
TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Esecuzione Forzata

promossa da:

ISEO SPV S.R.L.

contro:

N. Gen. Rep. 52/2025

Giudice Dott. Alfonso SCIBONA

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. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.it
pec: fabiorio10@pec.it*

Crotone, 14/12/2025



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA

N° 52/2025 R.G.E.I.

ISEO SPV S.R.L. contro

Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA - Esperto: Ing. Fabio RIOLO

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO: Immobili a destinazione d'uso abitazioni (piano terra e primo), siti nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice in Via G. Marconi – N.C.E.U.: Foglio 29 – P.lla 2130 Sub. 1 e P.lla 2130 Sub. 2

ELENCO ALLEGATI:

1	Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento
2	Verbale di accesso
3	Stralcio Ortofoto del Comune di Crotone (KR) con indicazione dell'immobile pignorato
4	Rilievo Metrico degli immobili pignorati, Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanie via G. Marconi: 4.1 – F. 29 P.lla 1230 Sub. 1 4.1.1 – con indicazione degli ambienti 4.1.2 – con indicazione della superficie netta 4.1.3 – con indicazione della superficie lorda 4.2 – F. 29 P.lla 1230 Sub. 2 4.2.1 – con indicazione degli ambienti 4.2.2 – con indicazione della superficie netta 4.2.3 – con indicazione della superficie lorda
5	Documentazione Fotografica degli immobili pignorati
6	Elaborati Catastali degli immobili pignorati – Comune di Crotone (KR): 6.1 – Estratto di Mappa F. 17 P.lla 2130 – con indicazione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati 6.2 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 29, P.lla 2130 Sub. 1 6.3 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 29, P.lla 2130 Sub. 1 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 29, P.lla 2130 Sub. 2 6.5 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 29, P.lla 2130 Sub. 2 6.6 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 29, P.lla 2130
7	Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie: 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto) 7.3 – Ipoteca Volontaria – N. I. del 24/05/2011 – R.G. n. 3388, R.P. n. 670 7.4 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 13/10/2025 – R.G. n. 6264, R.P. n. 5193 7.5 – Certificato di Denunciata Successione – N.T. del 13/12/2023 – R.G. n. 8427, R.P. n. 6790 7.6 – Accettazione Tacita Eredità – N.T. del 27/03/2025 – R.G. n. 1825, R.P. n. 1507 7.7 – Atto tra vivi – N.T. del 24/05/2011 – R.G. n. 3386, R.P. n. 2488 7.8 – Accettazione Tacita Eredità – N.T. del 24/05/2011 – R.G. n. 3387, R.P. n. 2489 7.9 – Certificato di Denunciata Successione – N.T. del 18/07/2011 – R.G. n. 4445, R.P. n. 3332
8	Atti: Compravendita del 20/05/2011
9	Documentazione rilasciata dal Comune di Crotone (KR)
10	Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

ISEO SPV S.R.L.

contro:

N. Gen. Rep. 52/2025

Giudice Dott. Alfonso SCIBONA

**ELABORATO PERITALE:
LOTTO UNICO:**

Immobili a destinazione d'uso residenziale (piano terra e primo)
siti nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice in Via G. Marconi
N.C.E.U.: Foglio 29 – P.Illa 1230 Sub. 1 e P.Illa 1230 Sub. 2

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: 328.4582586
email: riolo299@gmail.com
pec: fabioriolo@pec.it

Crotone, 14.12.2025

L'Esperto



Ing. Fabio RIOLO



**Immobili a destinazione d'uso residenziale (piano terra e primo)
siti nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice in Via G. Marconi
N.C.E.U.: Foglio 29 – P.Illa 1230 Sub. 1 e P.Illa 1230 Sub. 2**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 52/2025 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da ISEO SPV S.R.L. contro

0. PREMESSA:

Immobili pignorati:

Il procedimento in oggetto riguarda due immobili a destinazione d'uso residenziale posti al piano terra e primo, siti nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice in Via G. Marconi e censiti attualmente al N.C.E.U. al Foglio 29 P.Illa 2130 Sub. 1 e P.Illa 2130 Sub. 2.

