

Registro Generale Esecuzione N. 41/2024

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



**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**INTESA SAN PAOLO S.P.A. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY  
S.P.A.**

contro

**R.G.E.I. N° 41/2024**

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

**Custode Giudiziario Avv. LIDIA GIUDA**

**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

*(Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 03-08-2024 Codice documento: E048-42-000069-010*



**Appartamento in Cutro, Frazione Steccato-Strada Statale 106  
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 1° piano sito in Cutro, Località Steccato, Strada Statale 106, via Australia n. 36.  
Composto da ingresso, soggiorno-cucina, tre camere da letto di cui due con bagno in camera, due stanze studio, una lavanderia, un ripostiglio, un bagno ed una veranda (su due lati). L'appartamento, posto al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 216,00.  
Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato a [REDACTED], foglio 39, particella 359, subalterno 3, categoria A/3, classe 2., vani 9, piano 1, rendita: 348,61.

Coerenze: confina con via Australia, con vano scale e spazio d'isolamento.

L'accesso avviene da via Australia n. 36 tramite il vano scala che porta al primo piano ove è posto l'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.39, p.lla 359, sub.3).



Ingresso  
-Via Australia n. 36



Prospetto principale  
su Via Australia e  
Sulla S.S. 106



Ingresso  
all'appartamento  
posto al 1 Piano

**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

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](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 03-08-2024 Codice documento: E048-42-000069-010*



Registro Generale Esecuzione N. 41/2024

Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castella e S. Severina

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), superstrada (0,1).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [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 Crotona il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di formalità, atto per notar [REDACTED] di Crotona del 02/02/2012 [REDACTED] a favore del Banco di Napoli s.p.a. con sede a Napoli. (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria)

##### 4.2.2. Pignoramenti:

#### TRASCRIZIONE CONTRO:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in data 21/05/2024 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Crotona il [REDACTED] repert. N. [REDACTED] in favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino. (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria)

##### 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](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

(Hemall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 03-08-2024 Codice documento: E048-42-000069-010)



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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: E' difforme. L'appartamento risulta essere in regola dal punto di vista Urbanistico in quanto costruito con Concessione edilizia n. 23-23 del 31-05-2000, (come risulta dagli atti rilasciati dal Comune di Cutro a seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata dal sottoscritto Estimatore in data 15-07-2024) ma la planimetria dello stato attuale è difforme a quella di progetto (di cui alla detta Concessione edilizia n. 23-23 del 31-05-2000) per diversa distribuzione degli spazi interni. (All. n. 6)*

4.3.2. *Conformità catastale: E' difforme. La planimetria dello stato attuale è difforme (per di una diversa distribuzione degli spazi interni) a quella rilasciata dall' Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati in data 04/06/2024 prot. n. KR 0028263 (all.n. 2).*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Sul condominio: L'immobile oggetto di esecuzione non ricade in condominio.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED], per i diritti di piena proprietà, pervenutogli con atto di compravendita per notaio Mario Capocasale del [REDACTED] rep. N. 1 [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Crotona-Servizio di

**6.2 Pubblicità Immobiliare il 3 [REDACTED] Ispezione Ipotecaria (Alleg. n 5) e atto notarile (Alleg. n. 7)****Precedenti proprietari:**

[REDACTED] pervenuto con atto di donazione per notar Liguori Francesco Maria del [REDACTED], trascritto a Catanzaro il [REDACTED]

[REDACTED] Ispezione Ipotecaria (Alleg. n. 5) e Nota di trascrizione (Alleg. n.8)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata dal sottoscritto Estimatore all'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro "Pec: protocollo.cutro@asmepec.it del 15-07-2024" è risultato che l'appartamento posto al primo piano, oggetto di esecuzione, è stato realizzato dal sig. [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 23-23 del 31.05.2000 rilasciata dal Comune di Cutro; come risulta dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cutro in data 30/07/2024 Prot. n. 17739. (Allegato n. 6)

- L'appartamento in oggetto non è munito di Agibilità.

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



Registro Generale Esecuzione N. 41/2024

- Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia n. 23-23 del 31.05.2000 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.
- 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 1° piano sito in Cutro, Località Steccato, Strada Statale 106, via Australia n. 36  
Composto da ingresso, soggiorno-cucina, tre camere da letto di cui due con bagno in camera, due stanze studio, una lavanderia, un ripostiglio, un bagno ed una veranda (su due lati).  
L'appartamento, posto al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 216,00**.

L'appartamento risulta ben illuminato, ha l'affaccio principale su via Australia e sulla S.S. 106.

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

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato a [REDACTED], foglio 39, particella 359, subalterno 3, categoria A/3, classe 2., vani 9, piano 1, rendita: 348,61.

Coerenza: confina con via Australia, con vano scale e spazio d'isolamento.

L'accesso avviene da via Australia n. 36 tramite il vano scala che porta al primo piano ove è posto l'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.39, p.lla 359, sub.3).**)

-L'immobile è stato costruito: il piano terra negli anni 80 ed il 1° piano (l'appartamento) nel 2000.

-L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 300.

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

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

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](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 03-08-2024 Codice documento: E048-42-000069-010*



Registro Generale Esecuzione N. 41/2024

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	216	1,00	216
	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>216</u>		<u>216</u>

**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 alluminio con vetro camera protezione: persiane, materiale in alluminio, 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.30\x30, 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 nel soggiorno e nelle stanze da letto)
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in alluminio.

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. 272Tel.: 0962-36124 cell.: 3883221022; email: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu*(Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it) - Relazione lotto 001 creata 03-08-2024 Codice documento: E048-42-000069-010*

**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 simili 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	216,00	€ 800,00	€ 172.800
- Valore corpo:			<b>€ 172.800,00</b>
- Valore accessori			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 172.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 172.800,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	216,00	<b>€ 172.800,00</b>	<b>€ 172.800,00</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



**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:

€ 25.920,00

-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:

€ 145.064,00

**In conto tondo € 145.064,00**

Ciro' Marina, 12-08- 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](mailto:ing.mingrone@alice.it); pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

