
TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Esecuzione Forzata

promossa da:

████████████████████.

contro:

████████████████████

N. Gen. Rep. 57/2025

Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLJFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.it
pec: fabiorio1@pec.it*

Crotone, 23/12/2025



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO
Fabio Riolo

Heimdall Studio – www.hestudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA
N° 57/2025 R.G.E.I.

Giudice: Dott. Emmanuele AGOSTINI - **Esperto:** Ing. Fabio RIOLO

ELABORATO PERITALE

Premessa

LOTTO 01: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto su due livelli (piano primo e secondo) sito nel Comune di Cutro (KR) in Via Martiri di Marzabotto n. 18 – N.C.E.U.: Foglio 9 – Particella 904 – Sub. 4

LOTTO 02: Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito sito nel Comune di Cutro (KR) in Via Martiri di Marzabotto – N.C.E.U.: Foglio 9 – Particella 904 – Sub. 2

ELENCO ALLEGATI:

1	Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento
2	Verbale di accesso
3	Stralcio Ortofoto del Comune di Cutro (KR) con indicazione dei fabbricati ove sono ubicati gli immobili pignorati
4	Rilievo Metrico degli Immobili Pignorati: 4.1 – Lotto 01: Comune di Cutro (KR) Via Martiri di Marzabotto n.18 – N.C.E.U.: F. 9, P.lla 904, Sub. 4 4.1.1 – con indicazione degli ambienti 4.1.2 – con indicazione della superficie netta 4.1.3 – con indicazione della superficie lorda 4.2 – Lotto 02: Comune di Cutro (KR) Via Martiri di Marzabotto– N.C.E.U.: F. 9, P.lla 904, Sub. 2 4.2.1 – con indicazione degli ambienti 4.2.2 – con indicazione della superficie netta 4.2.3 – con indicazione della superficie lorda
5	Documentazione Fotografica degli immobili pignorati: 5.1 – Lotto 01: Comune di Cutro (KR) Via Martiri di Marzabotto n.18– N.C.E.U.: F. 9, P.lla 904, Sub. 4 5.2 – Lotto 02: Comune di Cutro (KR) Via Martiri di Marzabotto – N.C.E.U.: F. 9, P.lla 904, Sub. 2
6	Elaborati Catastali degli immobili pignorati – Comune di Cutro (KR): 6.1 – Estratto di Mappa F. 9 P.lla 904 – con indicazione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati 6.2 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 9 P.lla 904 6.3 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: F. 9 P.lla 904 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 9 P.lla 904 Sub. 4 6.5 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 9 P.lla 904 Sub. 4 6.6 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 9 P.lla 904 Sub. 2 6.7 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 9 P.lla 904 Sub. 4 6.8 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 9, P.lla 904
7	Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie: 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto) 7.3 – Ipoteca Giudiziale – N. I. del 06/08/2018 – R.G. n. 4674, R.P. n. 482. 7.4 – Ipoteca Giudiziale – N. I. del 23/09/2010 – R.G. n. 5934, R.P. n. 1341 7.5 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 16/09/2025 – R.G. n. 5635, R.P. n. 4694 7.6 – Domanda Giudiziale – N. T. del 09/12/2013 – R.G. n. 6537, R.P. n. 5087 7.7 – Domanda Giudiziale – N. T. del 08/11/2012 – R.G. n. 6112, R.P. n. 4944 7.8 – Domanda Giudiziale – N. T. del 08/02/2011 – R.G. n. 801, R.P. n. 650 7.9 – Atto Notarile Pubblico – N. T. del 31/10/2008 – R.G. n. 6246, R.P. n. 4677 7.10 – Atto Notarile Pubblico – N. T. del 29/08/2003 – R.G. n. 15405, R.P. n. 10675
8	Atti: 8.1 – Compravendita del 30/07/2003 8.2 – Costituzione di fondo patrimoniale del 13/10/2008
9	Documentazione rilasciata dal Comune di Cutro (KR) 9.1 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 496 del 09/11/2000 9.2 – Concessione Edilizia in n. 18 del 20/02/2002

10	Quotazioni Immobiliari 10.1 – Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile 10.2 – Immobile a destinazione d'uso negozi e botteghe
11	Riepilogo Valutazione Lotti

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Esecuzione Forzata

promossa da:

██

██████████

██

N. Gen. Rep. 57/2025

Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI

ELABORATO PERITALE:
PREMESSA

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLJFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.it
pec: fabioriole@pec.it*

Crotona, 23/12/2025



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 57/2025 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da [REDACTED].

