Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

GIUDICE:
Dott.re Emmanuele Agostini

CUSTODE:
Avv.ssa Francesca Ornella Ferraro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/2024

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA AURELIA VERTERAME

CF:VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27
Cellulare: 3206875864
email: aurelia.verterame@geopec.it

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

A. Premessa……3

A.1 Assunzione dell'incarico……9

A.2 Svolgimento operazioni peritali……9

B. Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379……9

C. Risposta ai quesiti……10

C.1 **(quesito 1)** : verifica della documentazione……10

C.2 **(quesito 2)** : primo sopralluogo……10

1. Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3)……11

2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione……22

3. Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4)……23

4. Attuali e precedenti proprietari (quesito 5)……26

5. Stato di possesso al momento del sopralluogo

5.1. accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile**(quesito 6)**….. 28

5.2. variazione per l'aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo**(quesito 7)**……28

6. Altre informazioni per l'acquirente (quesito 16)……29

7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**(quesito 8)-** ……30

8. Giudizio di conformità- conformità attuale dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni**(quesito 9)-** ……33

9. Valutazione complessiva del lotto……34

- **(quesito 10)-**: divisibilità in lotti……34
- **(quesito 11)-**: divisibilità in natura……34
- **(quesito 12)-**: accertamento dell'occupazione dell'immobile……34
- **(quesito 13)-**: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato……34
- **(quesito 14)-**: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene ……34
- **(quesito 15)-**: stima dell'immobile……35

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Geom. Aurelia VERTERAME ,Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone ,al n.290,e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotone , si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal Dott. Emmanuele Agostini, nominata esperto nel procedimento in data 05 aprile 2024.

= = = = = =

A. PREMESSA

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172*bis* disp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)**segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**; in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice(all.B).

-nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all.A) già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2) entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3) descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie(calpestabile)in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

4)predisponga, previa ispezione ipotecaria presso la conservatoria componenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento),depositando le relative visure ipotecarie; **acquisisca,** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni)di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis***(se non risultante della documentazione in atti, a tal fine si precisa che la rinuncia di successione, sarebbe trascritta, non costituisce titolo all'acquisto dell'eredità;

5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore(nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acuisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

6) accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni pe l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastamento;

8) indichi l'utilizzazione prevista dalle strumento urbanistico;

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co.6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, co.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**(art.173 *bis* co.1 n.7);

10) dica, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini(e solo previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota*, se esso è divisibile in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(procedendo ove necessario dell'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale)indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. , dall'art. del 5 *bis* del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

12) accerti, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978,

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

13) ove possibile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se sia stata affrancazione da tali pesi(art. 173 *bis*, co.1 n.8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) indichi se la procedura abbia ad oggetto immobili che risultino realizzati in **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche comunicandolo tempestivamente al custode e indicando gli enti pubblici competenti;

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute(art.568 co.2 c.p.c.);

17) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberato anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato(art.173 *bis* co.1, n.9, disp. att. c.p.c.);

18) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

19) invii, a mezzo **posta elettronica certificata** o, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato(sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

20) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

21) depositi, nel fascicolo telematico almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, esclusivamente in forma elettronica: **in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;**

22) alleghi, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazza, giardini, accessori ,parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

23) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

24) provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email(non pec)entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E. (*antonio.albenzio@giustizia.it*), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

A.1 Assunzione dell'incarico

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotone, in data 05 Aprile 2024 seguiva giuramento telematico.

A.2 Svolgimento operazioni peritali

Dopo aver reperito telematicamente, visura e planimetria dei beni oggetto di pignoramento, il giorno 23 Aprile si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto del bene, unitamente al custode avv. Francesca Ornella Ferraro, ci siamo recati nel comune di Belvedere di Spinello prima alla Traversa Terza Conicelle, dove si trova una unità immobiliare, e poi in Via Catanzaro, dove si trovano gli altri beni oggetto di procedura. L'unità immobiliare situata Traversa Terza Conicelle è un locale deposito a un piano fuori terra, le unità immobiliari che si trovano in Via Catanzaro fanno parte di un intero immobile a tre piano fuori terra, al piano terra è adibito il magazzino, al primo piano un primo appartamento e al secondo piano un secondo appartamento. Durante il sopralluogo si è potuto verificare che per gli appartamenti in Via Catanzaro risultano finiti e non in corso di costruzione, come dichiarati presso l'Agenzia Ufficio Provinciale del Territorio di Crotone, gli appartamenti risultano finiti e rifiniti di ogni confort, si è provveduto al rilevamento delle divisioni interne degli appartamenti.

B. (Quesito 14) : Legge 178/2022 commi 376-377-378-379

Gli immobili pignorati non risultano costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, e non sono stati costruiti con finanziamenti o con risorse pubbliche.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

C. Risposta ai quesiti

C.1 (Quesito 1) : *verifica della documentazione*

Secondo art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dell'art.567 cpc dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

C.2 (Quesito 2) : *primo sopralluogo*

Giorno 23 del mese di aprile 2024 insieme al custode nominato avv. Francesca Ornella Ferraro si è effettuato il primo sopralluogo, ci siamo recati nel comune di Belvedere di Spinello alla Traversa Terza Conicelle e in Via Catanzaro, dove si trovano le unità immobiliare oggetto di pignoramento. Giusti abbiamo trovato ad aspettarci gli esecutati i coniugi [redacted], ci hanno accolto e accompagnato nel visita alle unità immobiliari. Si allega relazione di primo sopralluogo.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA(Quesito 3):

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO B

B Categoria fienili agricoli e non agricoli sito in Belvedere Spinello (KR), Via Catanzaro, riportato in Catasto Fabbricati **NCEU foglio 5 particella 299 subalterno 1**, di proprietà del :

* [redacted] piena proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni con

* [redacted] piena proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
5	229	1		C/2	2	97 mq	Totale : 105 mq	€ 135,26

Vista lato nord dell'edificio contenente l'u.iu. descritta

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Vista lato sud dell'edificio contenente l'u.iu. descritta

