti idrica, elettrica e alla fognatura comunale, presenta solai in laterocemento e muri di tamponamento esterno costituiti da doppia parete di laterizi con malta cementizia con interposta camera d'aria e finiture esterne costituite da intonaco civile tinteggiato.

L'involucro edilizio si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione.

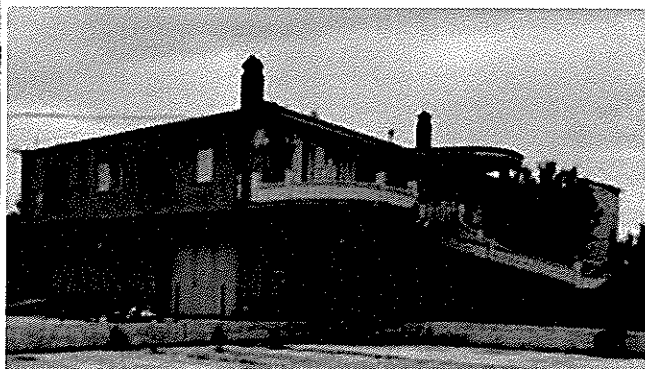


Strada privata d'ingresso (p.lla 2529 esclusa dal pignoramento)

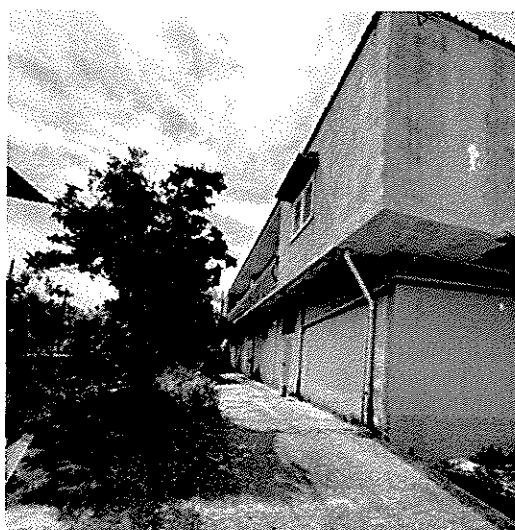




Strada privata interna ed area pavimentata destinata a parcheggio (p.lla 2529 esclusa dal pignoramento)



Prospetti nord ed ovest del fabbricato



Prospetti est e porzione sud-ovest del fabbricato

**Caratteristiche del primo piano-** internamente l'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo e di conservazione per la presenza di finiture di recente realizzazione e ad un generale buon livello di cura e manutenzione; ciononostante, all'esterno sono state riscontrate macchie di umidità localizzate e un generale deterioramento della tinteggiatura, che appare scolorita o in parte assente; le aperture sono dotate di infissi in alluminio e PVC.



Internamente, inoltre, sono stati inventariati i seguenti locali: una zona accoglienza e reception, sale polifunzionali destinate ad attività ricreative e laboratoriali, spogliatoi separati per uomini e donne, sala riabilitativa e sala riposo e 3 servizi igienici, di cui uno attrezzato per persone con disabilità.