0. PREMESSA:

0.1. Nomina, Accettazione incarico e Giuramento dell'Esperto.

Il sottoscritto **Ing. Fabio Riolo**, è stato nominato **Esperto Estimatore** per il procedimento in oggetto dal **Giudice dell'Esecuzione Dott. Emmanuele Agostini** il giorno 21/10/2025; il giorno 22/10/2025 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento telematico (Cfr. **All. n. 1**)

0.2. Immobili Pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, in totale 2 (due) sono ubicati nel comune di **Cutro (KR)** e risultano così identificati:

- **Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 904 Sub 2**
- **Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 904 Sub 4**

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 7.5**.

0.3. Svolgimento delle Operazioni Peritali.

Le operazioni peritali sono consistite, essenzialmente, nelle seguenti attività:

- **studio dei fascicoli d'ufficio e di parte;**
- **richiesta ed acquisizione**, presso gli uffici competenti, della documentazione e delle informazioni ritenute utili allo svolgimento dell'incarico;
- **ispezione del bene pignorato** in data **29 novembre 2025** il sottoscritto **Esperto Estimatore**, unitamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Francesco Ryllo, si è presentato presso l'immobile pignorato sito nel **Comune di Cutro (KR) alla Via Martiri di Marzabotto**. Sul posto era presente il sig. [REDACTED], il quale ha consentito l'accesso agli immobili pignorati, per i quali sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici;
- **redazione dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.**

Per maggiori informazioni si rimanda all'**All. n. 1** e all'**All. n. 2**.

Formazione del lotto di vendita

Si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti di vendita così definiti:

- **Lotto n. 01: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto al piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. del comune di Cutro (KR) al Foglio 9 Particella 904 Sub. 4;**
- **Lotto n. 02: Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito censito al N.C.E.U. del comune di Cutro (KR) al Foglio 9 Particella 904 Sub. 2;**

Valutazione commerciale del lotto

La valutazione commerciale dell'immobile pignorato è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova. Il tutto è meglio descritto al **paragrafo 8: "Valutazione complessiva del lotto"** del presente elaborato peritale.

Crotone, 23/12/2025

L'Esperto
Ing. Fabio RIOLO



TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

████████████████████

████████

████████████████████

N. Gen. Rep. 57/2025

Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI

LOTTO n. 01:

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto su due livelli
(piano primo e secondo) sito nel Comune di Cutro (KR) Via Martiri di**

Marzabotto n. 18

N.C.E.U.: Foglio 9 – Particella 904 – Sub. 4

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.com
pec: fabioriole@pec.it*

Crotone, 23.12.2025

L'Esperto



Ing. Fabio RIOLO

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto su due livelli (primo e secondo) sito nel Comune di Cutro (KR) in Via Martiri di Marzabotto n. 18
N.C.E.U.: F. 9 P.IIa 904 Sub. 4**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 57/2025 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. **Piena proprietà** per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto al piano primo e secondo, sito nel Comune di Cutro (KR) in Via Martiri di Marzabotto n. 18 (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.1; All. n. 6.1).

Composto da:

Piano primo:

Vani principali ed accessori diretti:

Salotto (48,30 mq), **Cucina** (13,44 mq), **Sala Pranzo** (17,62 mq), **Disimpegno 1** (13,37 mq), **Disimpegno 2** (4,76 mq), **Ripostiglio** (3,71 mq), **Bagno 1** (9,97 mq).

Pertinenze esclusive di ornamento:

Balcone 1 (3,15 mq), **Balcone 2** (4,08 mq) e **Balcone 3** (3,03 mq).

