

---

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



**R.G.E.I. 54/2023**

---

Giudice Dr. **Emmanuele Agostini**  
Custode Giudiziario **Avv. Marcella Iannopoli**

**ELABORATO PERITALE**  
**INTEGRATIVO**

*Tecnico incaricato Ing. Giuseppe Perri*  
*Iscritto all'albo della provincia di Crotona al N. 170*  
*Iscritto all'albo del Tribunale di Crotona al N. 101*  
*CF. PRRGPP58R01D122N*  
*CON STUDIO IN Crotona (KR) Piazza Alcide De Gasperi n.21*  
*Cellulare 328/6672200*  
*Email [pinoperri@libero.it](mailto:pinoperri@libero.it)*  
*Pec: [giuseppe.perri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.perri@ingpec.eu)*

---

**L'esperto Ing. Giuseppe Perri**



**Crotone 02 Ottobre 2024**

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI  
SOGGETTI  
AD INTEGRAZIONE DI QUOTA**

Immobili pignorati situati nel comune di Cutro (all. 4):

1. **1/1 di appartamento** in Cutro alla Traversa di Via San Rocco n. 21, fg. 15 p.lla 1629 sub 4;
2. **1/1 di magazzino** in Cutro Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.lla 1238;
3. **1/1 di terreno agricolo** in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170;

Immobili pignorati situati nel comune di Crucoli località Torretta (all. 4):

6. **1/4 + 1/3 di magazzino** in Crucoli località Torretta Via P. Nenni s.n.c., fg. 7 p.la 226 sub 2;
7. **1/4 + 1/3 di appartamento** in Crucoli località Torretta Via P. Nenni n. 18, fg. 7 p.la 226 sub 7.

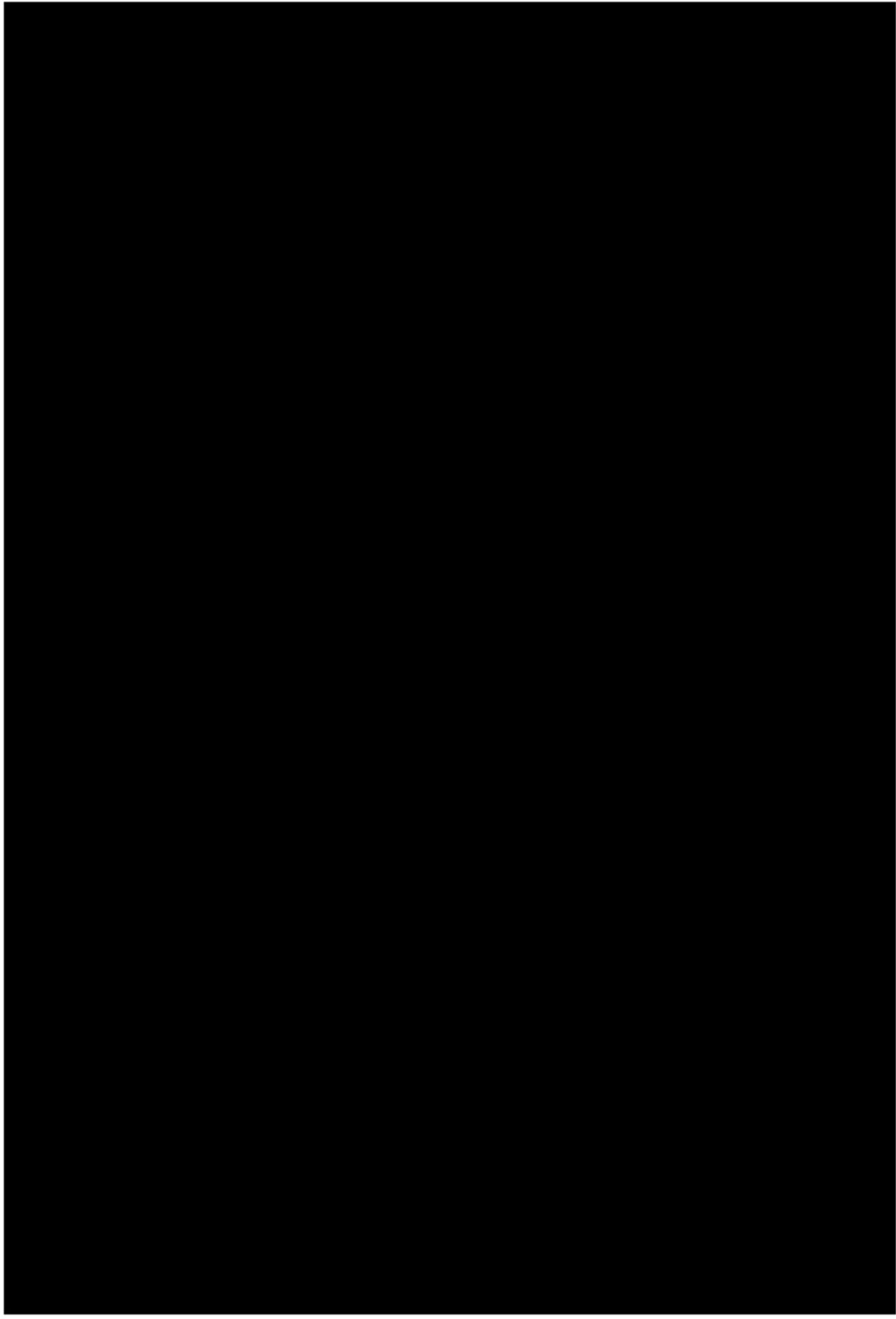
**DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI**

La formazione dei lotti di seguito descritta, è stata realizzata per rendere appetibili gli immobili pignorati e facilitarne la vendita all'asta.

1. **Lotto 1 – 1/1 di appartamento e magazzino**, ubicati in Cutro e distanti mt 70 l'uno dall'altro. L'appartamento situato al n. 21 della Traversa di Via San Rocco, fg. 15 p.la 1629 sub 4. Il magazzino situato in Via Ortocasazza n. 27, fg. 15 p.la 1238.
2. **Lotto 2 – 1/1 di terreno agricolo** in Cutro località Canalicchio, fg. 14 p.lle 169/AA-169/AB-170.

5. **Lotto 5 – 1/4 + 1/3 di appartamento e magazzino**, situati nello stesso fabbricato in Crucoli località **Torretta** Via P. Nenni n. 18. L'appartamento identificato al fg. 7 p.la 226 sub 7, numero civico 18, il magazzino al fg. 7 p.la 226 sub 2, senza numero civico.

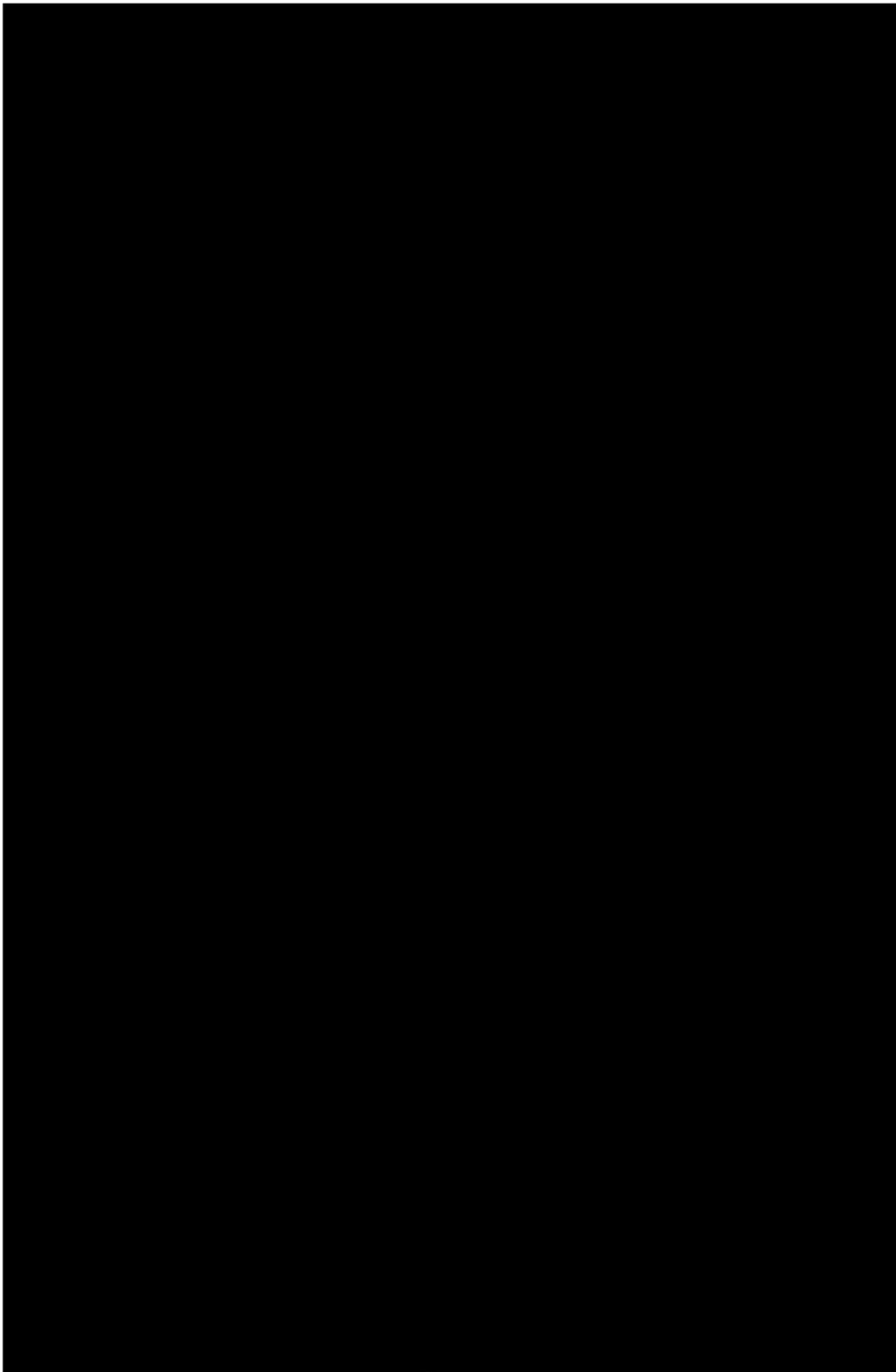
Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2778dd



Firmato Da: AGOSTINI EMMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28ff1ff0ad4df50a43939abf14aac0ff



