



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. ANDREA ELIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Saverio Catrambone

CF:CTRSVR72C15D122V

con studio in CROTONE (KR) VIA N. La Piccola,2

telefono: 3484004516

email: 72saverio.catrambone@libero.it

PEC: catrambonesaverio@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CUTRO Viale della Pace 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di che trattasi è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. Catastalmente risulta con destinazione deposito mentre realmente risulta adibito e rifinito quale taverna con servizio igienico, cucina e divani. La pavimentazione è in gres lucido e le pareti con tinta civile. L'accesso è posto lungo la strada ed è costituito da infisso a tre ante in metallo e vetro di colore testa di moro protetto da sarcinesca elettrificata. Entrando si accede in ampio vano con piccolo wc (perfettamente funzionante) sistemato con tavolo, sedie, armadio e divani. Inoltre mediante porta in legno si accede a locale destinato a cucina abitabile completa di elettrodomestici. Da questo ultimo vano e tramite porta in legno si può raggiungere il vano scale che porta ai piani superiori. Sono presenti tutti gli impianti civili (idrico, elettrico, scarichi etc.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di media 3,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1215 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 148 mq, rendita 168,16 Euro, indirizzo catastale: viale della pace 1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani e sottotetto piano, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

B appartamento a CUTRO Viale della Pace 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento destinato a civile abitazione completamente rifinito in ogni sua parte pur essendo catastalmente dichiarato ancora in corso di costruzione. Le rifiniture sono pregevoli con pavimenti in gres lucido in colore chiaro, le tinte murarie in prevalenza con tecnica "tamponato" . Le porte sono in legno massello ed alcune con intarsi in vetro c.d. all'inglese. Sono presenti anche delle cornici e pozioni di cartongessi armonizzati nel complessivo con tinte e decori. I bagni sono completi in ogni loro elemento (water, bidet, lavabo, rubinetterie etc.). Risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti. Al piano si accede mediante scala di collegamento in marmo e ringhiera in ferro battuto. La disposizione dell'intero appartamento prevede n. 3 camere da letto, una cucina ampia ed abitabile, salotto e n.2 bagni, dislocati in due zone quali reparto giorno e reparto notte divisi da porta filtro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1215 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Viale della Pace 1, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
l'immobile risulta completamente finito in ogni sua parte e in assenza di regolarità edilizia ed urbanistica con superficie pari al piano sottostante di mq 148,00

L'intero edificio sviluppa 3 piani e sottotetto piano, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

C rustico a CUTRO Viale della Pace 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Il bene di cui al presente corpo si riferisce a immobile rustico con sola tamponatura in laterizio a vista. Si accede mediante scala in marmo e ringhiera in ferro battuto che dal piano terra collega i vari piani. L'accesso consiste in foglio di compensato con cricchetto su controtelaio in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1215 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Viale della Pace 1, piano: secondo rustico

L'intero edificio sviluppa 3 piani e sottotetto piano, 3 e sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.240,00
Data di conclusione della relazione:	21/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il piano terra risulta occupato dal marito del debitore, mentre il piano primo è occupato dalla debitrice. Il piano secondo è in corso di costruzione come anche il sottotetto che risulta pertinenza dell'intero immobile e per questo non oggetto di valutazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il compendio pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale di Euro 120.000,00 (centoventimila/00) a favore della società P.E.I.E.M. SRL, con sede a Spezzano della Sila, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Crotone - Territorio in data 23 dicembre 2024 ai nn.7674/720;

- pignoramento a favore della società P.E.I.E.M. SRL, con sede a Spezzano della Sila e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crotone - Ufficio Provinciale - Territorio in data 2 marzo 2026 ai nn. 1242/1016.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla Debitrice con atto di donazione a rogito notaio Giulio Capocasa le, già di Crotone, in data 30 giugno 2005, repertorio n. 69/488, trascritto a Crotone in data 8 luglio 2005 ai nn. 805/497). Del documento citato si allega Nota di Trascrizione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla data della presente relazione l'immobile risulta dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria del 15/04/2005 (allegata alla presente) con la quale si autorizzava la realizzazione di n.1 magazzino al Piano Terra - n. 1 appartamento al piano primo e n. 1 appartamento al secondo piano.

Il documento è stato reperito presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: integrazione a concessione edilizia in Sanatoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta integrazione di concessione edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- concessione edilizia in sanatoria: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si riferisce all'intero corpo di fabbrica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano primo va portato in A/3 dallo stato attuale F/3 perchè nello stato di fatto risulta finito in ogni sua parte. (normativa di riferimento: immobile finito e non dichiarato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale e riclassificazione per destinazione e rendita

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione e riclassificazione per destinazione e rendita: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano primo completamente finito e non dichiarato ma ancora in F/3

Le difformità sono regolarizzabili mediante: documentazione urbanistica con relazione e rilievo

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- documentazione con rilievo e relazione da presentare agli uffici competenti: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al piano primo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUTRO VIALE DELLA PACE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUTRO Viale della Pace 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di che trattasi è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