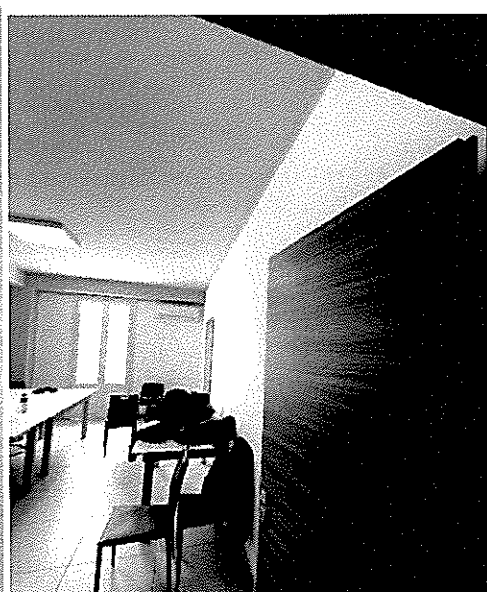
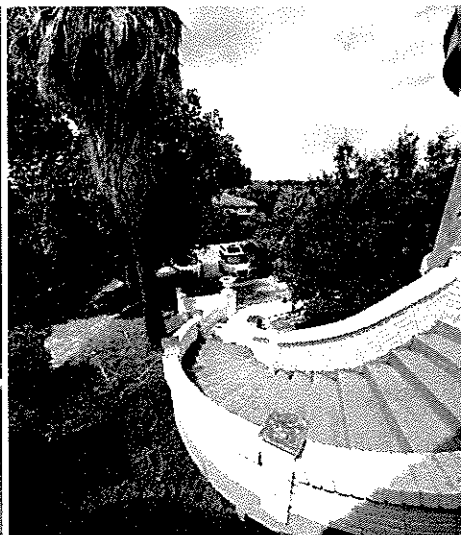
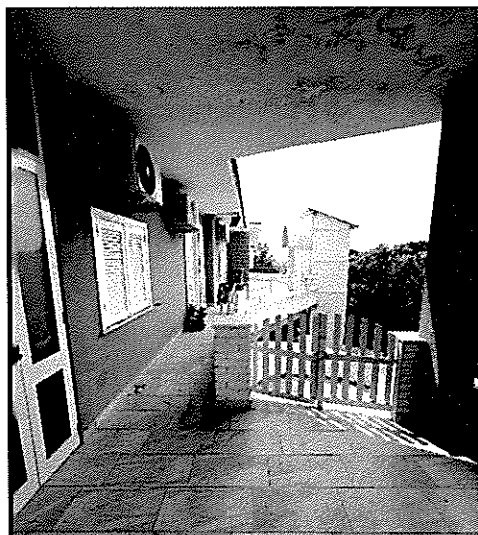
L'unità è circondata su tutti i lati da una balconata perimetrale e risulta servita da vano ascensore, con fine corsa collocato sulla veranda del primo piano, alla quale si accede peraltro anche dall'elegante scala esterna.

L'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento, realizzato mediante unità interne a parete del tipo split (climatizzatori) installate in ciascun ambiente.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è completo di quadro elettrico a norma, interruttori magnetotermici e frutti montati su placche metalliche, impianti telefonico e TV distribuiti nei principali locali.

È inoltre presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria (A.C.S.), collocata al piano terra dello stabile in apposito vano tecnico.

La superficie interna lorda risulta pari a mq 404,50, mentre la superficie esterna (terrazzi e balconata) di mq 121,50, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 445,00.





### 3. STATO DI POSSESSO:

Risulta utilizzato come struttura di ricovero e riabilitazione da parte di terzi, presenti al momento del sopralluogo, che lo possiedono in forza di contratto di comodato, del quale lo scrivente allo stato non ha ricevuto copia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ALLEGATI N. 4- elenco sintetico delle formalità).

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) gravante sulle intere particelle 508 sub 1, 2 e definitiva 8 (ex sub 3 e 4) del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario decennale a favore di **Banca del Crotonese – Credito Cooperativo S.C.A.R.L.** contro ~~Francesco Campagna~~ (terzo datore di ipoteca) e ~~Francesco Campagna~~ (debitore non datore), a firma del notaio M. Capocasale in data 01/08/2012 rep. 111836 iscritta a Crotone in data 03/08/2012 ai nn. RG 4263 RP 408 (ALLEGATO 5).

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00



#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento dei suddetti sub 1, 2 e 8 della p.lla 508 del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto a favore di **BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro ~~XXXXXXXXXX~~, a firma di Tribunale di Crotone in data 27/06/2020 al n. rep. 439 trascritto a Crotone in data 23/07/2020 ai nn. RG 3089, RP 2301 (ALLEGATO 6).

Pignoramento della p.lla 2529 del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto, di superficie are 42.63, a favore di **BCC DEL CROTONESE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro ~~XXXXXXXXXX~~, a firma di Tribunale di Crotone in data 25/01/2021 al n. rep. 2752 trascritto a Crotone in data 11/02/2021 ai nn. RG 657, RP 565 (ALLEGATO 7).

Pignoramento dei suddetti sub 1, 2 e 8 (ex 3 e 4) della p.lla 508 del foglio 20 di Isola di Capo Rizzuto a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ~~XXXXXXXXXX~~, a firma di Tribunale di Crotone in data 27/02/2025 al n. rep. 136 trascritto a Crotone in data 21/03/2025 ai nn. RG 1674, RP 1386 (ALLEGATO 8).