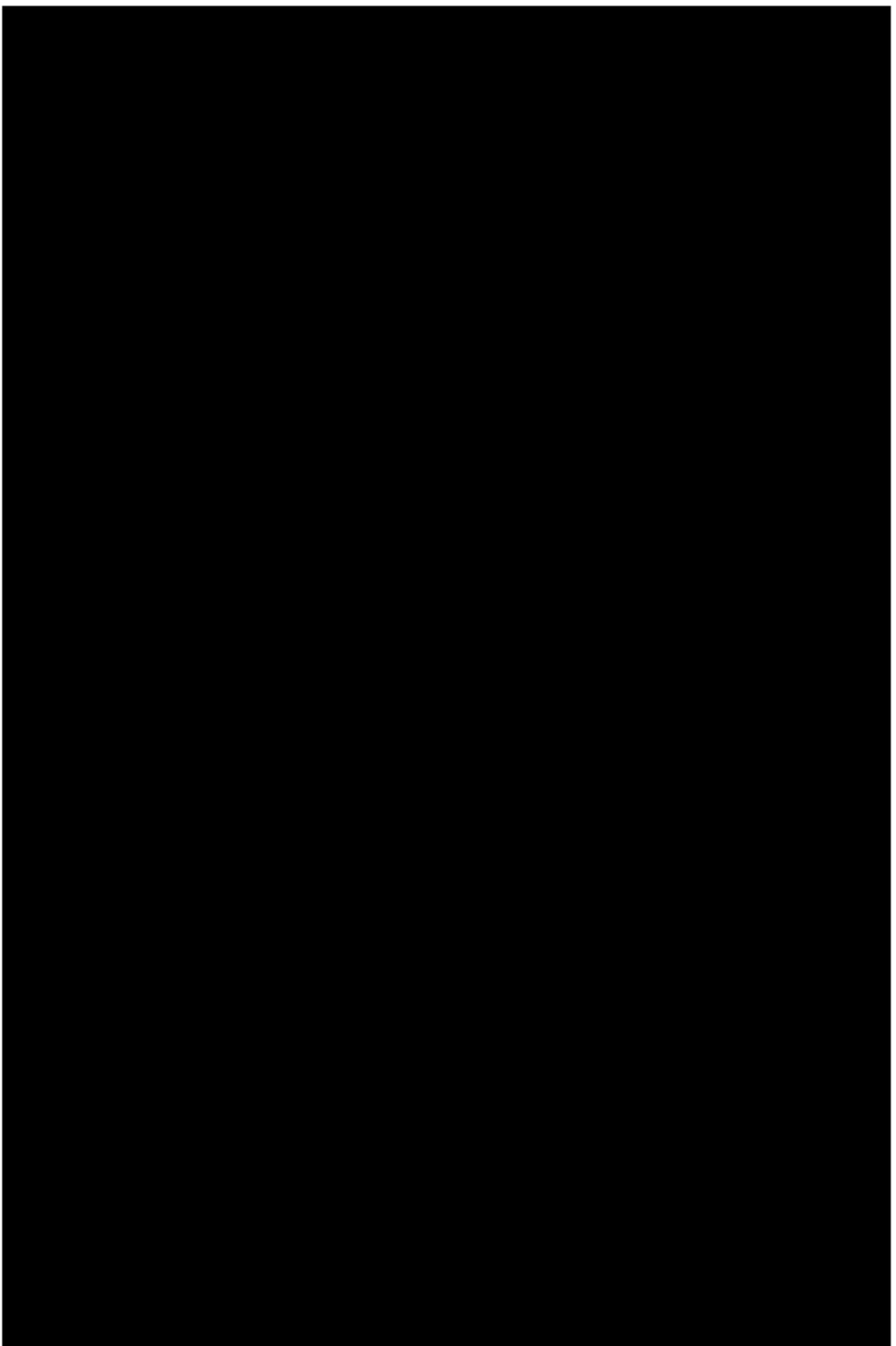
Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2778dd



Firmato Da: AGOSTINI EMMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28ff1ff0ad4df50a43939abf14aac0ff



Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2778dd



Firmato Da: AGOSTINI EMMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28ff1ff0ad4df50a43939abf14aac0ff





**Beni in Crucoli (Crotone) Via P. Nenni n. 18 – Appartamento più magazzino -  
Lotto 005 nella quota di  $\frac{1}{4} + \frac{1}{3} = \frac{7}{12}$**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18. L'abitazione è composta da un ingresso che dapprima permette l'accesso ad un ripostiglio e al soggiorno con cucinino, poi prosegue con un corridoio da cui si accede ad un gabinetto e a due stanze da letto di cui una senza finestre. L'intero appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]  
[redacted] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, foglio 7 mappale 226 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq 72, composto da vani 4,5, posto al piano 1°, rendita € 218,46 (all. 44-45-46-47).

Confini: Via P. Nenni, subalterno 6 e 5 della p.lla 226, p.lla 987, salvo altri.

**B.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di magazzino singolo sito in Crucoli (Crotone) frazione Torretta di Crucoli Via P. Nenni s.n.c. Composto da un unico locale con una superficie lorda complessiva di circa mq 30.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]  
[redacted] proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4, foglio 7 mappale 226 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 30, posto al piano T, rendita € 30,88 (all. 44-48-49-47).