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

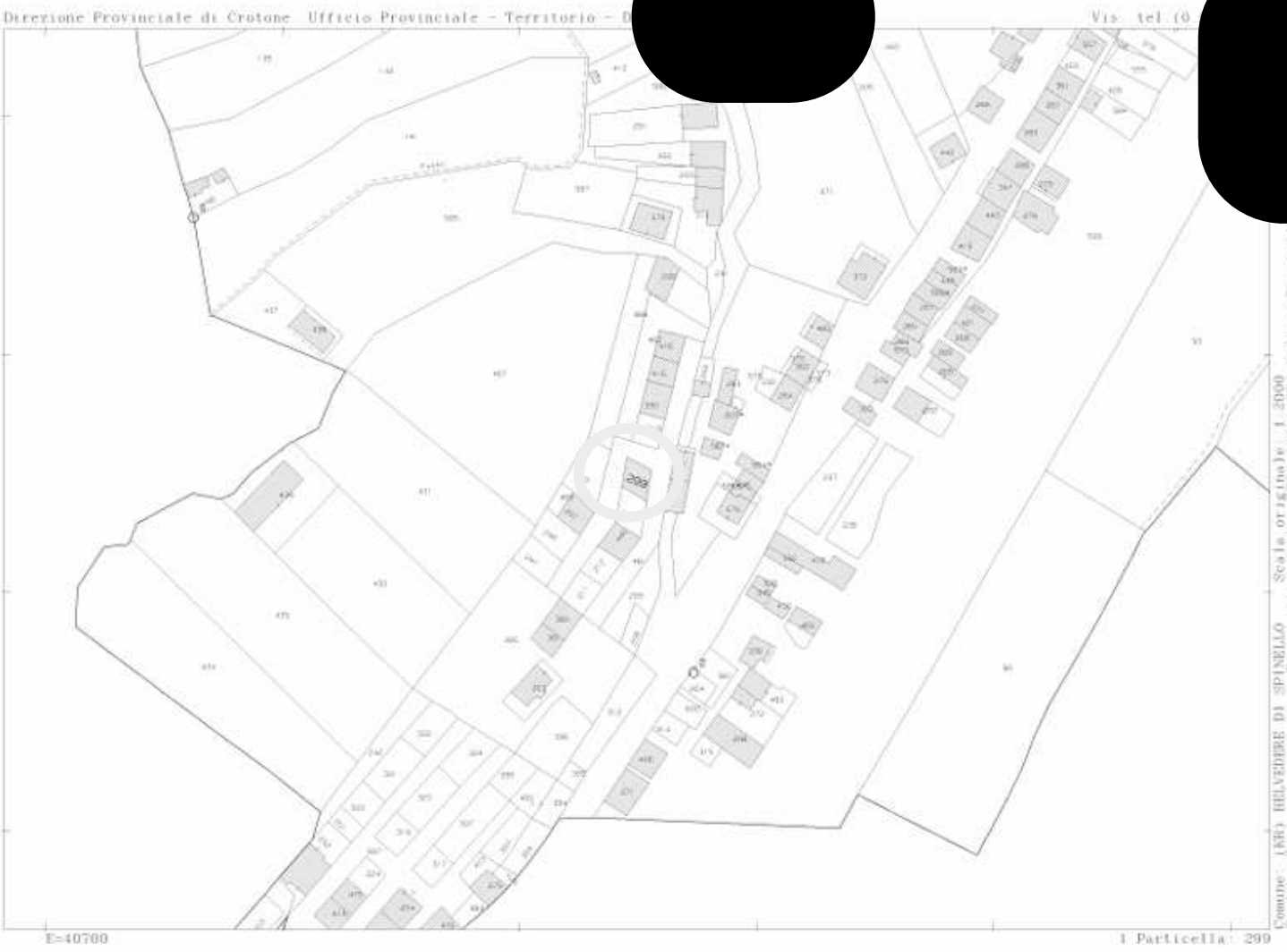


Individuato prima catastalmente è stato semplice individuare edificio contenente l'u.i.u. pignorata. Trattasi di un fabbricato a tre piani fuori terra, piano terra adibito a locale deposito con accesso esterno attraverso un parta garage in ferro, e primo e secondo piano ad uso civile abitazione. Il fabbricato è stato costruito in c.a. e muratura con mattoni forati in laterizio e malta cementizia. Gli stessi risultano primo di tamponature interne e con impianto elettrico. La volumetria complessivo dell'edificio è di mc 1242 (milleduecentoquarantaduemetricubi) ed una superfici complessiva di mq 295,70 (duecentonovantacinqueesettantametricubi). In detto locale deposito vi sono aperture in ferro e finestre, è dotato di impianto elettrico ed idrico. Si allega estratto di mappa e a seguire rilevamento fotografico attestante le risultanze enunciate precedentemente.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

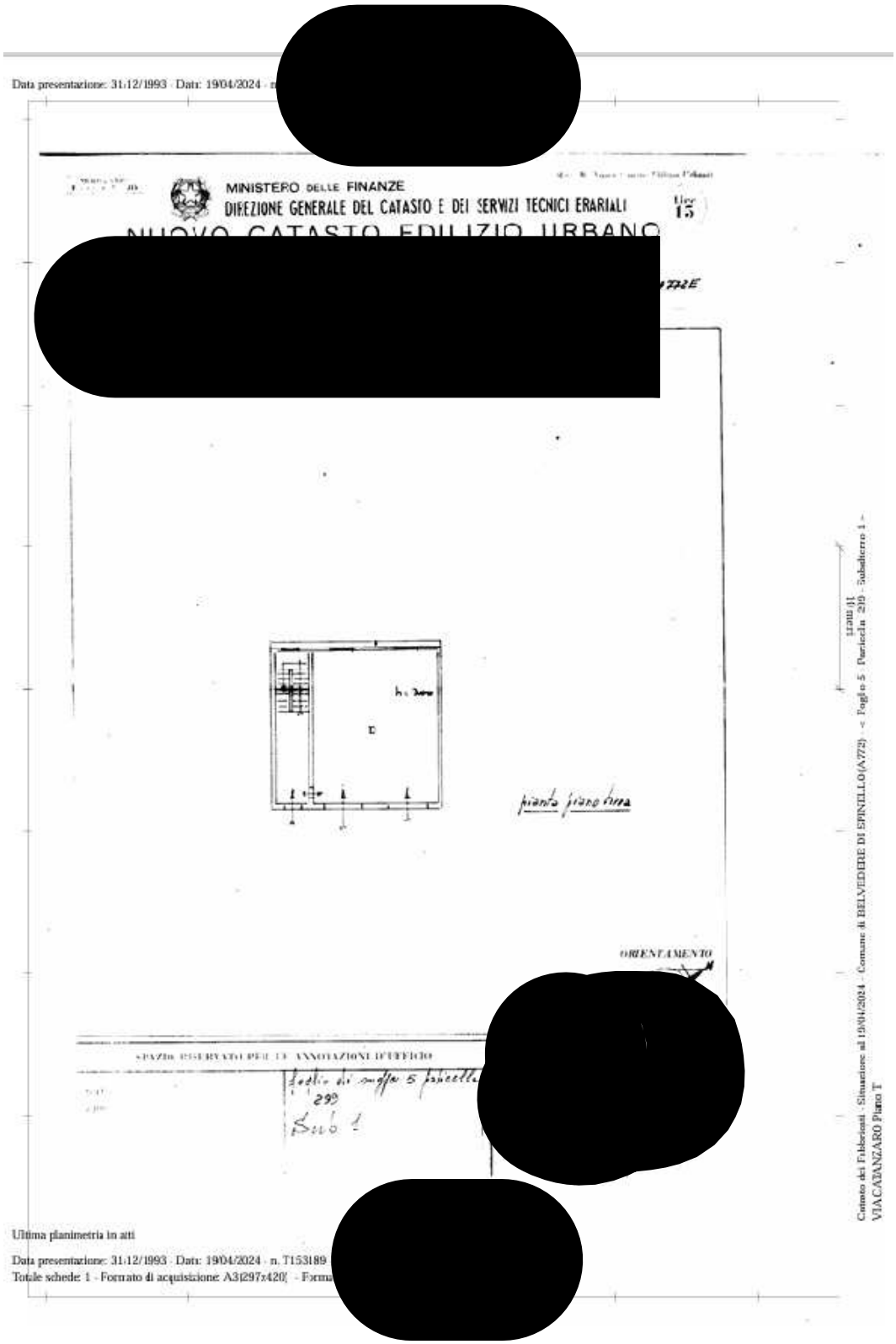
[redacted]





Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO C

C Categoria fienili agricoli e non agricoli sito in Belvedere Spinello (KR), Via Catanzaro, riportato in Catasto Fabbricati **NCEU foglio 5 particella 299 subalterno 2**, di proprietà del :

* [redacted] piena proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni con

* [redacted] piena proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
5	229	2		F/4				

Vista lato nord dell'edificio contenente l'u.iu. descritta



Questa u.i.u. è posta a primo piano, si accede dal vano scala interamente rifinito in

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

marmo con ringhiere in ferro, la corrente elettrica che serve al vano scala è attaccato all'appartamento posto al primo piano. Effettuando il sopralluogo su questi beni, salta all'occhio che gli stessi risultano finiti e rifiniti e non in corso di costruzione come risultano presso l'Agenzia del territorio della provincia di Crotone.

L'appartamento è composto dalla zona giorno formata da cucina chiusa, e soggiorno open space, il riscaldamento è autonomo, nel soggiorno vi è un ambio caminetto con pavimentazione in gres porcellanato.

Attraverso il disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto due bagni. I bagni e le pareti della cucina risultano piastrellate in gres porcellanato. L'appartamento ha l'intera pavimentazione con mattenelle in gres porcellanato. Si riporta rilevamento fotografico effettuato in occasione del sopralluogo.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio, il bene è mantenuto in buone condizioni. Si allega rilevamento fotografico e rilevamento planimetrico effettuato in occasione del sopralluogo.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO D

D Categoria fienili agricoli e non agricoli sito in Belvedere Spinello (KR), Via Catanzaro, riportato in Catasto Fabbricati **NCEU foglio 5 particella 299 subalterno 2**, di proprietà del :

*[redacted] piena proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni con [redacted] piena proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
5	229	3		F/4				

Vista lato nord dell'edificio contenente l'u.iu. descritta



Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Al secondo piano è posto un secondo appartamento. L'appartamento è composto dalla zona giorno formata da cucina chiusa, e soggiorno open space, il riscaldamento è autonomo, nel soggiorno vi è un ambio caminetto con pavimentazione in gres porcellanato. Come si accede all'appartamento si accede nel soggiorno open space, la prima porta a sinistra è la cucina, il riscaldamento è autonomo, nel soggiorno vi è un caminetto con pavimentazione in gres porcellanato. Attraverso il disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto e due bagni. I bagni e le pareti della cucina risultano piastrellate in gres porcellanato. L'appartamento ha l'intera pavimentazione con mattenelle in gres porcellanato. Si riporta rilevamento fotografico effettuato in occasione del sopralluogo.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO B

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

105 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.31.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.29.100,00

LOTTO C

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

120 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.42.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.39.900,00

LOTTO D

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

120 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.42.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.39.900,00

Data della valutazione: **06/2024**

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(Quesito 4):

I beni indicati nell'atto di pignoramento vengono così di seguito individuati:

Ufficio provinciale di Crotone – Territorio Servizi Catastali; N.C.E.U. relativo al Comune di Belvedere di Spinello (KR) – catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno
5	299	1
5	299	2
5	299	3

Immobile con accesso da via Catanzaro, piano terra, primo e secondo, nel Comune di Belvedere di Spinello, Crotone (KR).