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia della struttura edilizia:* Il piano primo dell'immobile risulta catastalmente censito in categoria B/1 (collegi, convitti, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari), coerente con l'uso reale quale struttura socioassistenziale per ragazzi disabili. Tuttavia, dagli atti comunali acquisiti risulta che l'ultima agibilità depositata classifica il piano come civile abitazione, evidenziando una possibile difformità urbanistica tra l'uso attuale e quello assentito dal titolo edilizio. Qualora l'uso socioassistenziale non sia stato formalizzato presso il Comune, com'è prevedibile tenuto conto che all'esito delle ricerche effettuate personalmente presso l'ufficio tecnico comunale nulla è stato rinvenuto, sarà necessario procedere con pratica edilizia di regolarizzazione. Nello specifico, il cambio d'uso, urbanisticamente compatibile, sarà avviato con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, previo pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa prevista dalla normativa vigente. I costi sono complessivamente stimabili in € 2.500,00 circa tra diritti, sanzioni e compensi tecnici.

4.3.2. *Conformità catastale:* Successivamente, completata la regolarizzazione urbanistica, si procederà – ove necessario – con l'adeguamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento della destinazione d'uso. I costi sono complessivamente stimabili in € 1.500,00 circa tra diritti, sanzioni e compensi tecnici.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali e precedenti proprietari:

~~XXXXXXXXXX~~, titolare esclusivo dal 01/03/1990 ad oggi in forza di quanto di seguito esposto:

- atto di donazione da parte del padre ~~XXXXXXXXXX~~, a firma del notaio M. Capocasale in data 01/03/1990 al n. rep. 18343, trascritto a Catanzaro in data 26/03/1990 al n. RP 5218;

- atto di conferma del suddetto atto di donazione a firma del notaio M. Capocasale in data 05/12/2007, al n. rep. 104603, trascritto a Crotone in data 14/12/2007 al n. RP 5710 (ALLEGATO 9, nota di trascrizione).





## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire in sanatoria n°9 del 21 marzo 2014 (pratica edilizia n° PDCO – 11 – 2014) e considera un fabbricato a 2 livelli, destinato a magazzini il primo ed a appartamenti di civile abitazione il secondo (ALLEGATO 10).

Infine, con atto del 4 dicembre 2014, è stato rilasciato il certificato di agibilità (ALLEGATO 11)

### SUPERFICIE DEL LOTTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	404,50	1,00	404,50
Terrazzi/balconi	Sup. reale lorda	121,50	0,33	40,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>526,00</b>		<b>445,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a..
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata secondo la determinazione del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento "Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica.

La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile.

Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.



### 8.2. Fonti di informazione

Per la determinazione del valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali, soprattutto, agenzie immobiliari di rilevanza locale ed operatori locali del settore, all'esito della quale, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione e conservazione, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a

**700,00 €/mq di superficie commerciale**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2				
Provincia: CROTONE Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	640	880	L

Destinazione: Terziaria				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	485	680	L

### 8.3. Valutazione corpo

#### Valutazione lotto

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Struttura di ricovero	445,00	€ 311.500,00	€ 311.500,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa e non è in grado di avere accesso all'immobile aggiudicatosi in tempi rapidi, è possibile considerare una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 46.725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.000,00

### 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 dell'acquirente:

€ 260.000,00



## DICHIARAZIONE FINALE E 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;
- I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è appresso descritto;
- Per quanto concerne il lotto in esame non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

### Giudizio tecnico sulla divisibilità

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il compendio immobiliare, intestato al debitore per l'intera proprietà, come evidenziato nei paragrafi precedenti, risulta **suscettibile di divisione in lotti**.

La presente relazione si propone di rispondere compiutamente e schematicamente ai quesiti posti dal Giudice.

Il presente elaborato sarà trasmesso a mezzo PEC ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. fatte salve cause di forza maggiore.

Il valore degli immobili sopra descritti, ed il loro relativo prezzo d'asta, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto estimatore nominato ai sensi dell'articolo 569 c. p.c. primo comma.