Confini: Via P. Nenni, sub 22 e 26 della p.lla 226, p.lla 987, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento ed il magazzino sono situati in un fabbricato ubicato in località Torretta di Crucoli al n. 18 di Via P. Nenni, a mt 100 dal mare. La zona è semicentrale residenziale (normale) con traffico locale e parcheggi sufficienti, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra, ed è senza ascensore. A piano terra sono presenti i magazzini tra cui quello pignorato di pertinenza dell'appartamento (foto 23-24).



**FOTO 23 e 24 – Facciata nord-ovest del fabbricato in Crucoli Via P. Nenni, con portone d'ingresso agli appartamenti dal n. 18, e serranda d'ingresso al magazzino s.n.c..**

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Mantova in data 08/01/2019 rep. n. 27, iscritta a Crotona in data 31/03/2022 ai nr [REDACTED] importo ipoteca: € 699.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-12**).
- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Mantova in data [REDACTED] scritta a Crotona in data 30/03/2023 ai nr [REDACTED] Importo ipoteca: € 688.267,31. Totale interesse e spese: € 120.000,00 (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-13**).

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Crotona in data 24/07/2023 rep. n. 645, trascritto a Crotona in data 11/09/2023 ai nr [REDACTED] (**vedi certificazione notarile nel fascicolo e all. 11-4**).

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all. 50).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.126,30
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.258,97
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <i>Nessuno</i>	

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] **preceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità (vedi nota 3)**, sono proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4 del sub 7 e del sub 2, dal 12/03/2013 ad oggi, in forza di denuncia di successione (d [REDACTED] a firma di Ufficio Registro [REDACTED] trascritta a Crotona in data 12/03/2013 ai nn. 1685/1281 (**vedi certificazione notarile e all. 31-32-33**)).

**NOTA 1** - L'atto è una integrazione della precedente successione del 2004 di seguito descritta.

**NOTA 2** - **Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità** facente riferimento agli immobili oggetto di procedura, identificati in Crucoli fg 7 p.la 226 sub 7 e sub 2 (**vedi certificazione notarile e all. 31**).

**NOTA 3** - Gli eredi [REDACTED] all'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio [REDACTED] 1, registrato a Mantova il 2/3/2022 n. 2644 Serie 1T (**all. 34**).

- [REDACTED] (deceduto, gli eredi hanno rinunciato all'eredità vedi nota 5), sono proprietari ciascuno di una quota pari ad 1/4 del sub 7 e del sub 2, dal 16/12/2004 ad oggi, in forza di denuncia di successione (de cuius Salerno Nicola) a firma di Ufficio Registro [REDACTED] trascritta a Catanzaro il 16/12/2004 [REDACTED] (vedi certificazione notarile e all. 35a-36-37a).

**NOTA 4 - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità** facente riferimento agli immobili oggetto di procedura, identificati in Crucoli al fg 7 p.la 226 sub 7 e sub 2 (vedi certificazione notarile e all. 35a).

**NOTA 5 - G** [REDACTED] l'eredità con atto del 23/02/2022 del [REDACTED], registrato a Mantova il 2/3/2022 n. 2644 Serie 1T (all. 34).

[REDACTED] (vedi nota 7), sono proprietari ciascuno di una quota pari a 2/24 del sub 7 e del sub 2, ad oggi, in forza di denuncia di successione [REDACTED] a firma di Ufficio Registro in data 27/06/1989 rep. nn. 209/145, trascritta a Catanzaro il 17/04/199 [REDACTED] (all. 20-42-43).

**NOTA 6 - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità** facente riferimento all'immobile oggetto di procedura, identificato in Crucoli al fg 7 p.la 226 sub 7 e sub 2 (vedi certificazione notarile e all. 20).

**NOTA 7 - Gli eredi** [REDACTED] l'eredità con atto del 23/02/2022 del notaio [REDACTED], registrato a Mantova [REDACTED] Serie 1T (all. 34).