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Crotone –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare avendo effettuato Ispezione Ipotecaria su l'Ufficio Provinciale [redacted] per gli immobili distinti in Catasto fabbricati del [redacted] :

1. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Belvedere di Spinello in via Catanzaro, piano terra, foglio 5 particella 299 subalterno 1.
2. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Belvedere di Spinello in via Catanzaro, piano primo, foglio 5 particella 299 subalterno 2.
3. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Belvedere di Spinello in via Catanzaro, piano secondo, foglio 5 particella 299 subalterno 3.

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 18/07/2005 – Registro Particolare 354 Registro Generale 1033 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

14/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 13/10/2020 – Registro Particolare 380 Registro Generale 4761 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 71 DEL 29/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante SENTENZA DI CONDANNA;
- TRASCRIZIONE del 25/07/2022 – Registro Particolare 2646 Registro Generale 4352 Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 569 del 07/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 18/03/2024 – Registro Particolare 1430 Registro Generale 1701 Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 144 del 15/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

3.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Quesito 5):

Per la verifica della titolarità del bene in capo ai debitori, si sottolinea che il bene, di seguito descritto, risulta essere di piena proprietà, di:

- Sig.re [redacted] codice fiscale [redacted], residente a [redacted] alla [redacted]
- S.ra [redacted] codice fiscale [redacted], a [redacted] alla [redacted]

per la quota di ½ ciascuno.

Da indagini storico catastale gli immobili:

- unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Belvedere di Spinello alla via Catanzaro, piano T-1-2, foglio 5 particella 299 subalterno 1-2-3, particella corrispondente al catasto terreni del predetto comune al foglio 5 particella 299;

E' pervenuto ai coniugi da atto di compravendita del terreno numero repertorio 49422/8172 del 07/01/1977(allegato).

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Ufficio provinciale di Crotone – Territorio Servizi Catastali; N.C.E.U. relativo al Comune di Belvedere di Spinello (KR) – catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno
5	299	1
5	299	2
5	299	3

Immobile con accesso da via Catanzaro, piano terra, primo e secondo, nel Comune di Belvedere di Spinello, Crotone (KR).

Alla data del sopralluogo si è accertato che l'immobile al piano terra è occupato dal figlio dei debitori che lo utilizza come deposito, al primo e secondo piano dove sono collocati due distinti appartamenti completamenti rifiniti vi abitano due famiglie, ogni uno ad un rispettivo piano, li abitato con le rispettive famiglie sporadicamente.

-*5.1.* accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile*(quesito 6)*.

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda i LOTTO B C D.

- *5.2.* variazione per l'aggiornamento del catasto*(quesito 7)*.

Dalle verifiche effettuate nel giorno del sopralluogo si conferma che il bene oggetto di pignoramento, sopra riportati, non rispetta la categoria catastale poiché presso l'Ufficio del Territorio di Crotone – Agenzia delle Entrate i subalterni 2 e 3 risultano in costo di costruzione, in realtà sono completati, per quanto riguarda i LOTTO B C D

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE(Quesito 16) :

Si evidenzia che per i lotti B-C-D, sulle unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano dei vincoli pregressi in merito agli usi civici, poiché effettuando visura catastale al catasto terreni, il terreno su cui sorge il palazzo contenente le unità immobiliari pignorate non è stato riscattato il diritto di proprietà ed è per questo che risulta il Comune di Belvedere di Spinello tra gli intestatari con destinazione del terreno ENTE URBANO, il tutto è stato verificato e appurato con l'Ing. [redacted] Ingegnere Capo del Comune di Belvedere di Spinello. La somma per il riscatto si agevola degli **usi civici** ed è uguale a **300,00 €** per riscattare il diritto di proprietà.
Si allegano visure con evidenziato ciò che è precedentemente spiegato.

Spese pregresse ordinarie :

€. 300,00

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:55:28**
Numero Pratica: **KR0011202/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024
Dati identificativi: Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
Partita: 11[illegible]

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Classamento:
Rendita: **Euro 135,26**
Rendita: **Lire 261.900**
Categoria **C/2[a]**, Classe **2**, Consistenza **97 m²**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA CATANZARO Piano T
Dati di superficie: Totale: **105 m²**

[redacted]

941

› **Dati identificativi**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/06/2024**
Ora: **09:41:54**
Numero Pratica: **T44547/2024**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **21/06/2024**

Immobile di catasto terreni | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/06/2024

Dati identificativi: Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **144 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 23/07/2003 Pratica n. 152033 in atti dal 23/07/2003 (n. 154/A.1/1982)

Dati identificativi

Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TIPO MAPPALE del 23/07/2003 Pratica n. 152033 in atti dal 23/07/2003 (n. 154/A.1/1982)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **144 m²**

TIPO MAPPALE del 23/07/2003 Pratica n. 152033 in atti dal 23/07/2003 (n. 154/A.1/1982)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA(Quesito 8) e (Quesito 9):

- PRATICHE EDILIZIE **(Quesito 9):**

Per l'intero edificio contenente le unità immobiliari oggetti di pignoramento periziate e valutate in questa relazione è stata presentata domanda di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria presentata ai sensi dell'art.35, terzo comma, lett b), della legge 25 febbraio 1985, n. 42 e successive modificazioni da s.re [redacted](esecutato) in data 22 settembre 1986 per opere abusive di costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra, piano terra adibito a locale deposito con accesso esterno attraverso un parta garage in ferro, e primo e secondo piano ad uso civile abitazione. Il fabbricato è stato costruito in c.a. e muratura con mattoni forati in laterizio e malta cementizia. La risultanze avute dal Comune di Belvedere di Spinello evidenziano che sono stati pagati i primi bollettini ma i pagamenti non sono stati completati e quindi la domanda non è stata evasa.

Per il completamento del condono della richiesta di sanatoria per gli abusi edilizi si è effettuato la determinazione dell'oblazione dovuta per abusi edilizi secondo la legge 47/85 determinando un costo vivo pari a **2.300,00 €** a piano.

Spese totali per l'ottenimento della **concessione in sanatoria**

€. 6.900,00

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione del bene con quella contenuta nel pignoramento, per l'identificazione del bene.

Inoltre, dalle condizioni in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo, è in buon stato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO(Quesito 10):

quesito *10: divisibilità in lotti*
E' possibile dividere i beni oggetto di pignoramento in più lotti.

quesito *11: divisibilità in natura*

Quesito non pertinente con il caso in specie, poiché i beni pignorati non lo sono pro quota ma per l'intero.

quesito *12: accertamento dell'occupazione dell'immobile*

All'atto del sopralluogo i beni in oggetto risultata occupata da figli degli esecutati con le rispettive famiglie.

quesito *13: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato*

Quesito non pertinente con il caso in specie.

quesito *14: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene*

Quesito non pertinente con il caso in specie.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Consistenza

quesito *15: stima dell'immobile*

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è determinata comprendendo:

- Per intero la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Per intero, ma conteggiata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani, la superficie pari alla proiezione orizzontale degli elementi di collegamento verticale interni;
- Per intero la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- Per il 50 % la superficie dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per il 30 % la superficie delle logge comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 15 % la superficie delle logge non comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 10 % la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie data dalla somma delle superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto, per il 2 % la superfici eccedente;

Il prezzo attualmente corrente nella zona di Belvedere di Spinello per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a 300,00 €/mq, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Valutazione finale del bene

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

E' da dire che il mercato immobiliare a Crotone (KR) ha medi livelli di interesse.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq minime indicate da quest'ultima fonte dati e applicate successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico, pertanto:

-destinazione di tipo civile stato conservativo normale : circa 300,00 €/mq.