## TABELLA CONCLUSIONI ECONOMICHE

<b><u>TABELLA DESCRITTIVA LOTTI</u></b>			
<b>LOTTO 001</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>VALORE DI VENDITA</b>
ID - A	<i>Piena proprietà per la quota di 100/100 in ditta ██████████- immobile censito in NCEU Isola Capo Rizzuto al <u>foglio n. 20 part. 508 sub. 1 e 2 Piano T</u></i>	€ 246.600,00	€ 205.000,00
<b>LOTTO 002</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>VALORE DI VENDITA</b>
ID - A	<i>Piena proprietà per la quota di 100/100 in ditta ██████████- immobile censito in NCEU Isola Capo Rizzuto al <u>foglio n. 20 part. 508 sub. 8 Piano 1</u></i>	€ 311.500,00	€ 260.000,00
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>		<b>€ 558.100,00</b>	<b>€ 465.000,00</b>

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto il mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Isola Capo Rizzuto, 29.06.2025

*In fede*

*Ing. Francesco CAMPANA*

*f.to digitalmente*



## LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e le assunzioni descritte sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



**TRIBUNALE DI CROTONE****SEZIONE CIVILE**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO N. 23/2025 R.G.E.****GIUDICE: Dott. A. SCIBONA****RELAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE E/O DETENZIONE DELL'IMMOBILE****(ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come modificato dal D.L. 59/2016 e successivi)**

Crotone, 26.05.2025

Il sottoscritto Ing. Francesco Campana, nominato esperto estimatore nel presente procedimento, con la presente relazione descrive lo stato di occupazione e detenzione dei beni pignorati.

Si rappresenta che in data 12/05/2025 veniva esperito sopralluogo all'interno del compendio pignorato.

**1. Dati identificativi Esecuzione Immobiliare: Comune di ISOLA CAPO RIZZUTO (E339) (KR) – CATASTO FABBRICATI**

Foglio 20 Particella 508 Subalterno 1 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 155 mq - Piano T

Foglio 20 Particella 508 Subalterno 2 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 159 mq - Piano T

**Foglio 20 Particella 508 Subalterno 3 Categoria A/3a), soppresso**

**Foglio 20 Particella 508 Subalterno 4 Categoria A/3a), soppresso**

Foglio 20 Particella 508 Subalterno 8 Categoria B/1a), Classe U, Consistenza 415 mq - Piano 1

Indirizzo: via Le Castella snc – Svincolo SS. 106

**Intestati catastali**

2. ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~) nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (RM) il ~~XXXXXXXXXX~~

**Diritto di Proprietà per 1/1**

Precisazioni:

- gli immobili riportati in NCEU a Foglio 20 Particella 508 Subalterno 3 e Subalterno 4 nonché Subalterno 6, sono stati soppressi e hanno generato l'attuale immobile riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 508 Subalterno 8 in base alla nota di variazione in soppressione del 05.12.2019, pratica n. kr0046910, in atti dal 06.12.2019 - variazione - fusione con cambio di destinazione (n.16495.1/2019).

Giunti in **via Le Castella snc – Svincolo SS. 106** si procedeva, visto il libero accesso, a rilevare gli immobili di cui al punto 1, facenti parte del medesimo corpo di fabbrica; si rappresenta fin da subito che l'immobile censito al piano primo viene utilizzato dalla Cooperativa Sociale Isola Solidale come Centro Diurno per persone con disabilità come riportato nel verbale del custode giudiziario; mentre l'immobile censito al piano terra viene utilizzato deposito da parte dell'esecutato.







Estratto Ortofoto – Via Le Castella

### Condizioni generali sul compendio immobiliare

Il compendio immobiliare in oggetto confina:

- a nord-est con la particella catastale n. 509 del foglio 20 del Comune di Isola Capo Rizzuto,
- a sud-ovest con la particella n. 2527 del medesimo foglio e Comune,
- sul lato restante con strada pubblica ad uso carrabile e pedonale.

L'involucro edilizio si presenta, nel complesso, in **discreto stato di conservazione**, con evidenti differenze tra i livelli del fabbricato:

- **Piano primo:** si riscontrano macchie di umidità localizzate e un generale deterioramento della tinteggiatura esterna, che appare scolorita o in parte assente; le aperture sono dotate di infissi in alluminio e PVC.
- **Piano terra:** si evidenziano condizioni di **degrado e vetustà avanzate**, con fenomeni di **sfondellamento dei solai**, presenza diffusa di **umidità di risalita** ed **efflorescenze saline** sulle superfici murarie; il prospetto presenta un'ampia apertura carrabile, verosimilmente destinata all'accesso di un vano deposito o autorimessa.
- Le **facciate** risultano tinteggiate con colorazione chiara, mentre l'accesso al piano primo del fabbricato è preceduto da una **scalinata di conformazione irregolare**, che conduce ad un'ampia veranda; quest'ultimo risulta dotato di **impianto ascensore** con corsa terminante al **primo piano**.





