

MICHELE GRIMALDI
Via G. Palatucci, 41
88900 - CROTONE (KR)
Partita IVA: 02617110792
Codice fiscale: GRMMHL82B12D122X
Telefono: 3203528717
Cellulare: 3203528717
e-mail: geometra.grimaldi@libero.it
PEC: michele.grimaldi@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di CROTONE

procedura n. 71/2025

Promotore: SMAG GAS S.R.L.
Debitore: [REDACTED]
Giudice: Dott. Agostini Emmanuele
Custode: Avv. Badolato Paola Teresa



Crotone, 2 luglio 2026

Geometra Michele Grimaldi

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 novembre 2025, il sottoscritto **Geometra Michele Grimaldi**, con studio in Crotone (KR), Via G. Palatucci n. 41, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Crotone al n. 282, a seguito di nomina accettata in data 28 novembre 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Rocca Di Neto (KR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'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 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, 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 ed 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.);
- 4) predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, 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 d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'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 acquisto 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 consentono 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 per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 sanabile; più specificamente, 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 istanze 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 dall'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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, 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 sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'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. 5 bis del d.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 legittimante 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, 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 l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di 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 civici evidenziando se vi 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 regime di 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 quadro 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e 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 deliberate 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, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 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, redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., (per come statuito dall'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come modificato dalla Riforma Cartabia) completo di tutti gli allegati, 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) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

23) allegghi 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 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. (emmanuele.agostini@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;

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1 - CASA COLONICA

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Villino sito in Comune di Rocca Di Neto (KR), CONTRADA FONDO BARCHI n. 40, piano T-1, censito al foglio 20, particella 421 sub. 3, cat. A/7, rendita € 979,98.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/2 piena proprietà); [REDACTED] (1/2 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Abitazione in villino sito in Rocca di Neto (KR), Contrada Fondo Barchi n. 40, con duplice accesso dalla corte di pertinenza dell'immobile. E' composto da: ingresso, soggiorno, n. 2 cucine, pranzo, camera e n. 2 bagni a piano terra; disimpegno, n.3 camere e bagno al piano primo. I due piani sono collegati tra loro mediante scala di collegamento interna. Confina con Contrada Fondo Barchi, con immobile sub. 4 per due lati e con proprietà altra ditta, salvo altri.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile si presenta in buono stato in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. Gli stessi, però, non sono stati ancora ultimati. Pertanto, allo stato, l'immobile non risulta completato e rifinito in ogni sua parte.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 255,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 34,85 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 128.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.500,00 (quota di ½ di proprietà)

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 13 gennaio 2026.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Allo stato l'immobile risulta libero poichè non abitabile in quanto non risulta ancora completato e rifinito.

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

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

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di CROTONE in data 3 luglio 2018, repertorio 489 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 26 novembre 2018 al n. 6917/672 a favore di SMAG GAS SRL PER LA QUOTA DI 1/2, contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 22.815,69.

Durata ipoteca: anni.

L'ipoteca riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) in quanto la rimanente quota di 1/2 è intestata ad altro soggetto.

Riferito a L'ipoteca è riferita al solo immobile identificato al foglio n. 20, particella n. 421, subalterno n. 2.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di CROTONE in data 18 gennaio 2019, repertorio 237 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 4 febbraio 2019 al n. 683/52 a favore di SMAG GAS SRL PER LA QUOTA DI 1/2, contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 19.500,00.

Durata ipoteca: anni.

L'ipoteca riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) in quanto la rimanente quota di 1/2 è intestata ad altro soggetto. Inoltre, l'ipoteca riguarda ulteriori immobili e precisamente due terreni identificati al foglio n. 20, particelle n. 148 e 157.

Riferito a L'ipoteca è riferita al solo immobile identificato al foglio n. 20, particella n. 421, subalterno n. 1