- [REDACTED] proprietario in comunione dei beni con la moglie [REDACTED] na da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita del notaio A. Cerrelli in data [REDACTED], trascritto a Catanzaro in data 9/2/1983 ai [REDACTED] (all. 51-52).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 899** per opere edilizie abusive di fabbricato di sei piani fuori terra intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 31/07/1997 prot. n. 4390 (all. 53).

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito nella frazione Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18, di complessivi circa mq 71,70 commerciali. L'abitazione al 1° piano, è composta da un ingresso che dapprima permette l'accesso ad un ripostiglio e al soggiorno con cucinino, poi prosegue con un corridoio da cui si accede ad un gabinetto e a due stanze da letto di cui una senza finestre (all. 46). Non è dotato di impianto di riscaldamento, nel gabinetto è presente uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda. L'appartamento non abitato da molti anni, è in mediocri condizioni di manutenzione: il gabinetto presenta una perdita d'acqua che determina umidità nella stanza da letto adiacente, le porte, le finestre e le relative tapparelle sono da ripristinare, l'impianto elettrico è da sostituire (foto 23-24-25-26-27-28).



**FOTO 25 e 26 – Soggiorno con cucinino separato, e gabinetto, appartamento in Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18.**



FOTO 27 e 28 – Stanza da letto con balcone, e stanza da letto senza finestre, appartamento in Torretta di Crucoli Via P. Nenni n. 18.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
balcone	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>78,00</b>		<b>71,70</b>

#### Descrizione **magazzino singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di magazzino sito nella frazione di Torretta di Crucoli Via P. Nenni s.n.c.. Composto da un unico locale di mq 30 commerciali.

Al magazzino si accede da Via P. Nenni attraverso una porta in metallo basculante, e da una porta più piccola posta sul retro sempre in metallo confinante con spazio d'isolamento; l'interno è completamente grezzo, senza pavimenti e senza impianti (**all. 49, foto 23-24-29-30**).



FOTO 29 e 30 – Ingresso e interno del magazzino in Torretta di Crucoli Via P. Nenni s.n.c..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>30,00</b>		<b>30,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il prezzo degli immobili oggetto di valutazione, è determinato in base al criterio di stima del valore di mercato, ed è calcolato applicando una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Per applicare tale procedura è stato necessario eseguire un'indagine ed accertare le compravendite d'immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti e richiedendo i prezzi riferiti all'unità di consistenza, cioè al metro quadro. Per le unità immobiliari in oggetto, determinato il valore ordinario (iniziale), è stato necessario effettuare gli adeguamenti e le correzioni previste al punto 8.4. (riduzione del valore del 15% per differenza ecc., riduzione per completamento magazzino e ristrutturazione interna dell'appartamento), al fine di definire il valore reale (finale), cioè il prezzo base d'asta degli immobili (punto 8.5).

**8.2. Fonti di informazione**

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

**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
abitazione	69,00	€600,00	€41.400,00
balcone	2,70	€600,00	€1.620,00
	<b>71,70</b>		<b>€43.020,00</b>

- Valore corpo:	<b>€43.020,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€43.020,00</b>
<b>- Valore complessivo diritto e quota di 7/12:</b>	<b>€25.095,00</b>

**B. magazzino singolo**

*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
magazzino	30,00	€300,00	€9.000,00
- Valore corpo:			<b>€9.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€9.000,00</b>
<b>- Valore complessivo diritto e quota di 7/12:</b>			<b>€5.250,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 7/12
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>78</b>	<b>€43.020,00</b>	<b>€25.095,00</b>
<b>B</b>	<b>magazzino singolo</b>	<b>30</b>	<b>€9.000,00</b>	<b>€5.250,00</b>
			<b>€52.020,00</b>	<b>€30.345,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

	<b>€4.551,75</b>
- Riduzione monetaria: completamento magazzino e ripristino gabinetto e infissi dell'appartamento	<b>€3.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

Giudizio di comoda divisibilità: non è conveniente la divisione fisica degli immobili sia sotto l'aspetto economico sia sotto l'aspetto tecnico.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto nella quota di 7/12**

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

**€22.793,25**

Crotone 02.10.2024

Il CTU

ing. Giuseppe Perri