### Osservazioni sull'accessibilità al compendio immobiliare pignorato

In via preliminare si evidenzia che risultano esclusi dal pignoramento la strada di accesso all'immobile e la corte pertinenziale al fabbricato, entrambi censiti al Catasto al foglio 20, particella 2529, per una superficie complessiva di 4.263 mq, intestata all'esecutato (cfr. visura catastale allegata).

Si precisa, inoltre, che la suddetta strada di accesso è sia carrabile che pedonale, mentre la corte – ad uso esclusivo del fabbricato – risulta suddivisa in due aree mediante un muro in mattoni sormontato da una rete metallica. Le due zone, entrambe pavimentate in cemento, comprendono un'area adibita a parcheggio (delimitata in verde nella planimetria) e un'ulteriore superficie esterna, apparentemente pertinenziale al magazzino situato al piano terra, accessibile tramite un'ampia porta metallica (delimitata in rosso nella planimetria).



Stato dei luoghi delle particelle 508 (fabbricato pignorato) e 2529 (corte non pignorata)

Trattandosi di possibile interclusione del bene, va da sé che, in assenza di accesso garantito e formalizzato, fattore limitante alla piena fruizione dell'immobile, si determina una diminuzione del valore di mercato conseguente alla ridotta commerciabilità del bene.

Ciò posto, al fine di consentire al Giudice di determinarsi in merito, il sottoscritto esperto ritiene doveroso evidenziare quanto segue:

1. la corte, pur catastalmente distinta, è funzionalmente connessa e necessaria al godimento dell'immobile pignorato, configurandosi come bene pertinenziale;
2. in assenza di pignoramento della corte o di costituzione formale di una servitù di passaggio, il fabbricato risulterebbe intercluso e l'aggiudicatario non avrebbe titolo giuridico certo per accedere all'immobile acquistato.





### **Condizioni generali Immobile censito al foglio n. 20 part. 508 sub. 1-2 Piano Terra**

L'immobile in questione è rappresentato da piano terra adibito a deposito; dall'ispezione effettuata è emerso un buono stato di conservazione generale, con tinteggiature interne recenti e ambienti asciutti. L'unità è articolata in ampi disimpegni, alcuni dei quali utilizzati a scopo di deposito, mentre altre porzioni risultano inutilizzate al momento del sopralluogo. È presente un servizio igienico funzionante.

All'interno si rileva la presenza di due corpi scala murati, presumibilmente non più in uso e sigillati per impedire la comunicazione con altri livelli. Sebbene l'immobile risulti censito in due subalterni distinti, esso si presenta di fatto come un unico corpo unitario, senza soluzione di continuità interne.

L'impianto elettrico è stato realizzato ex novo, con posa sopra traccia e dotazione di interruttori magnetotermici. I terminali sono costituiti da frutti inseriti in placche metalliche, mentre l'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a neon ad alta efficienza.

### **Condizioni generali Immobile censito al foglio n. 20 part. 508 sub. 8 Piano Primo**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo e risulta attualmente destinata a centro diurno per persone con disabilità.

Dall'ispezione effettuata, l'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo, grazie alla presenza di finiture interne di recente realizzazione e ad un generale buon livello di cura e manutenzione.

L'articolazione interna comprende:

- zona accoglienza e reception,
- sale polifunzionali destinate ad attività ricreative e laboratoriali,
- spogliatoi separati per uomini e donne,
- sala riabilitativa e sala riposo,
- tre servizi igienici, di cui uno attrezzato per persone con disabilità.

L'unità è circondata su tutti i lati da una balconata perimetrale e risulta servita da vano ascensore, con fine corsa collocato sulla veranda del primo piano.

L'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento, realizzato mediante unità interne a parete del tipo split (climatizzatori) installate in ciascun ambiente.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è completo di:

- quadro elettrico a norma,
- interruttori magnetotermici,
- frutti montati su placche metalliche,
- impianti telefonico e TV distribuiti nei principali locali.

È inoltre presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria (A.C.S.), collocata al piano terra dello stabile in apposito vano tecnico.