Pignoramento a firma di Tribunale di CROTONE in data 20 ottobre 2025, repertorio 140 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 7 novembre 2025 al n. 6954/5773 a favore di SMAG GAS SRL PER LA QUOTA DI 1/2, contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'ipoteca riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) in quanto la rimanente quota di 1/2 è intestata ad altro soggetto.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Tipo mappale per aggiornamento cartografico (allegato F.1)
- Docfa per aggiornamento planimetrico. Aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (allegato F.2)
- EDM - Estratto di mappa per aggiornamento atti catastali (allegato F.3)
- Risccontro Comune di Rocca di Neto (allegato F.4)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 4910 del 23 dicembre 1986 (domanda in data 23 ottobre 1986, prot. 4083), intestatario [REDACTED]. La concessione edilizia è stata rilasciata per gli interventi di "esecuzione di una porcilaia per n.40 scrofe e la ristrutturazione della casa colonica". (allegato B.1)
- Permesso di abitabilità n. del 7 settembre 1988 (domanda in data 5 settembre 1988, prot.), intestatario [REDACTED]. Il permesso di abitabilità è riferito alla casa colonica e fa riferimento alla concessione edilizia n. 4910 del 23/12/1986 - pratica edilizia n. 26/86 (allegato B.2)
- Permesso d'uso n. del 7 settembre 1988 (domanda in data 5 settembre 1988, prot.), intestatario [REDACTED]. Il permesso d'uso è riferito alla porcilaia ed alla vasca di raccolta liquami e fa riferimento alla concessione edilizia n. 4910 del 23/12/1986 - pratica edilizia n. 26/86 (allegato B.3)

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa aggiornato. L'estratto di mappa allegato è aggiornato in seguito all'aggiornamento cartografico avvenuto con l'approvazione del tipo mappale n. 33982 del 29/06/2026. (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catastale aggiornata (allegato C.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale aggiornata (allegato C.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Sanatoria ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85: € 6.000,00

-Oneri tecnici: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Le difformità riscontrate, rispetto ai titoli rilasciati dal Comune, sono le seguenti:

CASA COLONICA: Gli interventi autorizzati riguardano la ristrutturazione della casa colonica con una modifica delle destinazioni e delle divisioni interne, senza aumento di superficie di volume. Nello specifico, la superficie autorizzata è di mq. 57,70 circa al piano terra e mq. 54,40 circa al piano primo, oltre alla scala. Allo stato, l'immobile presenta una superficie di mq. 190,00 circa al piano terra e mq. 65,00 circa al piano primo. La differenza è di mq. 132,30 per il piano terra e di mq. 3,30 circa per il primo piano. Le divisioni interne sono state completamente modificate come pure le aperture esterne. Pertanto, vi è una modifica sia della sagoma del fabbricato nonchè dei prospetti.

La regolarizzazione dell'immobile può avvenire mediante l'applicazione dell'art. 40 della Legge 47/85 che riporta "..... Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile....".

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite decreto di trasferimento immobili a rogito Notaio TRIBUNALE DI CROTONE di CROTONE in data 30 gennaio 2015, repertorio 10, registrato a CROTONE in data 12 marzo 2015 al n. 535, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 20 luglio 2015 al n. 3419/2863. Nella nota di trascrizione del Decreto di trasferimento immobili, oltre ai due fabbricati identificato come foglio n. 20, particella n. 421, subalterni n. 1 e 2, sono riportate due particelle di terreno sulle quali insistono i fabbricati precedentemente riportati ovvero le particelle n. 148 e 157.

Tale circostanza è dovuta al fatto che l'oggetto delle procedura esecutiva immobiliare, oggetto poi di trasferimento, erano le particelle n. 148 e 157. Nel 2012, ovvero prima del decreto di trasferimento, l'Agenzia

delle Entrate - Ufficio del Territorio di Crotone, ha provveduto d'ufficio a dichiarare gli immobili presenti su tali terreni attribuendogli la particella n. 421 ma senza produrre atti di aggiornamento cartografici e planimetrici. A seguito di aggiornamenti catastali presentati dal sottoscritto, l'estratto di mappa risulta aggiornato e le planimetrie degli immobili sono presenti nella banca dati censuaria dell'Ufficio del Territorio. A seguito di tali aggiornamenti, i subalterni n. 1 e 2 sono stati soppressi generando il subalterno n. 3 (residenziale) ed il subalterno n. 4 (industriale). (allegato E.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «1» - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1 - Casa Colonica
Comune: ROCCA DI NETO (KR)
Dati catastali: Fg. 20, num. 421, sub. 3
Indirizzo: CONTRADA FONDO BARCHI n. 40 piano T-1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano Terra	190,00	100%	190,00
Piano Primo	65,00	100%	65,00
Corte	697,00	5%	34,85
Superficie commerciale totale, m ²			289,85

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Completamento interventi e rifiniture	0,80
Coefficiente globale	0,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	€ 510,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	€ 720,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 615,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 600,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 123.477,48
Valore OMI: € 165.049,20
Valore medio di mercato: € 142.606,20 = € 615,00 x 0,80 x m² 289,85
Valore stimato: € 139.128,00 = € 600,00 x 0,80 x m² 289,85
Valore stimato arrotondato: € 139.000,00

VALORE STIMATO LOTTO 1 € 139.000,00 – per la quota di 1/1
(euro centotrentanovemila/00)

