

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



**Esecuzione Forzata**

Promossa da



contro



**R.G.E.I. N° 73/2024**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. ALFONSO SCIBONA**

**Custode Giudiziario Avv. MARIANGELA MESORACA**

**ELABORATO PERITALE**

---

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*; con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272  
Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

**Appartamento in Cutro, frazione Steccato, via Isola di Ischia (già via Pisa) snc  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione al piano terra sito in Cutro, frazione Steccato, via Isola di Ischia (già via Pisa) snc;  
Composto da ingresso- soggiorno-cucina, tre camere da letto di cui una singola, un bagno, corridoio, veranda e corte, antistante e latistante l'appartamento, ove è ubicata una doccia chiusa. L'appartamento, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,00**. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato a [REDACTED], foglio 42, particella 2164, subalterno 7, categoria A/3, classe 2., vani 5, piano T, rendita: 193,67.

Coerenze: confina ad est, ove è posto l'accesso, con via Isola di Ischia, a nord con vano scala e corte di altra ditta, a sud con corte di altra ditta e ad ovest con fabbricato (sub 5) di altra ditta..

L'accesso avviene da via Isola di Ischia, ove è posto il cancello d'ingresso, tramite la corte e la veranda ove si trova la porta d'ingresso all'appartamento.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n. 42, p.la 2164, sub.7).



Ingresso  
-su Via Isola di Ischia  
(già via Pisa)



Corte e veranda  
dell'appartamento



porta d'ingresso  
dell'appartamento a P. T.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: extra-urbano - traffico: S.S. 106  
Servizi della zona: Supermercato, bar, farmacia.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castella e S. Severina
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), superstrada (1).

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*; con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED]

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Crotona il [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272  
Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu



- Successivamente al rilascio *del Permesso a costruire n. 28/2005 del 16-03-2005* sono stati realizzati, senza le prescritte autorizzazioni edilizie, lavori per una diversa distribuzione degli spazi interni.
- E' possibile sanare "detto abuso edilizio" presentando: **-SCIA Edilizia in Sanatoria** al Comune di Cutro e **Denuncia di Variazione Catastale** all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio di Crotona.
- Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del 31-05-2021.

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione al piano terra sito in Cutro, frazione Steccato, via Isola di Ischia (già via Pisa) snc;  
Composto da ingresso-soggiorno-cucina, tre camere da letto di cui una singola, un bagno, corridoio, veranda e corte. Nella corte, antistante e latistante l'appartamento, vi è ubicato un box doccia in muratura. Dalla veranda si accede in un locale adibito a ripostiglio, ricavato da un sottoscala, ricadente in un subalterno appartenente ad altri proprietari.

L'appartamento, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 63,00**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 42, particella 2164, subalterno 7, categoria A/3, classe 2, vani 5, piano T, rendita: 193,67.

Coerenze: confina ad est, ove è posto l'accesso, con via Isola di Ischia, a nord con vano scala e corte di altra ditta, a sud con corte di altra ditta e ad ovest con fabbricato (sub 5) di altra ditta..  
L'accesso avviene da via Isola di Ischia, ove è posto il cancello d'ingresso, tramite la corte e la veranda ove si trova la porta d'ingresso all'appartamento.

-L'appartamento risulta ben illuminato, ha l'affaccio principale su via via Isola di Ischia (già via Pisa).

-L'appartamento non necessita di alcun intervento di manutenzione e si presenta ben rifinito.

-L'immobile è stato costruito: nel 2005.

-L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 280.

-L'appartamento, per forma e dimensioni, non è divisibile.

Note: (VEDI: **-ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n.39, p.la 359, sub.3).**)

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	63	1,00	63
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>63</b>	<b>1,00</b>	<b>63</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizi in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: condizioni:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: in alluminio con vetro camera protezione: persiane, materiale in alluminio, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato colore noce condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.  
*Portone di ingresso:* tipologia: ad un'ante a battente, materiale: in alluminio, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di monocottura cm.30\x30, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: , conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC o gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: condizioni:.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,  
*Condizionamento:* tipologia: climatizzatore, alimentazione: elettrica, diffusori: split (posto nel soggiorno-cucina)  
*Termico:* tipologia: diffusori:

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Isritto all'Albo del Tribunale di Crotone;* con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida riformulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico-comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici Pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato si riferisce a quello scaturito da una indagine di mercato mirata.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cutro. Generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00
- Valore corpo:			€ 75.600,00
- Valore accessori			€
- Valore complessivo intero:			€
- Valore complessivo diritto e quota:			€

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;* con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.340,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Presentazione Scia Edilizia in Sanatoria (€ 516,00 per sanzione e € 800,00 per onorario) e Denuncia di variazione Catastale (€ 500,00 comprensivi di spese catastali)

€ 1.816,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 62.444,00

**In conto tondo € 62.444,00**

Cirò Marina, 29-10- 2024

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE



Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*; con Studio Tecnico in Ciro' Marina (KR) Via Roma n. 272

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu