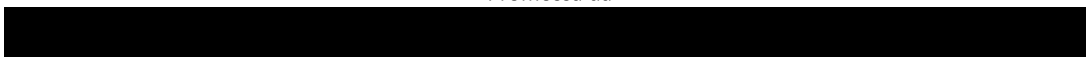


TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da



contro



R.G.E.I. N° 73/2024

Giudice dell'Esecuzione Dr. ALFONSO SCIBONA

Custode Giudiziario Avv. MARIANGELA MESORACA

ELABORATO PERITALE

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

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



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



Corte e veranda
dell'appartamento



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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: ing.mingrone@alice.it; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO:

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-L'immobile è stato costruito: nel 2005.

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

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

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

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: ing.mingrone@alice.it; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: ing.mingrone@alice.it; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

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

Riepilogo:

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

Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: ing.mingrone@alice.it; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 11.340,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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

€ 1.816,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 62.444,00

In conto tondo € 62.444,00

Cirò Marina, 29-10- 2024

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE



Giudice : Dr. ALFONSO SCIBONA

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

Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: ing.mingrone@alice.it; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu