



Firmato digitalmente da:

COLACINO MIMMO

Firmato il 29/10/2020 06:21

Seriali Certificato:  
7458316239473076758438710719153392976

Valido dal 22/07/2020 al 22/07/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Banco BPM S.p.A.**  
**contro**

**[REDACTED]**

**N. Gen. Rep. 000030/2020**

**Giudice Dr. Emmanuele Agostini**  
**Custode Giudiziario Avv. Maria Levato**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato Dott. Agronomo Mimmo Colacino*  
*Iscritto all'albo della provincia di Crotona al N. 73*  
*Iscritto all'albo del Tribunale di Crotona al N. 5*  
*CF. CLCMMM52M08D236L*

*CON STUDIO IN Crotona (KR) Via U. Foscolo, 8*  
*Cellulare 3337949254*  
*Email [mimmocolacino@libero.it](mailto:mimmocolacino@libero.it)*

---

Il CTU  
Dott. Agronomo Mimmo Colacino

**Beni in Crotone (Crotone) Località Cantorato Via dei Gigli  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con ricovero per ovini abusivo non accatastato, sito in Crotone (Crotone) Località Cantorato Via dei Gigli.

Superficie complessiva di circa mq **60.160**.

Identificato in catasto:

- terreni: in testa a [redacted] foglio 7 p.lla 335 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale ha 3.12.00, reddito agrario: € 80,57, reddito dominicale: € 217,53 (**all. 2-8**).  
**NOTA** -Il fabbricato abusivo non accatastato risulta costruito sulla p.lla 335.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 336 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale ha 0.14.00, - reddito agrario: € 3,62, - reddito dominicale: € 9,76 (**all. 3-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 337 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale ha 0.11.00, - reddito agrario: € 2,84, - reddito dominicale: € 7,67 (**all. 4-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 338 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 1.95.15, - reddito agrario: € 35,28, - reddito dominicale: € 75,59 (**all. 5-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 339 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0.48.25, - reddito agrario: € 8,72, - reddito dominicale: € 18,69 (**all. 6-8**).
- terreni: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 340 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0.21.20, - reddito agrario: € 3,83, - reddito dominicale: € 8,21 (**all. 7-8**).

**Confini:** l'intero appezzamento confina con proprietà [redacted] proprietà [redacted] strada interpodereale, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: Nessuno.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole  
Collegamenti pubblici (km): Nessuno.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dall'esecutato in qualità di proprietario dell'immobile. Soltanto porzione del terreno costituito dalle p.lle 336 e 339, sono occupate da ricoveri precari per allevamento di ovini, il cui titolare, l'esecutato dichiara di non conoscere (**vedi verbale sopralluogo custode**).

**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: **Nessuno**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA ITALEASE S.P.A. DI MILANO**, contro [redacted] a firma del Tribunale di Firenze in data 30/03/2015 ai nn. 1692/2015, iscritto a Crotone in data 22/05/2015 ai nn. 255/2487. Importo ipoteca: € 102.000,00. Importo capitale: 79.874,01.

Il suddetto atto interessa la p.lla 73 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 335-336-337 pignorate, e la p.lla 249 (ex 8) del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate. (**vedi certificazione notarile e all. 22**).

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di BPM S.p.A. di Milano contro [redacted] a firma del Tribunale di Crotone in data 22/02/2020 al rep. n. 223, trascritto a Crotone in data 23/04/2020 ai nn. 1636/1255 (**vedi pignoramento, certificazione notarile e all. 22**).

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: costruzione abusiva di fabbricato per ricovero ovini (**all. 23a-23b**). La difformità è regolarizzabile mediante richiesta al comune della Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Spese per diritti e tecnico: € 2.500,00. Oneri totali: € 2.500,00.

La difformità interessa solo la costruzione del fabbricato per il ricovero degli ovini.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: fabbricato per ricovero ovini non accatastato. La difformità è regolarizzabile mediante rilevamento (Tipo mappale) ed accatastamento (DOCFA) del fabbricato.

Spese per diritti e tecnico: € 1.500,00. Oneri totali: € 1.500,00.

La difformità interessa solo la costruzione del fabbricato per il ricovero degli ovini ubicato sulla p.lla 335.

#### 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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] proprietario dal 15/11/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 15/11/2006 ai nn. di rep. 102238/21692, trascritto a Crotona in data 27/11/2006 ai nn. 4964/6749.

Il suddetto atto interessa la p.lla 73 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 335-336-337 pignorate (**vedi certificazione notarile e all. 24-22**).

- [redacted] proprietario dall'11/09/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 11/09/2007 ai nn. 104047/22810, trascritto a Crotona in data 04/10/2007 ai nn. 4396/6314.

Il suddetto atto interessa la p.lla 249 (ex 8) del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate (**vedi certificazione notarile e all. 25-22**).

##### 6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 06/10/2020 in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 23/11/1990 al n. 20351, trascritto a Catanzaro in data 12/12/1990 ai nn. 18352/22085.

Il suddetto atto interessa la p.lla 73 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 335-336-337 pignorate (**vedi certificazione notarile**).

- [redacted] proprietario dal 09/10/2003 all'11/09/2007 in forza di atto di assegnazione (subingresso) a firma di ARSA di Cosenza in data 09/10/2003 al n. 166, trascritto a Catanzaro in data 07/11/2003 ai nn. 15364/21442).

Il suddetto atto interessa la p.lla 8 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate (**vedi certificazione notarile**).

- [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 09/10/2003 a firma del notaio Scalfaro in data 29/10/1960, registrato a Cosenza in data 09/02/1960 al n. 2669.

Il suddetto atto interessa la p.lla 8 del fg. 7 da cui provengono le attuali p.lle 338-339-340 pignorate (**vedi certificazione notarile**).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Al comune di Crotona non risultano autorizzazioni a costruire relative al fabbricato esistente sulla p.lla 335 (**all. 23**).

**Descrizione terreno agricolo con ricovero ovini abusivo non accatastato di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo fg. 7 p.lle 335-336-337-338-339-340, con ricovero per ovini abusivo non accatastato sito in Crotona Località Cantorato Via dei Gigli. Superficie complessiva di circa mq **60160**.

Il terreno di forma irregolare, parzialmente declive è attualmente incolto, ed è recintato con paletti di legno e sovrapposta rete metallica e filo spinato. Su di esso sono presenti 15 vecchi ulivi, un fabbricato di mq 53,50 in blocchetti di cemento grezzo in pessime condizioni per il ricovero di ovini (**all. 23b**), numerose arnie per l'apicoltura itinerante, inoltre è attraversato dalla condotta irrigua. Il terreno costituito prevalentemente da arenaria incoerente, in passato è stato oggetto di prelievo ed utilizzato come sottofondo stradale. La striscia di terreno costituita dalle p.lle 336 e 339 poste a ridosso della stradina sterrata denominata Via dei Gigli, è occupata abusivamente da alcuni ricoveri precari per ovini, da terzi sconosciuti a detta dell'esecutato (**foto 1-2-7-8**).



Foto 7 e 8 – Terreno fg. 7 p.lle 335-336-337-338-339-340, prelievo di terra e ricoveri precari per ovini.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: il terreno è identificato nella zona E4 Agricola di versante (**all. 23**).

Norme tecniche ed indici: - If = 0,01 mq/mq - H = 6,50 - Sup. minima del fondo = 20.000 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola a seminativo irriguo	Sup. reale lorda	60.160,00	1,00	60.160,00
fabbricato per ricovero ovini	Sup. reale lorda	53,50	1,00	53,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>60.213,50</b>		<b>60.213,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il prezzo del terreno e del fabbricato è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti nella regione agraria della provincia di Crotona, richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè a metro quadro. Determinato il valore ordinario medio (iniziale), per i terreni è stato necessario effettuare alcune correzioni in più o in meno, determinati da migliori o peggiori caratteristiche agronomiche rispetto alla media dei terreni e dei fabbricati, al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta dei beni. Per il fabbricato, determinato il valore ordinario medio, è stato necessario effettuare alcune correzioni dovute alla regolarizzazione di alcune difformità catastali e urbanistiche, al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta del bene. Ad ambedue i beni inoltre è applicata una riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, ufficio tecnico del comune di Crotona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Crotona, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo con ricovero ovini abusivo non accatastato

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
agricola a seminativo irriguo	60.160,00	€ 1,50	€ 90.240,00
fabbricato per ricovero ovini	53,50	€ 200,00	€ 10.700,00
	<b>60.213,50</b>		<b>€ 100.940,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 100.940,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 100.940,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 100.940,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>terreno agricolo con</b>			
<b>A</b>	<b>ricovero ovini abusivo non accatastato</b>	60160	€ 100.940,00	<b>€ 100.940,00</b>

**8.4. 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 15.141,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

**€ 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. 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 catastale a carico della procedura:

**€ 85.799,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:

**€ 81.799,00**