### Considerazioni finali per il compendio immobiliare pignorato

In occasione del sopralluogo tecnico effettuato, è stata rilevata la consistenza planimetrica e la distribuzione interna dei locali costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima. Sulla base delle verifiche condotte, si formulano le seguenti considerazioni:

- L'intero compendio si presenta in **discreto stato di conservazione**, compatibile con le destinazioni d'uso in essere e le funzionalità attualmente osservate.
- Si evidenzia che le **planimetrie catastali depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del comune di Isola Capo Rizzuto non risultano conformi** allo stato di fatto rilevato, in particolare:
  - è stata riscontrata una **differente distribuzione degli spazi interni** al piano terra;
  - i subalterni catastalmente distinti al piano terra risultano di fatto **accorpati in un unico corpo di fabbrica**, fusione senza cambio di destinazione, non formalmente registrata presso gli enti competenti.
- In sede di sopralluogo **non è stata fornita documentazione tecnica** (elaborati grafici e relativi titoli edilizi), pertanto la **verifica della conformità urbanistico-edilizia** è da intendersi **rinvitata alla successiva fase di redazione della perizia estimativa**, previa acquisizione degli atti abilitativi presso gli uffici tecnici comunali.
- Le unità immobiliari risultano **autonomamente accessibili da pubblica via e indipendenti funzionalmente**:
  - il **piano terra** è utilizzato direttamente dal soggetto esecutato o da persone a lui riconducibili;
  - il **piano primo** risulta occupato da soggetto terzo, presumibilmente una ditta, per finalità diverse da quelle residenziali.

Per la **completa ricostruzione della situazione urbanistico-catastale e giuridica**, si procederà:

- all'estrazione delle **visure ipocatastali aggiornate**, al fine di rilevare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- alla **richiesta formale di accesso agli atti presso il Comune di Isola Capo Rizzuto**, finalizzata all'acquisizione dei **titoli edilizi abilitativi** e dei relativi **elaborati progettuali** che hanno disciplinato la realizzazione e l'evoluzione dell'immobile oggetto d'indagine.

Si allegano:

- planimetrie presenti in atti;
- verbali di sopralluogo;
- documentazione fotografica dell'immobile oggetto di sopralluogo.

Con osservanza  
L'esperto estimatore  
Ing. Francesco Campana  
*documento firmato digitalmente*



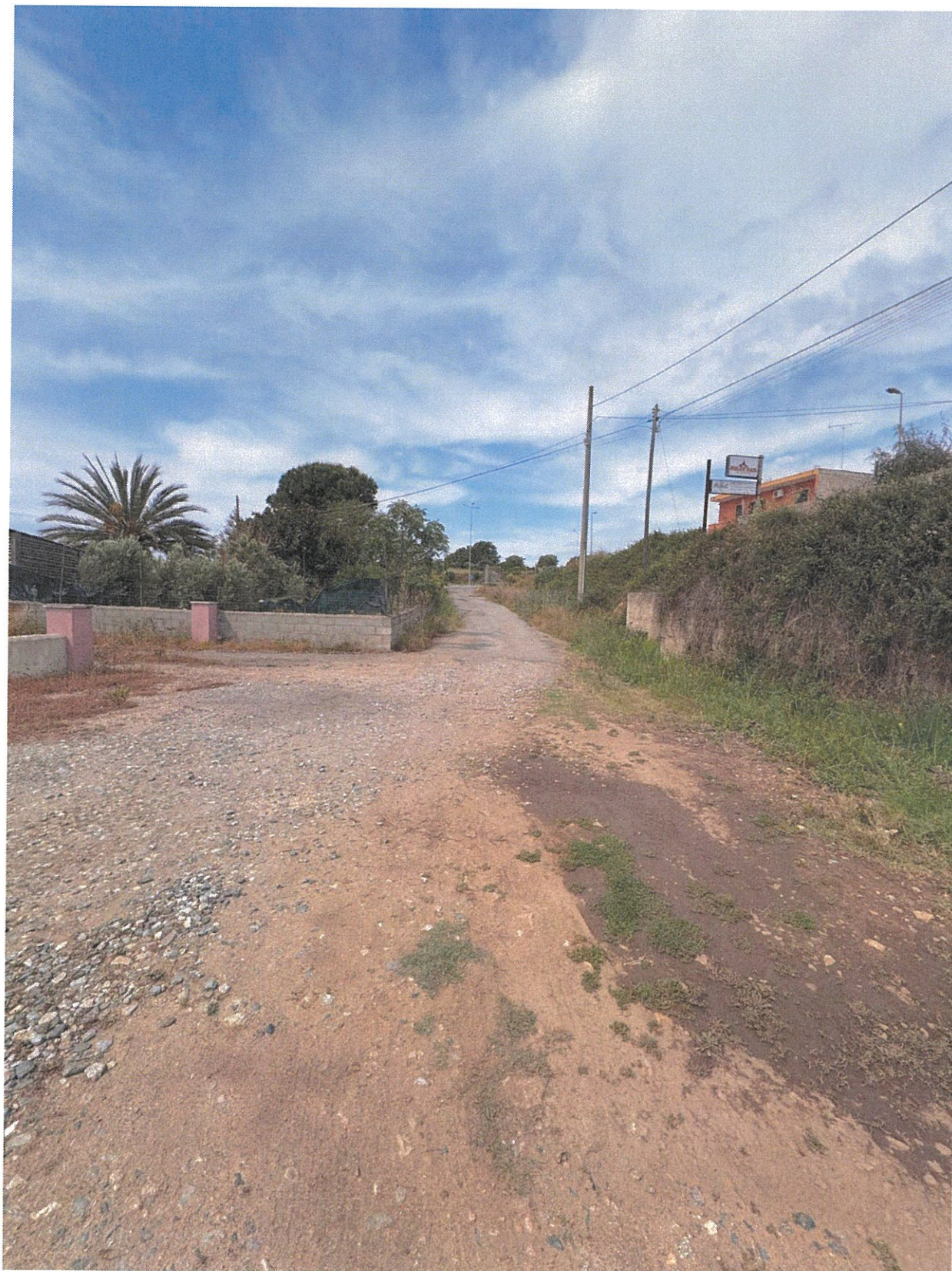
## Documentazione Fotografica – Stato di Fatto