Catastalmente risulta con destinazione deposito mentre realmente risulta adibito e rifinito quale taverna con servizio igienico, cucina e divani. La pavimentazione è in gres lucido e le pareti con tinta civile. L'accesso è posto lungo la strada ed è costituito da infisso a tre ante in metallo e vetro di colore testa di moro protetto da sarcinesca elettrificata. Entrando si accede in ampio vano con piccolo wc (perfettamente funzionante) sistemato con tavolo, sedie, armadio e divani. Inoltre mediante porta in legno si accede a locale destinato a cucina abitabile completa di elettrodomestici. Da questo ultimo vano e tramite porta in legno si può raggiungere il vano scale che porta ai piani superiori. Sono presenti tutti gli impianti civili (idrico, elettrico, scarichi etc.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di media 3,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1215 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 148 mq, rendita 168,16 Euro, indirizzo catastale: viale della pace 1, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani e sottotetto piano, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di che trattasi è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. **Catastalmente risulta con destinazione deposito mentre realmente risulta adibito e rifinito quale taverna con servizio igienico, cucina** e divani. La pavimentazione è in gres lucido e le pareti con tinta civile. L'accesso è posto lungo la strada ed è costituito da infisso a tre ante in metallo e vetro di colore testa di moro protetto da sarcinesca elettrificata. Entrando si accede in ampio vano con piccolo wc (perfettamente funzionante) sistemato con tavolo, sedie, armadio e divani. Inoltre mediante porta in legno si accede a locale destinato a cucina abitabile completa di elettrodomestici. Da questo ultimo vano e tramite porta in legno si può raggiungere il vano scale che porta ai piani superiori. Sono presenti tutti gli impianti civili (idrico, elettrico, scarichi etc.)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodologia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al II^ Semestre anno 2025 in zona centrale/ CAPOLUOGO in Cutro (KR). (vedi scheda OMI negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIBASSO PRUDENZIALE	-14.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.200,00**

BENI IN CUTRO VIALE DELLA PACE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CUTRO Viale della Pace 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento destinato a civile abitazione completamente rifinito in ogni sua parte pur essendo catastalmente dichiarato ancora in corso di costruzione. Le rifiniture sono pregevoli con pavimenti in gres lucido in colore chiaro, le tinte murarie in prevalenza con tecnica "tamponato" . Le porte sono in legno massello ed alcune con intarsi in vetro c.d. all'inglese. Sono presenti anche delle cornici e pozioni di cartongessi armonizzati nel complessivo con tinte e decori. I bagni sono completi in ogni loro elemento (water, bidet, lavabo, rubinetterie etc.). Risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti. Al piano si accede mediante scala di collegamento in marmo e ringhiera in ferro battuto. La disposizione dell'intero appartamento prevede n. 3 camere da letto, una cucina ampia ed abitabile, salotto e n.2 bagni, dislocati in due zone quali reparto giorno e reparto notte divisi da porta filtro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1215 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Viale della Pace 1, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

l'immobile risulta completamente finito in ogni sua parte e in assenza di regolarità edilizia ed

urbanistica con superficie pari al piano sottostante di mq 148,00

L'intero edificio sviluppa 3 piani e sottotetto piano, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento destinato a civile abitazione completamente rifinito in ogni sua parte pur essendo catastalmente dichiarato ancora in corso di costruzione. Le rifiniture sono pregevoli con pavimenti in gres lucido in colore chiaro, le tinte murarie in prevalenza con tecnica "tamponato". Le porte sono in legno massello ed alcune con intarsi in vetro c.d. all'inglese. Sono presenti anche delle cornici e pozioni di cartongessi armonizzati nel complessivo con tinte e decori. I bagni sono completi in ogni loro elemento (water, bidet, lavabo, rubinetterie etc.). Risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti. Al piano si accede mediante scala di collegamento in marmo e ringhiera in ferro battuto. La disposizione dell'intero appartamento prevede n. 3 camere da letto, una cucina ampia ed abitabile, salotto e n.2 bagni, dislocati in due zone quali reparto giorno e reparto notte divisi da porta filtro.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodolgia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al II^a Semestre anno 2025 in zona centrale/ CAPOLUOGO in Cutro (KR).
(vedi scheda OMI negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIBASSO PRUDENZIALE	-17.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.040,00**

BENI IN CUTRO VIALE DELLA PACE 1

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a CUTRO Viale della Pace 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene di cui al presente corpo si riferisce a immobile rustico con sola tamponatura in laterizio a vista. Si accede mediante scala in marmo e ringhiera in ferro battuto che dal piano terra collega i vari piani. L'accesso consiste in foglio di compensato con cricchetto su controtelaio in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1215 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Viale della Pace 1, piano: secondo rustico

L'intero edificio sviluppa 3 piani e sottotetto piano, 3 e sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al presente corpo si riferisce a immobile rustico con sola tamponatura in laterizio a vista. Si accede mediante scala in marmo e ringhiera in ferro battuto che dal piano terra collega i vari piani. L'accesso consiste in foglio di compensato con cricchetto su controtelaio in legno.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di rustico, si prende in considerazione un valore prossimo al costo medi di costruzione decurtato essendo stato realizzato almeno da un decennio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIBASSO PRUDENZIALE	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodologia matematica / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al II^a Semestre anno 2025 in zona centrale/ CAPOLUOGO in Cutro (KR).
(vedi scheda OMI negli allegati)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di comune di Cutro, agenzie: Crotone, osservatori del mercato immobiliare Cutro, ed inoltre: Esperti nel settore immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	59.200,00	59.200,00
B	appartamento	0,00	0,00	71.040,00	71.040,00
C	rustico	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				170.240,00 €	170.240,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile nel suo complesso risulta composto da n. 3 piani fuori terra con un appartamento per piano oltre al locale sottotetto e collegati da unica scala interna.

Secondo la natura specifica essendo l'immobile finito per piano terra e piano primo, mentre il piano secondo è in corso di costruzione :

Corpo 1 Piano Terra;

Corpo 2 Piano Primo;

Corpo 3 Piano Secondo.

Il sottotetto in corso di costruzione è da considerarsi pertinenza dell'intero immobile.

Tale divisione è favorita dalla presenza di una scala che unisce i piani separatamente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.240,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.240,00**

data 21/05/2026

il tecnico incaricato
Saverio Catrambone