Piano secondo:

Vani principali ed accessori diretti:

Scala (15,43 mq), **Letto 1** (19,64 mq), **Letto 2** (17,47 mq), **Letto 3** (17,17 mq), **Bagno 2** (5,07 mq), **Bagno 3** (8,81 mq), **Disimpegno 3** (16,91 mq), **Cabina Armadio** (6,34 mq), **Lavanderia** (6,61 mq).

Pertinenze esclusive di ornamento:

Balcone 4 (8,12 mq), **Balcone 5** (11,29 mq) e **Balcone 6** (5,40 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **259,69 mq** di cui **224,62 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **35,07 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (balconi).

Nota: La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 4.1.2; All. n. 5.1.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **313,00mq** di cui **277,93 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **35,07 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (balconi).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.1.3.**

Altezza dei vani:

L'unità immobiliare è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) da 2,80 mt..

Accessi:

L'ingresso all'immobile è posto su Via Martiri di Marzabotto n. 18; si accede all'immobile per il tramite di un portone comune, percorrendo le scale.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati al:

Foglio 9 – Particella 904 - Subalterno 4, Comune di **Cutro (KR)**, categoria: **A/2** (Abitazioni di tipo civile), classe: **1**, consistenza: **9 vani**, Superficie Catastale **233 mq**, Rendita: **348,61 euro** Indirizzo: **Via S. Allende snc**, Piano: **1-2**.

Intestato a: [REDACTED]

L'ultima planimetria in atti è quella presentata il 04/07/2003.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.2, All. n. 6.3, All. n. 6.4 e All. n. 6.5**.

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29.11.2025 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.5**.

Confini:

L'immobile oggetto di stima possiede affaccio a Nord, Est e Ovest su strade comunale, confina a Sud con immobili di altra proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1.1; All. n. 5.1; All. n. 6.2**.

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 9 Particella 904 Subalterno 4** per Variazione toponomastica del 20/01/2021, Pratica n. KR0003562 in atti dal 20/01/2021 (n. 2480.1/2021).

Precedentemente l'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 9 Particella 904 Subalterno 3** per inserimento nell'impianto meccanografico dal 01/01/1989.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.4 e All. n. 6.8**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo civile posto su due livelli (piano primo e secondo) censito al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al Foglio **9** Particella **904** Sub. **4**.

Caratteristiche zona:	Zona centrale a destinazione residenziale
Servizi della zona:	I principali servizi (istruzione, luoghi di culto, attività commerciali etc.) sono presenti a pochi centinaia di metri
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di circa 60 km si raggiunge la località turistica di Villaggio Palumbo, a circa 15 km si raggiunge il centro della città di Crotona ed a 25 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotona: a 15 km; Aeroporto S. Anna: 10 km; E 90 (S.S. 106): 5 km

3. STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] in virtù di contratto di comodato. (Cfr. **All. n. 2**).

In data 29/11/2025 è stato effettuato il sopralluogo del bene pignorato meglio descritto in **premessa** al **paragrafo 0**: “Svolgimento delle operazioni peritali”. Per altri dettagli si rimanda all’**All. n. 2**.

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:*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da cod. 0281 **Decreto Ingiuntivo** a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di Tribunale di Milano (MI) in data 07/01/2010 al n. Rep. 14533 e iscritto a Crotone (KR) in data 06/08/2018 ai nn. R. Gen. 4674 – R. Part. 482. Il **Decreto Ingiuntivo** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.3).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da cod. 0281 **Decreto Ingiuntivo** a favore di [REDACTED] con sede in Modena (MO) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di Tribunale di Reggio Emilia (RE) in data 27/08/2010 al n. Rep. 5799/2010 e iscritto a Crotone (KR) in data 23/09/2010 ai nn. R. Gen. 5934 – R. Part. 1341. Il **Decreto Ingiuntivo** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.4).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] L. con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di Uff. Giud. Tribunale di Crotone (KR) in data 31/07/2025 al n. Rep. 46 e trascritto a Crotone (KR) in data 16/09/2025 ai nn. R. Gen. 5635 – R. Part. 4694. Il **verbale di pignoramento** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.5).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da cod. 0519 **Revoca atti soggetti a trascrizioni** a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) [REDACTED] [REDACTED], a firma di Tribunale di Crotone (KR) in data 04/10/2013 al n. Rep. 8315 e trascritto a Crotone (KR) in data 09/12/2013 ai nn. R. Gen. 6537 – R. Part. 5087. La **Domanda Giudiziale** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.6).

