

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**

Promossa da

[Redacted]

contro

[Redacted]

**R.G.E.I. N° 15/2024**

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

Custode Giudiziario **Avv. FRANCESCA ORNELLA FERRARO**

**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](mailto:Francesco.mingrone@ingpec.eu)

*(Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 06-05-2024 Codice documento: E048-42-000068-009)*



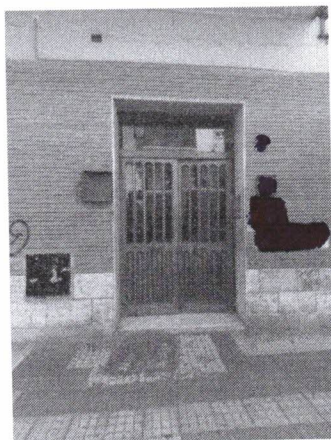
**Appartamento in Crotona, via Panella n. 135  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione al 4° piano sito i [REDACTED], via [REDACTED], interno [REDACTED].  
Composto da ingresso, studio, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, una camera da letto singola, un balcone ed una lavanderia. L'appartamento, posto al quarto piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 95,00.  
Identificato al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED]: intestato a [REDACTED] [REDACTED] foglio 45, particella 441, subalterno 17, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, piano 4, int. 13, rendita: 255,65.

Coerenze: confina con vano scale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e con piazza [REDACTED]. L'accesso avviene da via Panella tramite il vano scala (bene comune) che porta al quarto piano ove è posto l'ingresso dell'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.45, p.la 441, sub.17).



Ingresso-Vi [REDACTED]



Vano scala con ascensore



ingresso-Appartamento  
posto al 4° Piano int [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:  
Servizi della zona:

centro urbano a traffico locale con parcheggi.  
supermercato, bar, farmacia, Ospedale Civile, Municipio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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](mailto:Francesco.mingrone@ingpec.eu)

*(Heimdal Studio - www.heimdalstudio.it - Relazione lotto 001 creata 06-05-2024 Codice documento: E048-42-000068-009)*



Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castella e S. Severina  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), superstrada (0,7).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

**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 [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED]. (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria)

4.2.2. *Pignoramenti:*

**TRASCRIZIONE CONTRO:**

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] emesso dal [REDACTED] il [REDACTED] repert. N. [REDACTED], in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]. (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria)

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] emesso dal tribunale di [REDACTED] il [REDACTED] repertorio [REDACTED], in favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED]; (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

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



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta essere in regola dal punto di vista Urbanistico in quanto costruito in data antecedente all'1/9/1967, come risulta dalla copia della Concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED] a seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata dal sottoscritto Estimatore in data [REDACTED]. La planimetria dell'appartamento è difforme per la presenza di una piccola lavanderia di mq. 1,70 realizzata (con struttura leggera in alluminio) su una parte del balcone.*

4.3.2. *Conformità catastale: **difforme** per la presenza di una piccola lavanderia di mq. 1,70 realizzata (con struttura leggera in alluminio) su una parte del balcone.*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: sul condominio (all. 7)**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 216,90
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:	€ 90,80

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per acquisto con atto pe [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Ispezione Ipotecaria (Alleg. n 5) e atto notarile (Alleg. n. 8)

6.2

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] con atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED], trascritto [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], non ancora presente nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] Ispezione Ipotecaria (Alleg. n. 5) e atto notarile (Alleg. n.8)

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata dal sottoscritto Estimatore in data 29-03-2024 Prot. n. [REDACTED] all'Ufficio Tecnico del [REDACTED] è risultato che l'edificio, composto da sette piani fuori terra di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, è stato costruito dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con "Autorizzazione a Costruire" rilasciata dal [REDACTED] il [REDACTED] e con [REDACTED] e autorizzazione rilasciati dall'[REDACTED] in data [REDACTED]; come risulta da documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del [REDACTED] in data [REDACTED] Prot. n. [REDACTED] (Allegato n. 6)

L'appartamento in oggetto è munito di Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED].

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

*(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 06-05-2024 Codice documento: E048-42-000068-009*



Successivamente su una parte del balcone è stata realizzata, senza le prescritte autorizzazioni edilizie, una piccola lavanderia di mq. 1,70 con struttura leggera in alluminio.

E' possibile sanare "detto abuso edilizio" presentando: **-SCIA Edilizia in Sanatoria** al Comune di Crotona e **Denuncia di Variazione Catastale** all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio.

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 posto al 4° piano, facente parte di un fabbricato composto da sette piani fuori terra, sito in [REDACTED], via [REDACTED], intern [REDACTED];

Composto da ingresso, studio, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, una camera da letto singola, un balcone ed una lavanderia. L'appartamento, posto al quarto piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **95,00**.

L'appartamento risulta ben illuminato, ha l'affacci solo su un lato e precisamente sul lato Sud-Est ed ha veduta sulla piazza [REDACTED].

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

Identificato al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED]: intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 45, particella 441, subalterno 17, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, piano 4, int. 13, rendita: 255,65.

Coerenze: confina con vano scale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], e con piazza [REDACTED]. L'accesso avviene da via [REDACTED] tramite il vano scala (bene comune) che porta al quarto piano ove è posto l'ingresso dell'appartamento.

All'interno del vano scala vi è l'ascensore che porta ai vari piani.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n.45, p.la 441, sub.17).

L'edificio è stato costruito negli anni 60  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 300.  
L'appartamento, per forma e dimensioni, non è divisibile.

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

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 06-05-2024 Codice documento: E048-42-000068-009



**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	95	1,00	95
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>95</b>		<b>95,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno douglas con vetro protezione: tapparelle, materiale in Pvc, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato colore noce condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a due ante a battente, materiale: in legno massello di noce, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di monocottura cm.40\x40, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: , conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC o gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: condizioni:.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: climatizzatore, alimentazione: elettrica, diffusori: split (posti nella cucina-soggiorno e nello studio)
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori (posti nella cucina-soggiorno e nella stanza da letto matrimoniale)

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

*(Heimdall Studio – www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 06-05-2024 Codice documento: E048-42-000068-009*



**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 [REDACTED], Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED], ufficio tecnico di [REDACTED], Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato [REDACTED]. 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	95,00	€ 1.300,00	€ 123.500,00
- Valore corpo:			<b>€ 123.500,00</b>
- Valore accessori			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 123.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 123.500,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	95,00	€ 123.500,00	<b>€ 123.500,00</b>

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](mailto: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:	€ 18.525,00
-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

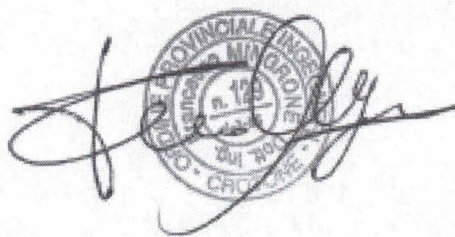
#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.159,00

**In conto tondo € 103.160,00**

Cirò Marina, 30 maggio 2024

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE



Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; con Studio Tecnico in Cirò 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](mailto:Francesco.mingrone@ingpec.eu)

(Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 06-05-2024 Codice documento: E048-42-000068-009