Per maggiori dettagli sull'ubicazione degli immobili si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3, All. n. 5.1, All. n. 5.2 e All. n. 6.**

Nomina e Accettazione dell'incarico dell'Esperto Estimatore:

Il sottoscritto **Ing. Fabio Riolo**, è stato nominato **Esperto Estimatore** per il procedimento in oggetto dal **Giudice dell'Esecuzione Dott. Alfonso Scibona** il giorno 15/10/2025; il giorno 17/10/2025 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento telematico (Cfr. **All. n. 1**)

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

Le operazioni peritali sono consistite, essenzialmente, in:

- **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:** in data **27 novembre 2025** il sottoscritto **Esperto Estimatore**, unitamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Paola Badolato, si è presentato presso l'immobile pignorato sito nel **Comune di Crotone (KR), Fraz. Papanice via G. Marconi**. Sul posto era presente sig.ra Silipo Rosaria, delegata dalla debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso agli immobili pignorati sopra indicati, per i quali sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici.
- **redazione dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.**

Per maggiori informazioni si rimanda all'**All. n. 1** e all'**All. n. 2**.

Formazione del lotto di vendita

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita così definito:

- **Immobili a destinazione d'uso residenziale post al piano terra e primo, censiti al N.C.E.U. al Foglio 29 P.Illa 1230 Sub. 1 e P.Illa 1230 Sub. 2.**

Valutazione commerciale del lotto

La valutazione commerciale dell'immobile pignorato è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova. Il tutto è meglio descritto al **paragrafo 8: "Valutazione complessiva del lotto"** del presente elaborato peritale.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Immobili ubicati in Crotone, Fraz. Papanice Via G. Marconi composti da:

A) unità immobiliare ad uso residenziale (N.C.E.U.: Foglio 29 P.la 1230 Sub. 1, Piano Terra;

B) unità immobiliare ad uso residenziale (N.C.E.U.: Foglio 29 P.la 1230 Sub. 2, Piano Primo.

- A. **Piena proprietà** per la quota di 1/2 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo rurale posto al piano terra, sito nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice Via Marconi (Cfr. All. n. 3; All. n. 5; All. n. 6.1).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti:

Locale 1 (24,34 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **24,34 mq** totalmente destinata a vani principali ed accessori diretti.

***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. 4.2.1; All. n. 5.1.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **30,21 mq** totalmente destinata a vani principali ed accessori diretti.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.3.1.**

Altezza dei vani:

L'unità immobiliare è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) di mt a 2,50 mt..

Accessi:

L'ingresso all'immobile è posto su Via G. Marconi; si accede allo stesso anche per il tramite di un portone, attraversando un atrio nel quale è posta la scala per l'accesso ai piani superiori del fabbricato.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati al:

Foglio 29 – Particella 2130 - Subalterno 1, Comune di Crotone (KR), categoria: A/6 (Abitazioni di tipo rurale), classe: 3, consistenza: 2 vani, Superficie Catastale 53 mq, Rendita: 38,22 euro Indirizzo: Via Bellavista, Piano: T.

Intestato a:

di comunione dei beni con

in regime

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 01/07/1966.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.1, All. n. 6.2, All. n. 6.3 e All. n. 6.6.**

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 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:

- Realizzazione di una apertura mediante la quale si raggiunge la scala per l'accesso ai piani superiori del fabbricato;

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.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima confina a Nord e a Est con immobili di altra proprietà, a Ovest con strada comunale e a Sud con il vano la cui scala conduce ai piani superiori del fabbricato.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.1.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 29 Particella 2130 Subalterno 1** per Variazione del 20/04/2011 Pratica n. KR0070169 in atti dal 20/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7013.1/2011).

Precedentemente, l'immobile pignorato risultava identificato al **Foglio 29 Particella 368 Subalterno 1** per inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.2 e All. n. 6.3**

- B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo popolare** posto al piano primo, sito **nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice Via Marconi** (Cfr. **All. n. 3; All. n. 5.2; All. n. 6.1**).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti:

Locale 1 (19,83 mq), **Locale 2** (5,00 mq), **Locale 3** (25,32 mq), **Disimpegno 1** (3,21 mq), **Disimpegno 2** (2,82 mq), **WC** (5,59 mq).

Pertinenze esclusive di ornamento:

Balcone 1 (2,24 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **64,01 mq** di cui **61,77 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **2,24 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (balcone).

***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; All. n. 5.2.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **88,44 mq** di cui **86,20 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **2,24 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (balcone).

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) di 2,90 mt..

Accessi:

L'ingresso all'immobile è posto su Via G. Marconi; si accede allo stesso per il tramite di un portone, attraversando un atrio nel quale è posta la scala per l'accesso ai piani superiori del fabbricato.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati al:

Foglio 29 – Particella 2130 - Subalterno 2, Comune di **Crotone (KR)**, categoria: **A/4** (Abitazioni di tipo popolare), classe: **1**, consistenza: **4,5 vani**, Superficie Catastale **99 mq**, Rendita: **88,57 euro** Indirizzo: **Via Bellavista, Piano: 1.**

Intestato a: _____ in regime
di comunione dei beni con _____

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 01/07/1966.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.1, All. n. 6.4, All. n. 6.5 e All. n. 6.6.**

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 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;

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.1; All. n. 6.4; All. n. 6.5.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima ha affaccio a Nord su immobili di altra proprietà, e a Ovest su strada comunale; confina a Sud e a Ovest con immobili di altra proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.1.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 29 Particella 2130 Subalterno 1** per Variazione del 20/04/2011 Pratica n. KR0070169 in atti dal 20/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7014.1/2011).

Precedentemente, l'immobile pignorato risultava identificato al **Foglio 29 Particella 368 Subalterno 2** per inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.4** e **All. n. 6.5.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobili a destinazione d'uso residenziale posti al piano terra e primo, censiti al N.C.E.U. del Comune di Crotone (KR) al Foglio 29 P.lla 1230 Sub. 1 e P.lla 1230 Sub. 2.

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione residenziale
Servizi della zona:	I principali servizi (istruzione, luoghi di culto, attività commerciali etc.) sono presenti a pochi chilometri
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di circa 50 km si raggiunge la località turistica di Villaggio Palumbo, a circa 10 km si raggiunge il centro della città di Crotone ed a 30 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotone: a 10 km; Aeroporto S. Anna: 20 km; E 90 (S.S. 106): 500 m

3. STATO DI POSSESSO

I **beni pignorati** alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità della sig.ra Trovato Santa Sandra anche se la stessa risiede altrove. (Cfr. **All. n. 2**).

In data 27/11/2025 è stato effettuato il sopralluogo dei beni pignorati 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. 0176 **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di **BANCA CARIME S.P.A.** con sede in Cosenza (CS) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro

er il diritto di proprietà della quota di 1/2 e contro

per il diritto di proprietà della

quota di 1/2, a firma di **Notaio Capocasale Giulio Crotone (KR)** in data 20/05/2011 al n. Rep. 80886/27522 e iscritto a Crotone (KR) in data 24/05/2011 ai nn. R. Gen. 3388 – R. Part. 670.

L'**Ipoteca Volontaria** riguarda gli immobili oggetto della presente relazione, identificati al **N.C.E.U. del Comune di Crotone (KR)** al **F. 29, P.Illa 2130 Sub. 1 e P.Illa 2130 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 **ISEO SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro

nata in

per il

diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di **UNEP c/o Tribunale Napoli Nord sede di Aversa (CE)** in data 06/08/2025 al n. Rep. 7519 e trascritto a Crotone (KR) in data 13/10/2025 ai nn. R. Gen. 6264 – R. Part. 5193.