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da cod. 0519 **Revoca atti soggetti a trascrizioni** a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) [REDACTED]

██████████, a firma di Tribunale di Crotona (KR) in data 16/08/2012 al n. Rep. 7545 e trascritto a Crotona (KR) in data 08/11/2012 ai nn. R. Gen. 6112 – R. Part. 4944.
La **Domanda Giudiziale** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.7).

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da cod. 0508 **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** a favore di ██████████
██████████) contro ██████████
██████████
██████████ per il diritto di proprietà in separazione di beni, ██████████

██████████ per il diritto di proprietà in separazione di beni, a firma di Tribunale di Crotona (KR) in data 27/12/2010 al n. Rep. 14957 e trascritto a Crotona (KR) in data 08/02/2011 ai nn. R. Gen. 801 – R. Part. 650.
La **Domanda Giudiziale** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.8).

ATTO NOTARILE PUBBLICO derivante da cod. 0125 **Costituzione Di Fondo Patrimoniale** a favore di ██████████
██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime separazione di beni contro ██████████

██████████, a firma di ██████████) in data 13/10/2008 ai nn. Rep. 54476/18359 e trascritto a Crotona (KR) in data 31/10/2008 ai nn. R. Gen. 6246 – R. Part. 4677.
La **Donazione** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.9 e All. n. 8.2).

ATTO NOTARILE PUBBLICO derivante da cod. 0133 **Donazione accettata** a favore di ██████████
██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e ██████████
██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/2, a firma di ██████████) in data 30/07/2003 al n. Rep. 56396 e trascritto a Crotona (KR) in data 29/08/2003 ai nn. R. Gen. 15405 – R. Part. 10675.
La **Donazione** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.IIa 904 Sub. 4 (Cfr. All. n. 7.10).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

A seguito di formale richiesta di documentazione trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cutro, dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- **L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di stima** ha destinazione urbanistica "Area urbanizzata di recente formazione a prevalente destinazione residenziale" normata dall'Art. 13 delle N.T.A. nel Piano Regolatore Generale vigente;
- risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 496 del 09/11/2000 relativa al piano terra ed al piano primo del fabbricato;
- risulta rilasciata la Concessione Edilizia in n. 18 del 20/02/2002 relativa alla costruzione della copertura ed il completamento di un fabbricato a due piani fuori terra.

Tenuto conto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro e della valutazione dei relativi elaborati grafici, con particolare riferimento ai predetti titoli autorizzativi, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità rispetto agli elaborati progettuali:

Anno costruzione: In considerazione dei titoli autorizzativi sopra citati si può presumere che l'immobile sia stato realizzato successivamente negli anni 2000.

Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di stima ha destinazione urbanistica "Area urbanizzata di recente formazione a prevalente destinazione residenziale" normata dall'Art. 13 delle N.T.A. nel Piano Regolatore Generale vigente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 9**.

Calcolo della superficie equivalente (o commerciale) dell'immobile.

Nel prospetto che segue, si riporta il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile, ubicato in via Martiri di Marzabotto n. 18 del **Comune di Cutro (KR)** – N.C.E.U.: Foglio 9 Particella 904 Sub. 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile				
Vani principali ed accessori diretti: Salotto, Cucina, Sala Pranzo, Disimpegno 1, Disimpegno 2, Ripostiglio, Bagno 1, Letto 1, Letto 2, Letto 3, Bagno 2, Bagno 3, Disimpegno 3, Lavanderia	Sup. reale lorda	277,93	1,00	277,93
Pertinenze esclusive di ornamento:				
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Balconi oltre a 25 mq	Sup. reale lorda	10,07	0,10	1,01
Totale	Sup. reale lorda	313,00	-	286,44
ARROTONDAMENTO				286,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'**All. n. 4.1.3**.

Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio-alto; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in piastrellato. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in pvc e vetro, mentre quelli interni in legno. Il portone di ingresso è in legno.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente
Riscaldamento	Presente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 5.1**.

Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è un **immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto su due livelli (piano primo e secondo), ubicato nel Comune di Cutro (KR) – N.C.E.U. Foglio 9 – Particella 904 – Sub. 4.**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile.

1. Valore commerciale unitario dell'immobile.

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile della tipologia "abitazioni di tipo civile", è stato determinato pari a **750,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2025), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla stessa tipologia, verificandone la congruità. (Cfr. **All. n. 10.1**).

2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali.**

3. Misurazione della Superficie Lorda:

Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

Superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie:

sono state determinate misurandole fino al contorno esterno.

4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata:

Pertinenze esclusive di ornamento:

Per i **balconi**, comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30 per i primi 25 mq., 0,10 per i successivi mq.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Cutro (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotone ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile (F.9, P.lla 904, Sub.4)	286,00	750,00	€ 214.500,00
TOTALE			€ 214.500,00
- Valore corpo:			€ 214.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 214.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 214.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile	313,00	€ 214.500,00	€ 214.500,00

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:	€ 32.175,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità:	Non si ritiene procedere alla divisione

8.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 182.325,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 178.825,00

Relazione Lotto Unico creata in data 23/12/2025
Codice documento: E042-25-00000057-001



L'Esperto
Fabio RIOLO
Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

████████████████████

████████

████████████████████

N. Gen. Rep. 57/2025

Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI

LOTTO n. 02:
Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito sito nel
Comune di Cutro (KR) Via Martiri di Marzabotto
N.C.E.U.: Foglio 9 – Particella 904 – Sub. 2

Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLIFBA75D21D122G

con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.com
pec: fabiorio@pec.it

Crotona, 23.12.2025

L'Esperto



Ing. Fabio RIOLO

**Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito
sito nel Comune di Cutro (KR) in Via Martiri di Marzabotto
N.C.E.U.: F. 9 P.IIa 904 Sub. 2**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 57/2025 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da [REDACTED].

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito, sito nel Comune di Cutro (KR) in Via Martiri di Marzabotto (Cfr. All. n. 3; All. n. 5.2; All. n. 6.1).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti:

Locale 1 (75,76 mq), Locale 2 (20,77 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **96,53 mq** totalmente destinata a vani principali ed accessori diretti).

Nota: La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 4.2.2; All. n. 5.2.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **109,20 mq** totalmente destinata a vani principali ed accessori diretti.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.2.3.**

Altezza dei vani:

L'unità immobiliare è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) da 4,15 mt..

Accessi:

Si accede all'immobile sia da Via Martiri di Marzabotto che da Via S. Allende; inoltre, si accede all'immobile anche per il tramite del portone di ingresso comune al fabbricato.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati al:

Foglio 9 – Particella 904 - Subalterno 2, Comune di **Cutro (KR)**, categoria: **C/2** (magazzini e locali di deposito), classe: **2**, consistenza: **103 mq.**, Rendita: **278.100 Lire** Indirizzo: **Via S. Allende snc**, Piano: **T.**

Intestato a: [REDACTED]

L'**ultima planimetria in atti** è quella presentata il 14/02/1989.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.2, All. n. 6.3, All. n. 6.6 e All. n. 6.7.**

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29.11.2025 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.7.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima possiede affaccio a Nord, Est e Ovest su strade comunale, confina a Sud con immobili di altra proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.2.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 9 Particella 904 Subalterno 2** per inserimento nell'impianto meccanografico dal 01/01/1989.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.6** e **All. n. 6.8.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al Foglio 9 Particella 904 Sub. 2.