VALORE STIMATO LOTTO 1 € 69.500,00 – per la quota di 1/2
(euro sessantanovemilacinquecento/00)

Geometra Michele Grimaldi



3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 11.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 128.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 58.500,00** (quota pari ad ½ di proprietà)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 25.600,00

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.700,00 – per la quota di 1/2

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 102.400,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 46.800,00** – per la quota di 1/2

LOTTO 2 - CAPANNONE

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Capannone industriale sito in Comune di Rocca Di Neto (KR), CONTRADA FONDO BARCHI n. 40, piano T, censito al foglio 20, particella 421 sub. 4, cat. D/7, rendita € 3.840,00.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/2 piena proprietà); [REDACTED] (1/2 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Capannone industriale sito in Rocca di Neto (KR), Contrada Fondo Barchi n. 40, con duplice accesso dal piazzale di pertinenza. E' composto da: una porzione destinata alla lavorazione di opere in calcestruzzo ed una parte destinata a laboratorio, uffici, servizi igienici e deposito. Confina con Contrada Fondo Barchi, con immobile sub. 3 per due lati e con proprietà altra ditta, salvo altri.

Stato di conservazione e manutenzione: Il capannone si presenta nel seguente stato di manutenzione e conservazione:

La zona destinata alla lavorazione si presenta in mediocre stato di manutenzione mentre la rimanente porzione del capannone di presenta in sufficiente stato di manutenzione.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 540,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 96,80 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 146.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.500,00 (quota di ½ di proprietà)

3.14 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 13 gennaio 2026.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 6+6 stipulato il 18 agosto 2021 con durata dal 18 agosto 2021 al 17 agosto 2027, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 100,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di CROTONE in data 14 settembre 2021 con serie 3T numero 1836.

E' stato registrato presso l'ufficio del registro di crotona, un contratto di locazione tra il Sig. [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED]. Il contratto ha durata di anni 6+6 con rinnovo, per un importo pari ad €. 100 annui. L'inizio del contratto è del 18/08/2021 con scadenza 17/08/2027. L'immobile riportato nel contratto è il subalterno n. 2 (categoria non residenziale). Nel modello di registrazione è stato erroneamente riportato il sub. 28, quasi certamente per errore materiale. Oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite, il subalterno n. 2 è stato soppresso generando il subalterno n. 4 (capannone industriale). (allegato A.1)

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

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

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di CROTONE in data 3 luglio 2018, repertorio 489 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 26 novembre 2018 al n. 6917/672 a favore di SMAG GAS SRL PER LA QUOTA DI 1/2, contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 22.815,69.

Durata ipoteca: anni.

L'ipoteca riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) in quanto la rimanente quota di 1/2 è intestata ad altro soggetto.

Riferito a L'ipoteca è riferita al solo immobile identificato al foglio n. 20, particella n. 421, subalterno n. 2.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di CROTONE in data 18 gennaio 2019, repertorio 237 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 4 febbraio 2019 al n. 683/52 a favore di SMAG GAS SRL PER LA QUOTA DI 1/2, contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 19.500,00.

Durata ipoteca: anni.

L'ipoteca riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) in quanto la rimanente quota di 1/2 è intestata ad altro soggetto. Inoltre, l'ipoteca riguarda ulteriori immobili e precisamente due terreni identificati al foglio n. 20, particelle n. 148 e 157.

Riferito a L'ipoteca è riferita al solo immobile identificato al foglio n. 20, particella n. 421, subalterno n. 1

Pignoramento a firma di Tribunale di CROTONE in data 20 ottobre 2025, repertorio 140 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 7 novembre 2025 al n. 6954/5773 a favore di SMAG GAS SRL PER LA QUOTA DI 1/2, contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'ipoteca riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) in quanto la rimanente quota di 1/2 è intestata ad altro soggetto.

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Tipo mappale per aggiornamento cartografico (allegato F.5)
- Docfa per aggiornamento planimetrico. Aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (allegato F.6)
- EDM - Estratto di mappa per aggiornamento atti catastali (allegato F.7)
- Riscontro Comune di Rocca di Neto (allegato F.8)

3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 4910 del 23 dicembre 1986 (domanda in data 23 ottobre 1986, prot. 4083), intestatario [REDACTED]. La concessione edilizia è stata rilasciata per gli interventi di "esecuzione di una porcilaia per n.40 scrofe e la ristrutturazione della casa colonica". (allegato B.4)
- Permesso d'uso n. del 7 settembre 1988 (domanda in data 5 settembre 1988, prot.), intestatario S. [REDACTED]. Il permesso d'uso è riferito alla porcilaia ed alla vasca di raccolta liquami e fa riferimento alla concessione edilizia n. 4910 del 23/12/1986 - pratica edilizia n. 26/86 (allegato B.5)