Il verbale di pignoramento riguarda gli immobili di cui alla presente relazione, identificati al **N.C.E.U. del Comune di Crotone (KR)** al **F. 29, P.Illa 2130 Sub. 1 e P.Illa 2130 Sub. 2** (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 Crotone (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- **L'area ove insistono gli immobili oggetto di stima** ha destinazione urbanistica "Tessuto da consolidare" normata dall'Art. 53 delle N.T.A. nel Piano Regolatore Generale vigente;
- per il fabbricato ove sono ubicati gli **immobili oggetto di stima** risultano i seguenti atti:
 - 1) richiesta di autorizzazione a costruire "una casa di abitazione a duplice elevazione" in data 20/02/1962 il cui progetto è stato approvato dalla Commissione Comunale Edilizia nella tornata del 22/06/1962";
 - 2) richiesta di "soprelevazione" in data 05/08/1977;
 - 3) richiesta di autorizzazione "della sola copertura" rispetto alla sopraelevazione di un piano sui due piani esistenti di cui alla precedente richiesta in data 04/05/1978;
 - 4) concessione all'esecuzione dei lavori di copertura del fabbricato in data 23.05.1978

Tenuto conto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotone e della valutazione dei relativi elaborati grafici, con particolare riferimento alla predetta documentazione in atti, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità rispetto agli elaborati progettuali:

- unità immobiliare censita al **F. 29 P.Illa 1230 Sub. 1** (piano terra): diversa distribuzione degli ambienti e realizzazione di una apertura nel vano ove è ubicata la scala per l'accesso ai piani superiori del fabbricato;

- unità immobiliare censita al F. 29 P.lla 1230 Sub. 2 (piano primo): diversa distribuzione degli ambienti.

Regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate:

Le difformità urbanistiche riscontrate sono sanabili mediante la presentazione di richiesta di apposito titolo edilizio in sanatoria, per un costo totale di oneri e spese tecniche quantificato in circa € 1.000,00 per ogni unità abitativa.

Per maggiori informazioni consultare i seguenti Allegati:

All. 4.1.1; All. 4.2.1; All. n. 6.3; All. n. 6.5 ; All. n. 9.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27.11.2025 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:

- unità immobiliare censita al F. 29 P.lla 1230 Sub. 1 (piano terra): realizzazione di una apertura nel vano ove è ubicata la scala per l'accesso ai piani superiori del fabbricato;
- unità immobiliare censita al F. 29 P.lla 1230 Sub. 2 (piano primo): diversa distribuzione degli ambienti

Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificati in € 500,00 per ogni unità immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 4.2.1; All. n. 5; All. n. 6.3; 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

per il diritto di proprietà della quota di 1/1, dal 12/02/2014 ad oggi in virtù di Dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del registro di Crotone in data 04/12/2023, Rep. 490693/88888/23, trascritta a Crotone (KR) in data 13/12/2023 ai nn. Reg. Gen. 8427 e Reg. Part. 6790.

La predetta ha proceduto all'accettazione della tacita di eredità, in virtù di Atto di a firma di Notaio Tommaso Capocasale di Crotone (KR) in data 27/12/2023 al n. Rep. 3252, trascritto a Crotone (KR) in data 27/03/2025 ai nn. Reg. Gen. 1825 e Reg. Part. 1507

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n. 7.5 e 7.6.

6.2 Precedenti proprietari

nato a in regime di comunione di beni con la predetta proprietario dal 20/05/2011 al 12/02/2014 in forza di atto a firma di Notaio Giulio Capocasale in Crotone (KR) in data 20/05/2011, trascritto a Crotone (KR) in data 24/05/2011 ai nn. Reg. Gen. 3386 e Reg. Part. 2488.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n. 8 e 7.7.

nato a Crotone (KR) il in virtù di Dichiarazione di successione devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Giulio Capocasale in data 13/04/2011, registrato a Crotone il

19/04/2011 al n. 1472, presentata all'ufficio del registro di Crotone in data 02/05/2011, Rep. 317/9990, trascritta a Crotone il 18/07/2011 ai nn. Reg. Gen. 4445 e Reg. Part. 3332. Lo stesso ha provveduto all'accettazione tacita di eredità trascritta a Crotone in data 24/05/2011 ai nn. Reg. Gen. 3387 e Reg. Part. 2489.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n. 7.8 e 7.9.

7 PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si riporta al paragrafo 4.3.1 e all'All. n. 9.

Descrizione: **Immobile a destinazione d'uso residenziale 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 immobile, 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: presumibilmente successivamente all'anno 1962.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica "Tessuto da consolidare" normata dall'Art. 53 delle N.T.A. nel Piano Regolatore Generale vigente.