Caratteristiche zona:	Zona centrale a destinazione residenziale
Servizi della zona:	I principali servizi (istruzione, luoghi di culto, attività commerciali etc.) sono presenti a poche centinaia di metri
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). Nel raggio di circa 60 km si raggiunge la località turistica di Villaggio Palumbo, a circa 15 km si raggiunge il centro della città di Crotona ed a 25 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotona: a 15 km; Aeroporto S. Anna: 10 km; E 90 (S.S. 106): 5 km

3. STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] in virtù di contratto di comodato. (Cfr. **All. n. 2**).

In data 29/11/2025 è stato effettuato il sopralluogo del bene pignorato meglio descritto in **premessa** al **paragrafo 0: "Svolgimento delle operazioni peritali"**. Per altri dettagli si rimanda all'**All. n. 2**.

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:*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da cod. 0281 **Decreto Ingiuntivo** a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano (MI) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di [REDACTED]

Tribunale di Milano (MI) in data 07/01/2010 al n. Rep. 14533 e iscritto a Crotone (KR) in data 06/08/2018 ai nn. R. Gen. 4674 – R. Part. 482.

Il **Decreto Ingiuntivo** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cutro (KR)** al **F. 9, P.IIa 904 Sub. 2** (Cfr. **All. n. 7.3**).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da cod. 0281 **Decreto Ingiuntivo** a favore di [REDACTED] con sede in Modena (MO) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di **Tribunale di Reggio Emilia (RE)** in data 27/08/2010 al n. Rep. 5799/2010 e iscritto a Crotone (KR) in data 23/09/2010 ai nn. R. Gen. 5934 – R. Part. 1341.

Il **Decreto Ingiuntivo** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cutro (KR)** al **F. 9, P.IIa 904 Sub. 2** (Cfr. **All. n. 7.4**).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelare derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a firma di **Uff. Giud. Tribunale di Crotone (KR)** in data 31/07/2025 al n. Rep. 46 e trascritto a Crotone (KR) in data 16/09/2025 ai nn. R. Gen. 5635 – R. Part. 4694.

Il **verbale di pignoramento** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cutro (KR)** al **F. 9, P.IIa 904 Sub. 2** (Cfr. **All. n. 7.5**).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da cod. 0519 **Revoca atti soggetti a trascrizioni** a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di **Tribunale di Crotone (KR)** in data 04/10/2013 al n. Rep. 8315 e trascritto a Crotone (KR) in data 09/12/2013 ai nn. R. Gen. 6537 – R. Part. 5087.

La **Domanda Giudiziale** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cutro (KR)** al **F. 9, P.IIa 904 Sub. 4** (Cfr. **All. n. 7.6**).

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da cod. 0519 **Revoca atti soggetti a trascrizioni** a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di **Tribunale di Crotone (KR)** in data 16/08/2012 al n. Rep. 7545 e trascritto a Crotone (KR) in data 08/11/2012 ai nn. R. Gen. 6112 – R. Part. 4944.

La **Domanda Giudiziale** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cutro (KR)** al **F. 9, P.IIa 904 Sub. 2** (Cfr. **All. n. 7.7**).

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da cod. 0508 **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Lodi (MI) contro [REDACTED] R per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà in separazione di beni, [REDACTED] per il

diritto di proprietà in separazione di beni, [REDACTED] per il diritto di proprietà in separazione di beni e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà in separazione di beni, a firma di **Tribunale di Crotone (KR)** in data 27/12/2010 al n. Rep. 14957 e trascritto a Crotone (KR) in data 08/02/2011 ai nn. R. Gen. 801 – R. Part. 650.

La **Domanda Giudiziale** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cutro (KR)** al **F. 9, P.IIa 904 Sub. 2** (Cfr. **All. n. 7.8**).

ATTO NOTARILE PUBBLICO derivante da cod. 0125 **Costituzione Di Fondo Patrimoniale** a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime separazione di beni [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime separazione di beni contro [REDACTED].