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio del Valore del LOTTI 1

stima	coeff	€/mq	Valore
LOTTO B	1	300	€ 31.500,00
LOTTO C	1	300	€ 42.300,00
LOTTO D	1	300	€ 42.300,00

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto d'esecuzione in questione risulta pari a

1. LOTTO B **€ 30.000,00 (trentamilamilaeuro);**
2. LOTTO C **€ 42.000,00 (quarantaduemilaeuro);**
3. LOTTO D **€ 42.000,00 (quarantaduemilaeuro);**

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

LOTTO B €. 31.500,00

LOTTO C €. 42.300,00

LOTTO D €. 42.300,00

DICHIARAZIONE 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;

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO B

€. 31.500,00

LOTTO C

€. 42.300,00

LOTTO D

€. 42.300,00

Tenendo presenti le considerazioni fatte precedentemente nella discussione dei quesiti riportati:

6. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE(Quesito 16)**
7. **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA(Quesito 8) e (Quesito 9)**

Si riportano i costi totali per sanare le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Usi civici

€. 300,00

Concessione in sanatoria

€. 6.900,00

Diviso per i LOTTI :

LOTTO B

€. 2.400,00

LOTTO C

€. 2.400,00

LOTTO D

€. 2.400,00

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO B

€. 29.100,00

LOTTO C

€. 39.900,00

LOTTO D

€. 39.900,00

(Quesito 17) La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, ai creditori procedenti, al debitore, al custode, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., si fa presente di non aver ricevuto nessuna osservazione.

Alla presente relazione di CTU si allega:

ALLEGATI:

1. Visura storica, Estratti di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale per quanto concerne i Lotto B C D;
2. Ispezioni Ipotecarie per quanto concerne i Lotto B C D;
3. Atto di acquisto del terreno per quanto concerne i Lotto B C D;
4. Visura terreno per quanto concerne i Lotto B C D, dove si evince gli usi civici del Comune mai riscattati;

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

5. Visura per soggetto dove si evince che l'esecutato ha solo i beni identificati Lotto B C D;
6. Rilevamento Fotografico.

Io CTU ritengo con questa Relazione di Consulenza composta da n.70 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatomi, rimango a disposizione dell'Ill.mo Dott. Emanuele Agostini per qualsiasi chiarimento.

Saluti.
data 08/2024

il tecnico incaricato
Geom. AURELIA VERTERAME

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ALLEGATI:

1. Visura storica, Estratti di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale per quanto concerne i Lotto B C D;

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:55:28**
Numero Pratica: **KR0011202/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024
Dati identificativi: Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
Partita: **1179**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Classamento:
Rendita: **Euro 135,26**
Rendita: **Lire 261.900**
Categoria **C/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **97 m²**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA CATANZARO Piano T
Dati di superficie: Totale: **105 m²**

[redacted]

› **Dati identificativi**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:55:28**
Numero Pratica: **KR0011202/2024**
Pag: **2 - Segue**

› **Indirizzo**

dal **31/12/1993**
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
VIA CATANZARO Piano T
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Dati di classamento**

dal **31/12/1993**
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 135,26**
Rendita: **Lire 261.900**
Categoria **C/2**[a], Classe **2**, Consistenza **97 m²**
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Dati di superficie**

dal **09/11/2015**
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **1**
Totale: **105 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/12/1993, prot. n. 000012478

› **Storia degli intestati dell'immobile**

[redacted] BELVEDERE DI SPINELLO (A772)(KR) **Foglio 5 Particella**

1. COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:55:28**
Numero Pratica: **KR0011202/2024**
Pag: **3 - Fine**

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 2137 del 04/04/2024 *Tributi speciali: Euro 1,00*
Richiedente: FERRARO FRANCESCA

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:57:59**
Numero Pratica: **KR0011203/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024
Dati identificativi: Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **2**
Partita: **1179**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Classamento:

Categoria **F/4**[a)]
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **2**
Indirizzo: VIA CATANZARO Piano 1

[redacted]

› **Dati identificativi**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:57:59**
Numero Pratica: **KR0011203/2024**
Pag: **2 - Fine**

› **Indirizzo**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **2**
VIA CATANZARO Piano 1
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Dati di classamento**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **2**
Categoria **F/4**[a], Consistenza **0 m²**
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Storia degli intestati dell'immobile**

[redacted] BELVEDERE DI SPINELLO (A772)(KR) Foglio 5 Particella

1. COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 2137 del 04/04/2024 *Tributi speciali: Euro 1,00*
Richiedente: FERRARO FRANCESCA

Legenda

a) F/4: Unita` in corso di definizione

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024
Ora: 12:58:57
Numero Pratica: KR0011204/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024
Dati identificativi: Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **3**
Partita: **1179**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Classamento:

Categoria **F/4**[a)]
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA CATANZARO Piano 2

[redacted]

› **Dati identificativi**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/04/2024**
Ora: **12:58:57**
Numero Pratica: **KR0011204/2024**
Pag: **2 - Fine**

› **Indirizzo**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **3**
VIA CATANZARO Piano 2
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Dati di classamento**

dal 31/12/1993
Immobile attuale
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299** Subalterno **3**
Categoria **F/4**[a)], Consistenza **0 m²**
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Storia degli intestati dell'immobile**

[redacted]**DERE DI SPINELLO (A772)(KR) Foglio 5 Particella**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 0/06/1994 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Diritto di: Proprieta` (deriva dall'atto 1)

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

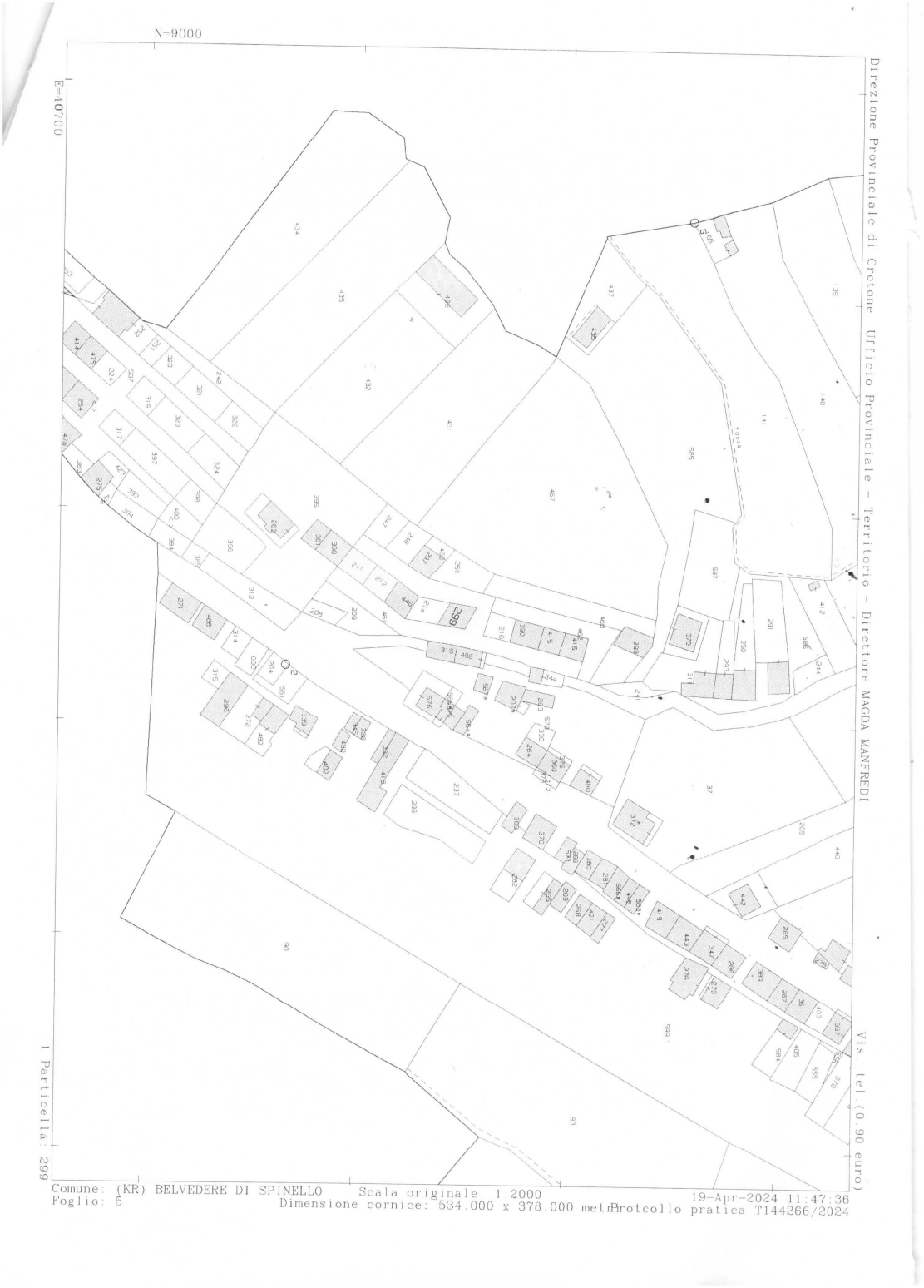
Dati contabili: Ricevuta n. 2137 del 04/04/2024 *Tributi speciali: Euro 1,00*
Richiedente: FERRARO FRANCESCA