**CORTE ESTERNA**



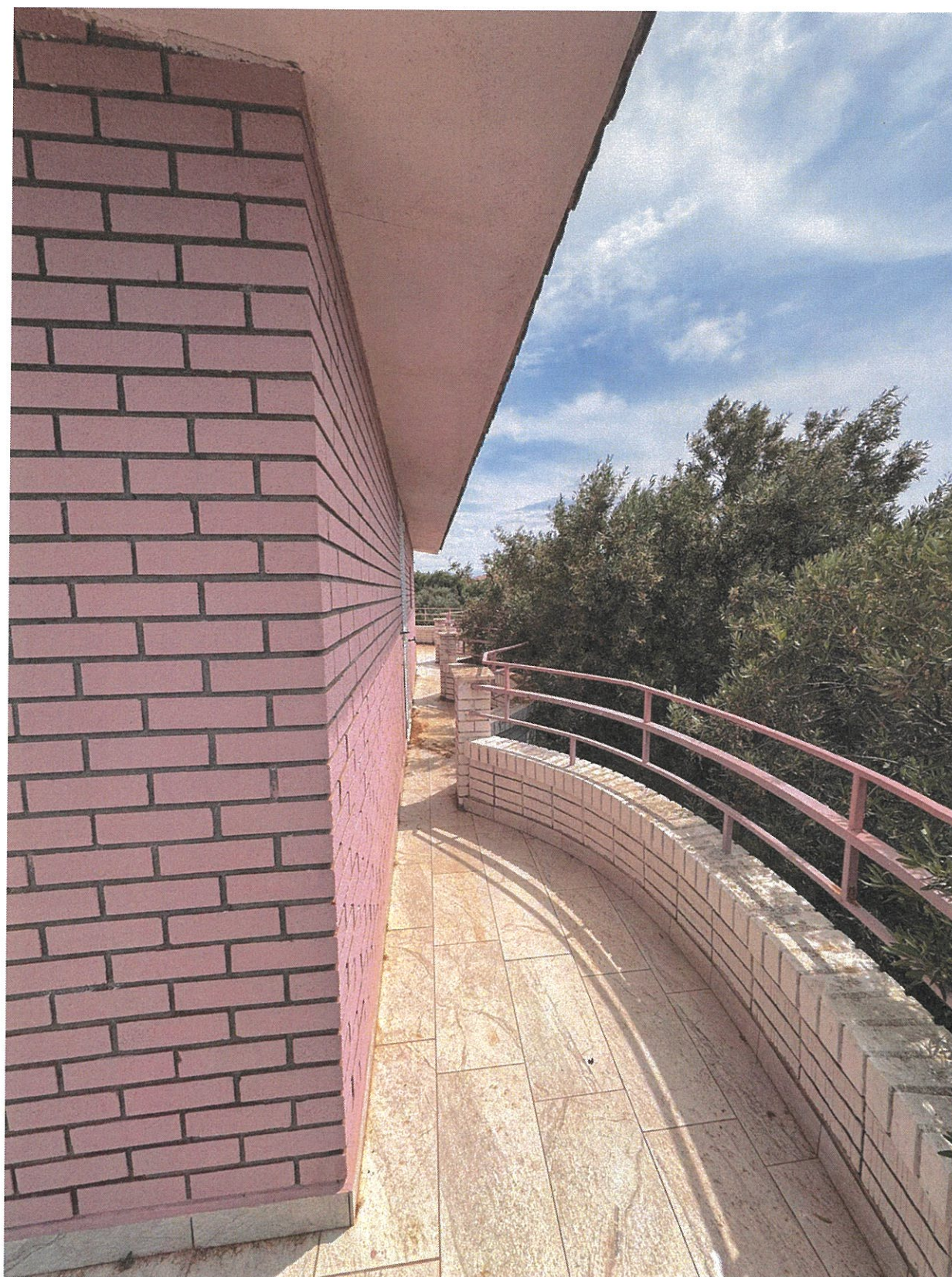


















































PIANO PRIMO

















































**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO N. 23/2025 R.G.E.I.**

**GIUDICE: Dott. A. SCIBONA**

***INTEGRAZIONE***  
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**PROMOSSA DA:**

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39 CODICE FISCALE E P.IVA 05828330638, RAPPRESENTATA E DIFESA AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA DA AVV. DARIO PUPO.

PEC: [DARIOPUPO@PEC.GIUFFRE.IT](mailto:DARIOPUPO@PEC.GIUFFRE.IT)

**CONTRO:**

SIG. ~~XXXXXXXXXX~~ NATO A ~~XXXXXXXXXX~~ (19XX) IN DATA ~~XXXXXXXXXX~~  
C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

**ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO**

**ING. FRANCESCO CAMPANA** – N. 5973/A – ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COSENZA, DOMICILIATO IN 88811 CIRÒ MARINA - KR - ALLA VIA G. PARINI, 42.

PEC: [FRANCESCO.CAMPANA@INGPEC.EU](mailto:FRANCESCO.CAMPANA@INGPEC.EU)





Il sottoscritto esperto estimatore nella procedura di cui all'oggetto, il quale ha già provveduto al deposito della relazione peritale, con riferimento ai quesiti di cui ai punti 12 e 15 dell'incarico ricevuto, redige la presente integrazione con esposizione di quanto segue.