██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime separazione di beni, a firma di ██████████ data 13/10/2008 ai nn. Rep. 54476/18359 e trascritto a Crotone (KR) in data 31/10/2008 ai nn. R. Gen. 6246 – R. Part. 4677.

La **Donazione** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.lla 904 Sub. 2 (Cfr. All. n. 7.9 e All. n. 8.2).

ATTO NOTARILE PUBBLICO derivante da cod. 0133 **Donazione accettata** a favore di ██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro ██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e ██████████ per il diritto di proprietà della quota di 1/2, a firma di ██████████ o (KR) in data 30/07/2003 al n. Rep. 56396 e trascritto a Crotone (KR) in data 29/08/2003 ai nn. R. Gen. 15405 – R. Part. 10675.

La **Donazione** riguarda, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al F. 9, P.lla 904 Sub. 2 (Cfr. All. n. 7.10).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

A seguito di formale richiesta di documentazione trasmessa dal sottoscritto **Esperto Stimatore** all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cutro, dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- **L'area ove è ubicato l'immobile oggetto di stima** ha destinazione urbanistica "Area urbanizzata di recente formazione a prevalente destinazione residenziale" normata dall'Art. 13 delle N.T.A. nel Piano Regolatore Generale vigente;
- risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 496 del 09/11/2000 relativa al piano terra ed al piano primo del fabbricato;
- risulta rilasciata la Concessione Edilizia in n. 18 del 20/02/2002 relativa alla costruzione della copertura ed il completamento di un fabbricato a due piani fuori terra.

Tenuto conto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro e della valutazione dei relativi elaborati grafici, con particolare riferimento ai predetti titoli autorizzativi, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità rispetto agli elaborati progettuali:

- Diversa distribuzione degli ambienti.

Regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate:

Le difformità urbanistiche riscontrate sono sanabili mediante la presentazione di apposita SCIA in sanatoria, per un costo totale di oneri e spese tecniche quantificato in circa € 2.500,00.

Per maggiori informazioni consultare i seguenti Allegati:

All. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.7; All. n. 9.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29.11.2025 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti.

Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificati in € 1.000,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.2.1; All. n. 5.2; All. n. 6.7.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito:				
Vani principali ed accessori diretti: Locale 1, Locale 2	Sup. reale lorda	109,20	1,00	109,20
Totale	Sup. reale lorda	109,20	-	109,20
ARROTONDAMENTO				109,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'**All. n. 4.2.3.**

Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti risultano in piastrellato. Le porte di ingresso esterne sono di metallo, quella interna in legno

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 5.2.**

Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Accessori: *nessuno*

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è un **immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito ubicato nel Comune di Cutro (KR) – N.C.E.U. Foglio 9 – Particella 904 – Sub. 2.**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile.

1. Valore commerciale unitario dell'immobile.

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad abitazioni della tipologia ville villini, è stato determinato pari a **400,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2025), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "negozi", non essendo presenti quotazioni per la tipologia "magazzini e locali di deposito". Pertanto, prese come riferimento le

quotazioni della tipologia “negozi”, sono state apportate le dovute decurtazione del prezzo rispetto alla suddetta tipologia. (Cfr. **All. n. 10.2**).

2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali.**

3. Misurazione della Superficie Lorda:

Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, Uffici del Comune di Cutro (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotona ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito				
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1	
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:				
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo	
Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito (F.9, P.lla 904, Sub.2)	109,00	400,00	€ 43.600,00	
TOTALE	109,00		€ 43.600,00	
- Valore corpo:			€ 43.600,00	
- Valore accessori:			€ 0,00	
- Valore complessivo intero:			€ 43.600,00	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 43.600,00	

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito	109,20	€ 43.600,00	€ 43.600,00

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:	€ 6.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità:	Non si ritiene procedere alla divisione

8.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 37.060,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 33.560,00

Relazione Lotto Unico creata in data 23/12/2025 Codice documento: E042-25-0000057-002	
--	--



L'Esperto
Fabio Riolo
Ing. Fabio RIOLO