Legenda

a) F/4: Unita` in corso di definizione

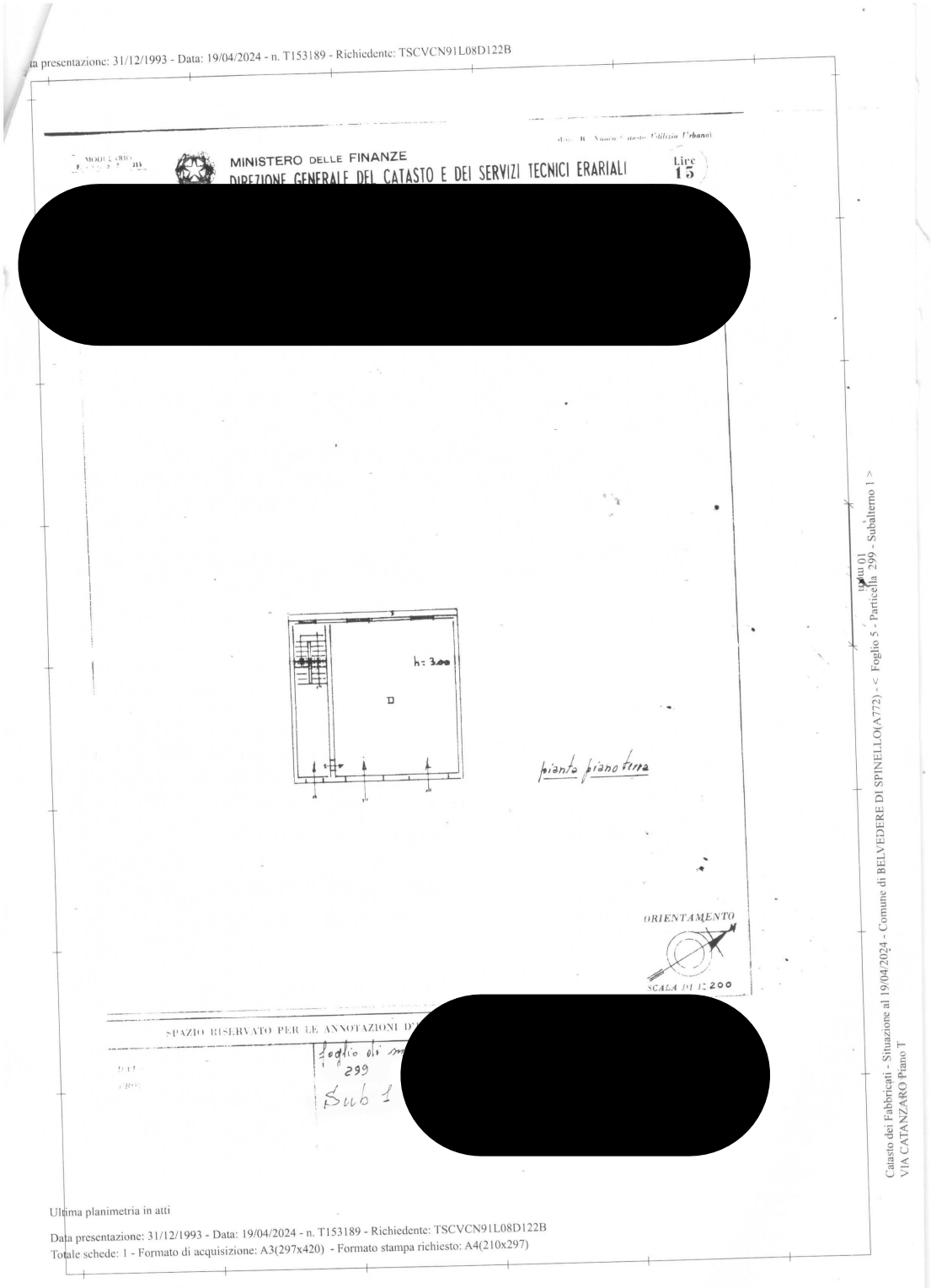
Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ALLEGATI:

2. Ispezioni Ipotecarie per quanto concerne i Lotto B C D;

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CROTONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/04/2024 Ora 12:38:38
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta KR 6813 del 2024
Ricevuta di cassa n. 1687
Ispezione n. KR 6816/3 del 2024
Inizio ispezione 04/04/2024 12:38:32

Dati della richiesta
Immobile : Comune di BELVEDERE DI SPINELLO (KR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 299

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/06/2005 al 03/04/2024

Elenco immobili

1. Comune di BELVEDERE DI SPINELLO (KR) Catasto Fabbricati
   Sezione urbana - Foglio 5 Particella 299 Subalterno 1
2. Comune di BELVEDERE DI SPINELLO (KR) Catasto Fabbricati
   Sezione urbana - Foglio 5 Particella 299 Subalterno 2
3. Comune di BELVEDERE DI SPINELLO (KR) Catasto Fabbricati
   Sezione urbana - Foglio 5 Particella 299 Subalterno 3

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIO[redacted]colare 354 Registro Generale 1033
   Pubblico[redacted]orio 127581/26474 del 14/07/2005
   IPOTECA[redacted]SSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota dispo[redacted]

2. ISCRIZIONE del 13/10/2020 - Registro Particolare 380 Registro Generale 4761
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 71 del 29/01/2017
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 25/07/2022 - Registro Particolare 3646 Registro Generale 4352
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 569 del 07/06/2022
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 1430 Registro Generale 1701
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE UNEP Repertorio 144 del 15/02/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ntrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CROTONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/04/2024 Ora 12:38:38
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta KR 6813 del 2024
Ricevuta di cassa n. 1687
Ispezione n. KR 6816/3 del 2024
Inizio ispezione 04/04/2024 12:38:32