**Quesito 12)** In merito allo stato di occupazione dell'immobile, si precisa che l'immobile risulta occupato in forza di contratto di **comodato d'uso gratuito** stipulato in data 17 giugno 2020 con la Cooperativa Sociale "Isola Solidale", avente validità dal 17 giugno 2020 al 17 giugno 2030, regolarmente registrato presso l'**Agenzia delle Entrate con Modello 69 – Ufficio TDG Crotone Serie 3 Numero 000599 – Codice Identificativo Contratto: TDG20L000599000HH**, come comprovato dalla ricevuta di avvenuta consegna tramite PEC in data 19/06/2020 (Allegato 1) e dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti; la stessa unità locale risulta presente in visura camerale aggiornata ed ivi allegata.

**Atto relativo all'anno 2020**

Modello **MODELLO 69**

Ufficio **DPKR UT CROTONE (TDG)** data registrazione **23/6/2020**

Serie **3** Numero **000599**

Negozio **COMODATO (8001)** ruolo dante causa

Data stipula **17/6/2020** valore dichiarato **0,00 €**

Codice identificativo contratto **TDG20L000599000HH**

^ **elenco delle controparti**

• **03705560799**

**Area riservata**

**Quesito 15)** L'immobile oggetto di stima non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né è stato finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Pertanto, non ricorrono obblighi di comunicazione a enti pubblici competenti ai sensi della normativa vigente in materia di edilizia agevolata/convenzionata, né tantomeno la procedura rientra nei casi di nullità, improcedibilità e sospensione richiamati nella circolare in oggetto.

Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Isola Capo Rizzuto, 30.06.2025

*In fede*  
**Ing. Francesco CAMPANA**  
*f.to digitalmente*