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa aggiornato. L'estratto di mappa allegato è aggiornato in seguito all'aggiornamento cartografico avvenuto con l'approvazione del tipo mappale n. 33982 del 29/06/2026. (allegato C.4)

Visure catastali:

- Visura catastale aggiornata (allegato C.5)

Planimetrie:

- Planimetria catastale aggiornata (allegato C.6)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Progetto in sanatoria per la modifica della destinazione d'uso: € 3.000,00

-Oneri tecnici: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Le difformità riscontrate, rispetto ai titoli rilasciati dal Comune, sono le seguenti:

PORCILAIA: Gli interventi autorizzati riguardano la realizzazione di una porcilaia per n. 40 scrofe. Allo stato l'immobile non ha tale destinazione d'uso ma è utilizzato come capannone industriale. Nello specifico, la prima parte viene utilizzata come zona di lavorazione del calcestruzzo mentre la rimanente parte, allo stato non utilizzata, presenta una zona laboratorio, una cella frigo, un ufficio, servizi igienici ed un deposito. Non vi è un aumento della superficie o del volume rispetto al progetto approvato, al contrario risulta realizzato con dimensioni un pò più ridotte. Nello specifico sono stati autorizzati mq. 588,00 mentre allo stato sono mq. 540,00 con una differenza di mq. 48,00 circa.

Pertanto, oltre alla modifica della destinazione d'uso nel suo complesso, sono state modificate le divisioni interne nonché i prospetti del capannone.

La regolarizzazione può avvenire mediante la presentazione di un progetto in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da "porcilaia" a "capannone industriale".

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite decreto di trasferimento immobili a rogito Notaio TRIBUNALE DI CROTONE di CROTONE in data 30 gennaio 2015, repertorio 10, registrato a CROTONE in data 12 marzo 2015 al n. 535, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CROTONE in data 20 luglio 2015 al n. 3419/2863. Nella nota di trascrizione del Decreto di trasferimento immobili, oltre ai due fabbricati identificato come foglio n. 20, particella n. 421, subalterni n. 1 e 2, sono riportate due particelle di terreno sulle quali insistono i fabbricati precedentemente riportati ovvero le particelle n. 148 e 157.

Tale circostanza è dovuta al fatto che l'oggetto delle procedura esecutiva immobiliare, oggetto poi di trasferimento, erano le particelle n. 148 e 157. Nel 2012, ovvero prima del decreto di trasferimento, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Crotone, ha provveduto d'ufficio a dichiarare gli immobili presenti su tali terreni attribuendogli la particella n. 421 ma senza produrre atti di aggiornamento cartografici e planimetrici. A seguito di aggiornamenti catastali presentati dal sottoscritto, l'estratto di mappa risulta aggiornato e le planimetrie degli immobili sono presenti nella banca dati censuaria dell'Ufficio del Territorio.

A seguito di tali aggiornamenti, i subalterni n. 1 e 2 sono stati soppressi generando il subalterno n. 3 (residenziale) ed il subalterno n. 4 (industriale). (allegato E.2)

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «2» - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2 - Capannone
Comune: ROCCA DI NETO (KR)
Dati catastali: Fg. 20, num. 421, sub. 4
Indirizzo: CONTRADA FONDO BARCHI n. 40 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Capannone	540,00	100%	540,00
Piazzale	4.840,00	2%	96,80
Superficie commerciale totale, m ²			636,80

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Rifiniture complessive	0,80
Coefficiente globale	0,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	€ 240,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	€ 300,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 270,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 300,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 241.920,00
Valore OMI: € 145.800,00
Valore medio di mercato: € 137.548,80 = € 270,00 x 0,80 x m² 636,80

Valore stimato: € 152.832,00 = € 300,00 x 0,80 x m² 636,80
Valore stimato arrotondato: € 153.000,00

VALORE STIMATO LOTTO 2 € 153.000,00 – per la quota di 1/1
(euro centocinquantatremila/00)

VALORE STIMATO LOTTO 2 € 76.500,00 – per la quota di 1/2
(euro settantaseimilacinquecento/00)

Geometra Michele Grimaldi



3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 7.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 146.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 69.500,00 (quota pari ad ½ di proprietà)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 29.200,00

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.900,00 – per la quota di 1/2

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 116.800,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 55.600,00 – per la quota di 1/2