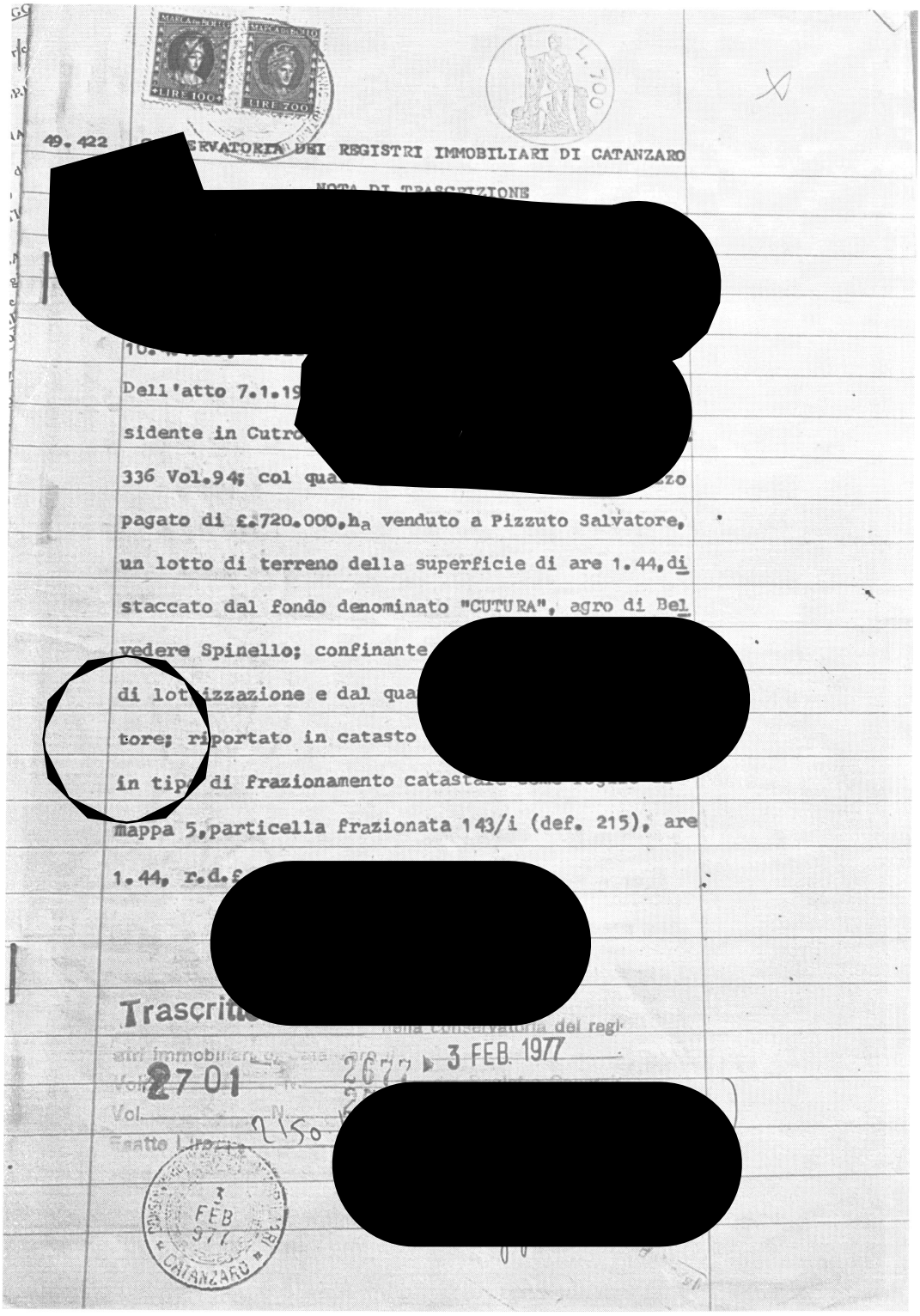
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ALLEGATI:

3. Atto di acquisto del terreno per quanto concerne i Lotto B C D;



49.422

...SERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CATANZARO

NOTA DI TRASCRIZIONE

[redacted]

Dell'atto 7.1.19[redacted]

sidente in Cutro[redacted]

336 Vol.94; col qua[redacted]zo

pagato di £.720.000,ha venduto a Pizzuto Salvatore,

un lotto di terreno della superficie di are 1.44,di

staccato dal fondo denominato "CUTURA", agro di Bel

vedere Spinello; confinante [redacted]

di lot izzazione e dal qua[redacted]

tore; riportato in catasto [redacted]

in tipo di frazionamento catastale [redacted]

mappa 5,particella frazionata 143/i (def. 215), are

1.44, r.d.£[redacted]

[redacted]

Trascritt[redacted] della conservatoria dei regi

stri immobiliari [redacted]

Vol. 2701 N. 2677 3 FEB. 1977

Vol. [redacted] N. 2150

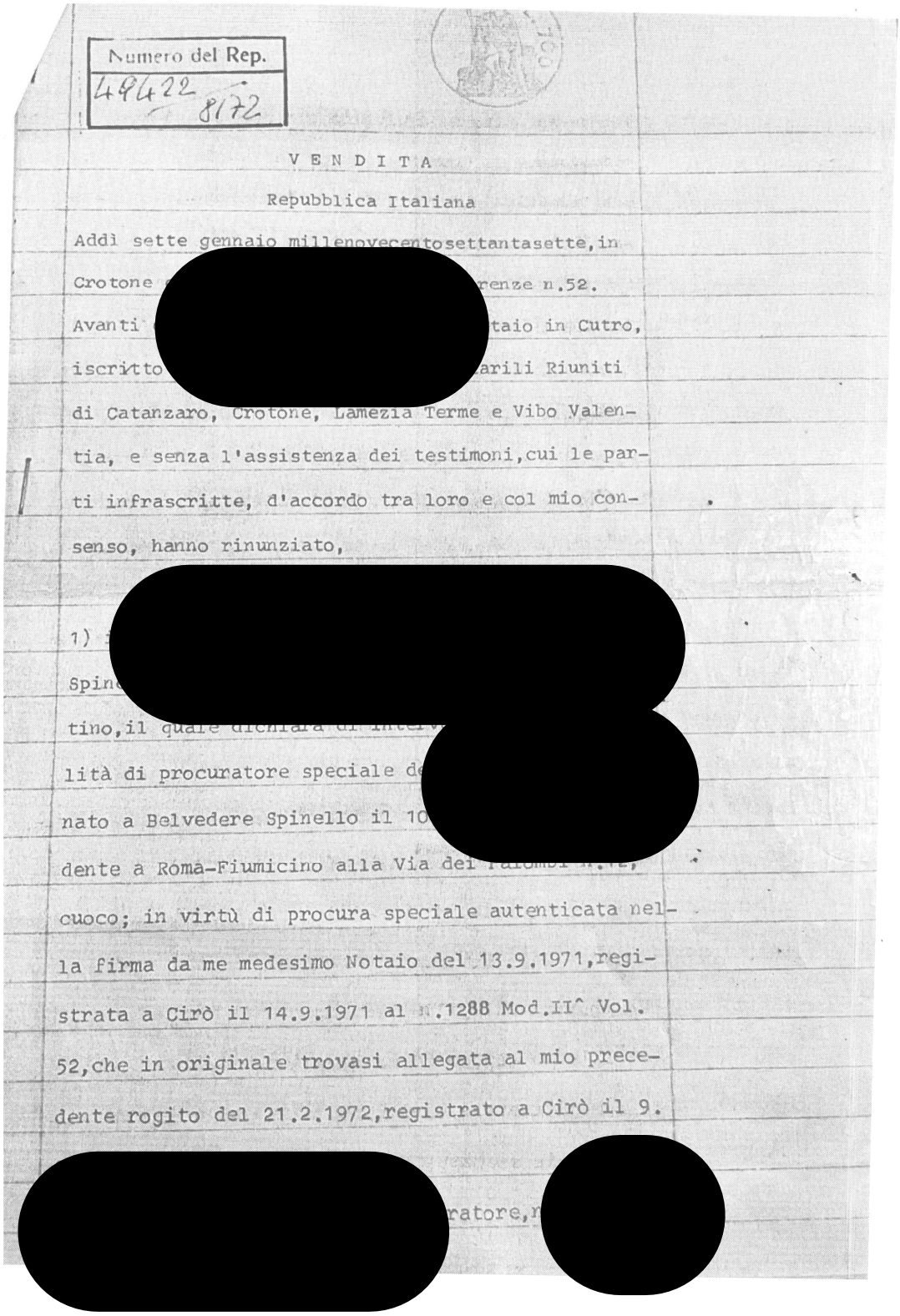
Esatto [redacted]

3 FEB 977 CATANZARO

[redacted]