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 abitazioni in villini, ubicato via dei Gelsomini snc del **Comune di Crotone (KR) – N.C.E.U.: Foglio 29 P.III 2130 Sub. 1.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso residenziale				
Locale 1	Sup. reale lorda	30,21	1,00	30,21
Totale	Sup. reale lorda	30,21	-	30,21
ARROTONDAMENTO				30,00

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

Caratteristiche descrittive:

- Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante mista in muratura e 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 discreto stato di manutenzione. Le rifiniture sono di tipo medio-basso; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in piastrellato. Il portone di ingresso all'immobile è in vetro e alluminio.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente
Riscaldamento	Presente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente

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

Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

Descrizione: Immobile a destinazione d'uso residenziale di cui al punto B

Per quanto riguarda la descrizione, le coerenze catastali e i confini si rimanda alla lettura dei paragrafi precedenti. Di seguito, relativamente al suddetto immobile, 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: presumibilmente successivamente all'anno 1962.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica "Tessuto da consolidare" normata dall'Art. 53 delle N.T.A. nel Piano Regolatore Generale vigente.

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 abitazioni in villini, ubicato via dei Gelsomini snc del **Comune di Crotone (KR) – N.C.E.U.:** Foglio 29 P.lla 2130 Sub. 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso residenziale				
Locali Principali: Locale 1, Locale 2, Locale 3, Disimpegno 1, Disimpegno 2, WC	Sup. reale lorda	86,20	1,00	86,20
Pertinenze esclusive di ornamento: Balcone	Sup. reale lorda	2,24	0,3	0,67
Totale	Sup. reale lorda	88,44	-	86,87
ARROTONDAMENTO				87,00

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

Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante mista in muratura e 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 discreto stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio-basso; le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in parte in piastrellato. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. Il portone di ingresso all'immobile è in legno.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente
Riscaldamento	Presente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente

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

Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, gli immobili pignorati hanno **destinazione d'uso residenziale, sono posti su due livelli (piano terra e primo) e sono ubicati nel Comune di Crotone (KR) Fraz. Papanice – N.C.E.U. Foglio 29, P.la 2130 – Sub. 1 e P.la 2130 – Sub. 2.**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale dell'immobile 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 ad abitazioni della tipologia ville villini, è stato determinato pari a **400,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2025), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "abitazioni di tipo economico", 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.**

3. Misurazione della Superficie Lorda:

Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

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.

Superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie:

sono state determinate misurandole fino al contorno esterno.

4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata:

Pertinenze esclusive di ornamento:

Per il **balcone**, comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

8.2 Fonti di informazione

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

Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione d'uso 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 residenziale (F.29, P.lla 2130, Sub.1)	30,00	400,00	€ 12.000,00
	TOTALE	30,00		€ 12.000,00
	- Valore corpo:		€ 12.000,00	
	- Valore accessori:		€ 0,00	
	- Valore complessivo intero:		€ 12.000,00	
	- Valore complessivo diritto e quota:		€ 12.000,00	

B. Immobile a destinazione d'uso 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 residenziale (F.29, P.lla 2130, Sub.2)	87,00	400,00	€ 34.800,00
	TOTALE	87,00		€ 34.800,00
	- Valore corpo:		€ 34.800,00	
	- Valore accessori:		€ 0,00	
	- Valore complessivo intero:		€ 34.800,00	
	- Valore complessivo diritto e quota:		€ 34.800,00	

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso residenziale	30,21	€ 12.000,00	€ 12.000,00
B	Immobile a destinazione d'uso residenziale	88,44	€ 34.800,00	€ 34.800,00
	TOTALE		€ 34.800,00	€ 46.800,00

8.3 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:	€ 7.020,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	2.000,00
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:	€ 39.780,00
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:	€ 36.780,00

Relazione Lotto Unico creata in data 14/12/2025 Codice documento: E042-25-00000052-001	
---	--



L'Esperto
Fabio RIOLO
Ing. Fabio RIOLO