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Numero del Rep.
49422 8172

V E N D I T A

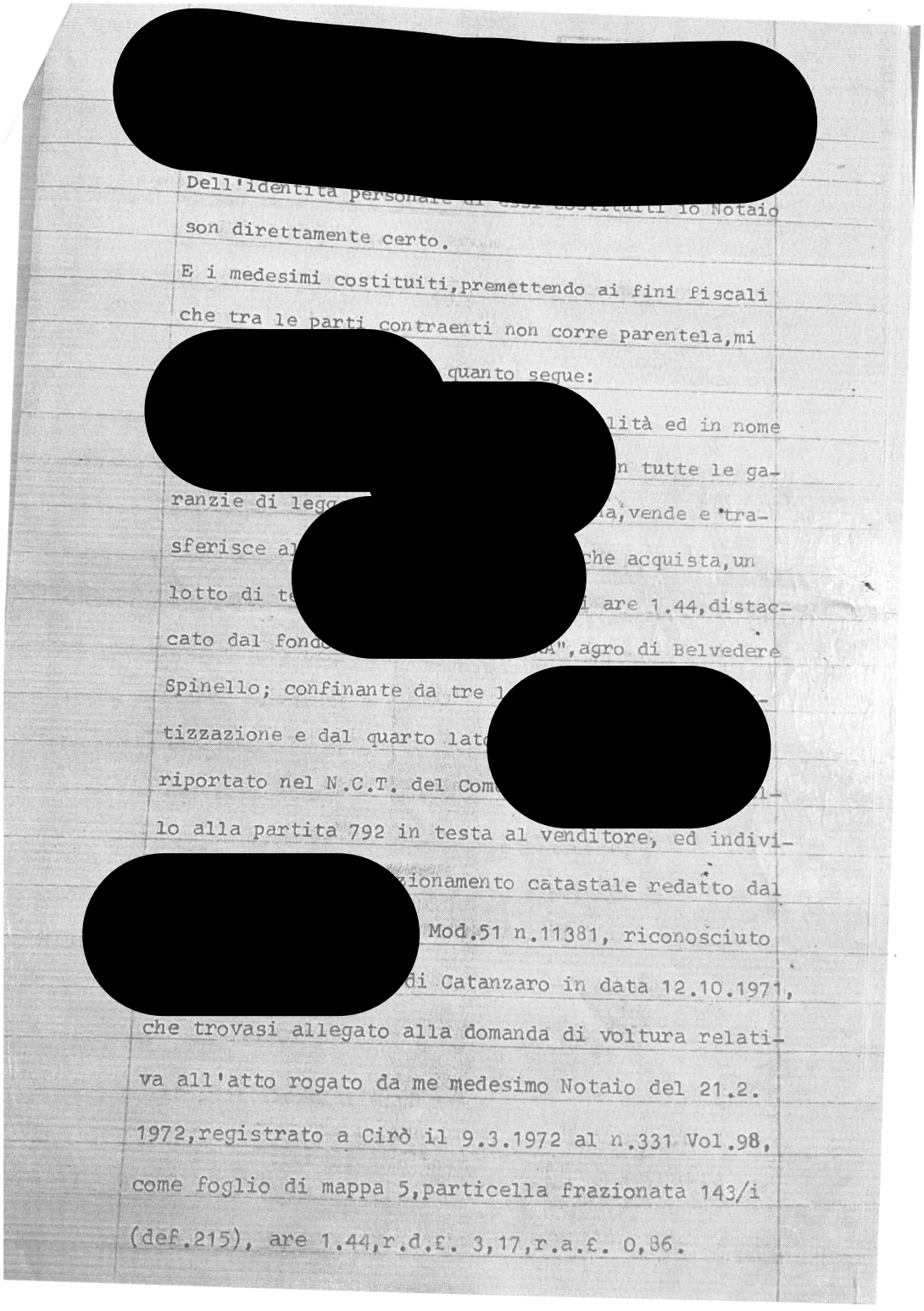
Repubblica Italiana

Addì sette gennaio millenovecentosettantasette,in
Crotone [redacted] renze n.52.
Avanti [redacted] taio in Cutro,
iscritto [redacted] arili Riuniti
di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valen-
tia, e senza l'assistenza dei testimoni,cui le par-
ti infrascritte, d'accordo tra loro e col mio con-
senso, hanno rinunziato,

1) [redacted]
Spin[redacted]
tino,il quale dichiara di inter[redacted]
lità di procuratore speciale d[redacted]
nato a Belvedere Spinello il 10[redacted]
dente a Roma-Fiumicino alla Via dei Palombi n.42,
cuoco; in virtù di procura speciale autenticata nel-
la firma da me medesimo Notaio del 13.9.1971,regi-
strata a Cirò il 14.9.1971 al n.1288 Mod.IIˆ Vol.
52,che in originale trovasi allegata al mio prece-
dente rogito del 21.2.1972,registrato a Cirò il 9.
[redacted] ratore,[redacted]

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

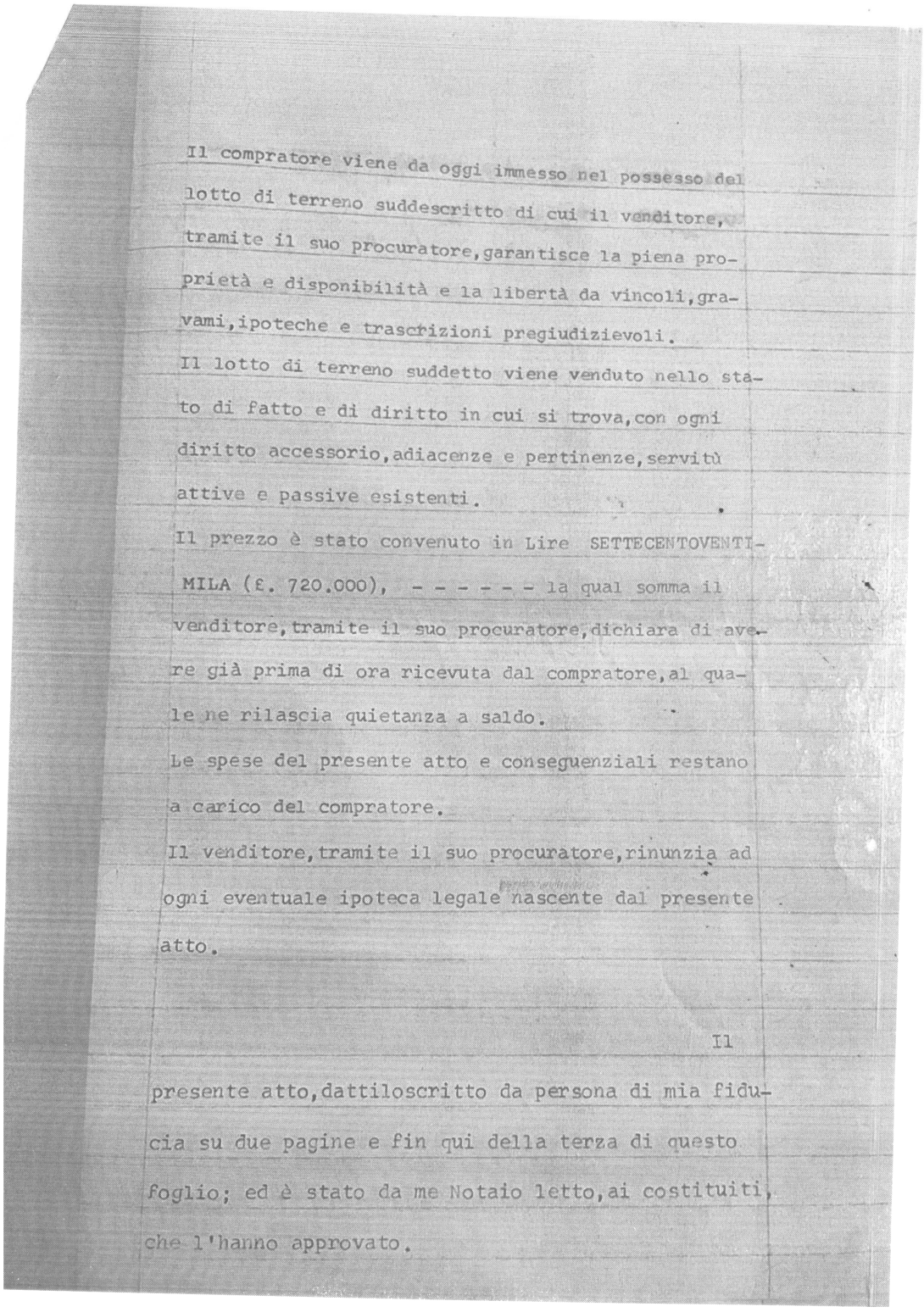
Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Dell'identità personale di [redacted] costituiti io Notaio
son direttamente certo.
E i medesimi costituiti,premettendo ai fini fiscali
che tra le parti contraenti non corre parentela,mi
quanto segue:
[redacted] lità ed in nome
[redacted] n tutte le ga-
ranzie di legg[redacted]a,vende e tra-
sferisce a[redacted]che acquista,un
lotto di t[redacted] are 1.44,distac-
cato dal fond[redacted]A",agro di Belvedere
Spinello; confinante da tre l[redacted]
tizzazione e dal quarto lat[redacted]
riportato nel N.C.T. del Com[redacted]l-
lo alla partita 792 in testa al venditore, ed indivi-
[redacted]zionamento catastale redatto dal
[redacted] Mod.51 n.11381, riconosciuto
[redacted]di Catanzaro in data 12.10.1971,
che trovasi allegato alla domanda di voltura relati-
va all'atto rogato da me medesimo Notaio del 21.2.
1972,registrato a Cirò il 9.3.1972 al n.331 Vol.98,
come foglio di mappa 5,particella frazionata 143/i
(def.215), are 1.44,r.d.£. 3,17,r.a.£. 0,86.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Il compratore viene da oggi immesso nel possesso del lotto di terreno suddescritto di cui il venditore, tramite il suo procuratore, garantisce la piena proprietà e disponibilità e la libertà da vincoli, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il lotto di terreno suddetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto accessorio, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti.

Il prezzo è stato convenuto in Lire SETTECENTOVENTI-MILA (£. 720.000), - - - - - - la qual somma il venditore, tramite il suo procuratore, dichiara di avere già prima di ora ricevuta dal compratore, al quale ne rilascia quietanza a saldo.

Le spese del presente atto e conseguenziali restano a carico del compratore.

Il venditore, tramite il suo procuratore, rinunzia ad ogni eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto.

Il

presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia su due pagine e fin qui della terza di questo foglio; ed è stato da me Notaio letto, ai costituiti, che l'hanno approvato.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ALLEGATI:

4. Visura terreno per quanto concerne i Lotto B C D, dove si evince gli usi civici del Comune mai riscattati;

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2024
Ora: 09:41:54
Numero Pratica: T44547/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **21/06/2024**

Immobile di catasto terreni | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/06/2024

Dati identificativi: Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **144 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 23/07/2003 Pratica n. 152033 in atti dal 23/07/2003 (n. 154/A.1/1982)

> **Dati identificativi**

Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TIPO MAPPALE del 23/07/2003 Pratica n. 152033 in atti dal 23/07/2003 (n. 154/A.1/1982)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **144 m²**

TIPO MAPPALE del 23/07/2003 Pratica n. 152033 in atti dal 23/07/2003 (n. 154/A.1/1982)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ALLEGATI:

5. Visura per soggetto dove si evince che l'esecutato ha solo i beni identificati Lotto B C D;

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2024
Ora: 09:38:29
Numero Pratica: T42430/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2024

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di BELVEDERE DI SPINELLO (A772) provincia CROTONE - Limitata al foglio: 5

[redacted]

n.1

> Dati identificativi

Comune di BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)
• Foglio 5 Particella 299 Subalterno 1
Partita: 1179

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)
Foglio 5 Particella 299

> Indirizzo

VIA CATANZARO Piano T

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 135,26
Rendita: Lire 261.900
Categoria C/2[a], Classe 2, Consistenza 97 m²

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/06/2024**
Ora: **09:38:29**
Numero Pratica: **T42430/2024**
Pag: **2 - Segue**

› **Dati di superficie**

Totale: **105 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/12/1993, prot. n. 12478

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› **Dati identificativi**

Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
• Foglio **5** Particella **299** Subalterno **2**
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

› **Indirizzo**

VIA CATANZARO Piano 1

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Dati di classamento**

Categoria **F/4**[b)]

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/06/2024**
Ora: **09:38:29**
Numero Pratica: **T42430/2024**
Pag: **3 - Segue**

› **Dati identificativi**

Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
• Foglio **5** Particella **299** Subalterno **3**
Partita: **1179**

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **299**

› **Indirizzo**

VIA CATANZARO Piano 2

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Dati di classamento**

Categoria **F/4**[b)]

COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA` STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

[redacted] **1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

1. COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 30/06/1994 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 12478/1993)

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BELVEDERE DI SPINELLO (A772)
Numero immobili: **3** Rendita: **euro 135,26** Superficie: **97 m²**

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/06/2024**
Ora: **09:38:29**
Numero Pratica: **T42430/2024**
Pag: **4 - Segue**

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› **Dati identificativi**

Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
• Foglio **5** Particella **419** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. KR0066072 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n. 710.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BELVEDERE DI SPINELLO (A772) (KR)**
Foglio **5** Particella **419**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

› **Indirizzo**

VIA CONICELLE n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2016 Pratica n. KR0005971 in atti dal 19/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 884.1/2016)

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 535,82**
Categoria **A/3**[c], Classe **2**, Consistenza **12,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2009 Pratica n. KR0041195 in atti dal 08/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2350.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

› **Dati di superficie**

Totale: **316 m²**
Totale escluse aree scoperte [d]: **312 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/2008, prot. n. KR0066072

Totale righe intestati: 1

[redacted]

1. VOLTURA D'UFFICIO del 25/07/2008 - REG RISERVA RIS1 COME DA NOTA 15232/2002 Voltura n. 2394.1/2008 - Pratica n. KR0066173 in atti dal 25/07/2008

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/06/2024**
Ora: **09:38:29**
Numero Pratica: **T42430/2024**
Pag: **5 - Fine**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

---

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BELVEDERE DI SPINELLO (A772)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 535,82** Vani: **12,5**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati
Totale immobili: **4** Rendita: **euro 671,08** Vani: **12,5** Superficie: **97 m²**

Catasto Terreni
Totale immobili: **0**

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito
b) F/4: Unita` in corso di definizione
c) A/3: Abitazioni di tipo economico
d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

ALLEGATI:

6. Rilevamento Fotografico.



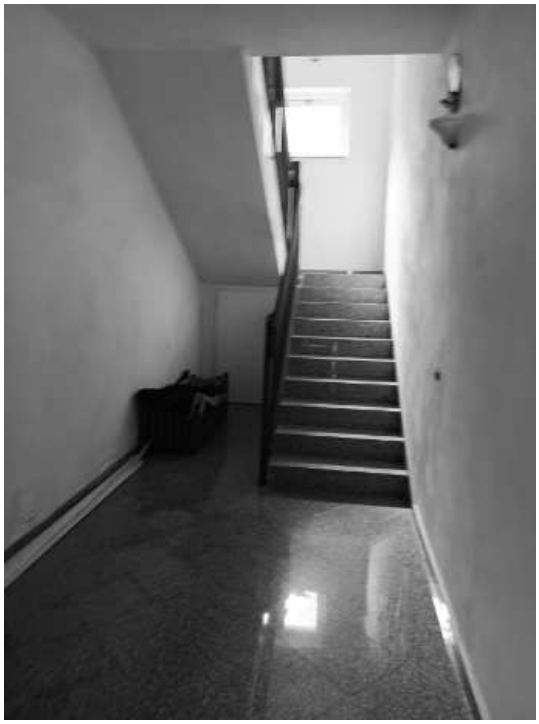


Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024







La pavimentazione del vano scala

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Accedendo all'appartamento posto a primo piano:

L'appartamento è composto dalla zona giorno formata da cucina chiusa, e soggiorno open space, il riscaldamento è autonomo, nel soggiorno vi è un ambio caminetto con pavimentazione in gres porcellanato.









Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024





Attraverso il disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto due bagni. I bagni e le pareti della cucina risultano piastrellate in gres porcellanato. L'appartamento ha l'intera pavimentazione con mattenelle in gres porcellanato. Si riporta rilevamento fotografico effettuato in occasione del sopralluogo.





Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Disimpegno



Bagnetto di servizio



Camera da letto patronale



Seconda camera da letto



Seconda camera da letto

Bagno

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Bagno



Vista esterna del balcone pavimentato

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Al secondo piano è posto un secondo appartamento:

2. Foglio 5 p.lla 299 sub. 3 Categoria F/4 – Unità in corso di definizione(di fatto A3-Abitazione di tipo economico), posta a piano secondo in via Catanzaro.

L'appartamento è composto dalla zona giorno formata da cucina chiusa, e soggiorno open space, il riscaldamento è autonomo, nel soggiorno vi è un ambio caminetto con pavimentazione in gres porcellanato.



Ingresso



Vista frontale del soggiorno come si entra

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Vista del soggiorno visto dal caminetto



Vista del soggiorno visto dalla zona pranzo

Come si accede all'appartamento si accede nel soggiorno open space, la prima porta a sinistra è la cucina, il riscaldamento è autonomo, nel soggiorno vi è un caminetto con pavimentazione in gres porcellanato.

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024



Vista della cucina



Vista del pavimento della cucina



Vista della cucina

Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Attraverso il disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto e due bagni.

Disimpegno



Vista del bagno



Vista del bagno



Vista del bagnetto di servizio



Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007

Ist. n. 16 dep. 20/08/2024

Vista del bagnetto di servizio



Vista della cameretta



Vista della camera da letto patronale



Vista del balcone esterno



Firmato Da: VERTERAME AURELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67b97d5f3a72ea50b266c3b7a4829007