

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



**Esecuzione Forzata**

Promossa da

[Redacted]

contro

[Redacted]

**R.G.E.I. N° 34/2024**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. AGOSTINI EMMANUELE**

**Custode Giudiziario dott.ssa Concetta Piperis**

**ELABORATO PERITALE**

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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



**Casa per civile abitazione in Roccabernarda , via della Repubblica n. 16  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una casa per civile abitazione al primo piano sita in Roccabernarda, via della Repubblica n. 16;  
Composta da ingresso-cucina, due camere da letto matrimoniali, corridoio, un bagno ed un wc, un balcone ed una scala esterna che dal piano terra porta ad un piccolo balcone ove è posto il portone d'ingresso della casa.

La casa, posta al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 89,00**.

Identificata al catasto fabbricati del Comune di Roccabernarda : intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15, particella 574, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, vani 5, piano T-1, rendita: 183,34

Coerenze: confina con via della Repubblica, con traversa di via della Repubblica e con fabbricato di altra Ditta. L'accesso avviene da via della Repubblica tramite scala esterna che porta ad un piccolo balcone ove è posto il portone d'ingresso della casa

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n.15, p.lla 574, sub.3 ).



Appartamento al primo piano in Roccabernarda in via della Repubblica n.16

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centro urbano a traffico locale con parcheggi.  
Servizi della zona: supermercato, bar, farmacia, Municipio (Delegazione).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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 10-06-2024 Codice documento: E048-42-000069-010*



Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni storiche presenti sono: S. Severina  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), superstrada (5).

3. **STATO DI POSSESSO:**

In possesso della proprietaria [REDACTED] ma, attualmente, non abitato.

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 giudiziaria iscritta presso la Conservatoria di Crotona il 02/12/2022 ai nn. 7253/548, decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara del 07/08/2022 rep. 698 del 31/05/2011 rep. 17652/7616 a favore della [REDACTED]  
**(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 15/04/2024 ai nn. 2362/1978 emesso dal Tribunale di Crotona il 13-03-2024 rep. N. 243, in favore della [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**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta essere in regola dal punto di vista urbanistico in quanto costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.*

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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



4.3.2. *Conformità catastale: E' conforme. La planimetria dello stato attuale è perfettamente conforme a quella rilasciata dall' Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati in data 09/05/2024 prot. n. KR 0021269 (Alleg. n. 2).*

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

- **Sul Condominio: L'immobile oggetto di esecuzione non ricade in condominio.**  
- **L'immobile non risulta abitato. Non vi sono allacci di utenze domestiche (luce, gas, acqua ecc.).**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
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: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] per atto di donazione-divisione del notaio Mario Capocasale del 23/11/2018, rep. n. 116830/31517, trascritto a Crotona il 27/11/2018 ai nn. 6974 e 6975 R.G. e ai nn. 5491 e 5492 R.P..  
Ispezione Ipotecaria (Alleg. n. 5) e atto notarile (Alleg. n. 6).

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] per la quota di 1/6 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà; [redacted] per la quota di 2/42 di piena proprietà, per successione in morte [redacted] titolare della quota 1/2 di piena proprietà, deceduto il 27/10/2015, registrata presso l'Ufficio del Registro di Crotona il 20/05/2016 al n. 4060 R.G. e al n. 3206 R.P.  
Ispezione Ipotecaria (Alleg. n. 5)

[redacted] con provvedimento di legittimazione di possesso di area del demanio civico comunale con contestuale affrancazione del canone con Delibera della Giunta Comunale n. 110 del 27/12/2013, trascritta a Crotona il 24/01/2014 al n. 355 R.G. e al n. 298 R.P.. (come risulta dal riscontro del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Rocca Bernarda Ing. Domenica De Miglio del 07/06/2024 prot. 2598 a seguito di richiesta formale di Atto Pubblico inoltrata dal sottoscritto Estimatore in data 29-05-2024 prot. 2397)

Deliberazione Giunta Comunale (Alleg. n.7.)

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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



7. **PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata dal sottoscritto Estimatore al Comune di Roccabernarda – Servizio Tecnico-in data 29-05-2024 prot. n. 2393 è risultato che, in base all'attuale catalogazione dell'archivio comunale, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo relativo all'immobile oggetto di esecuzione, come risulta da comunicazione del Responsabile Servizio Tecnico del Comune di Roccabernarda Ing Domenica De Miglio del 26/06/2024 prot. n. 2870 e del 28/06/2024 prot. n. 2906. (All. n. 8).

- L'immobile in oggetto non è munito di certificato di agibilità.
- 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 **casa di abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una casa per civile abitazione al primo piano sita in Rocca Bernarda,, via della Repubblica n. 16;

Composta da ingresso-cucina, due camere da letto matrimoniali, corridoio, un bagno ed un wc, un balcone ed una scala esterna che dal piano terra porta ad un piccolo balcone ove è posto il portone d'ingresso della casa.

L'appartamento, posto al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 89,00**.

L'immobile risulta ben illuminato, ha affacci su tre lati e precisamente due lati su via della Repubblica ed il terzo lato su traversa di via della Repubblica.

La casa si presenta in discreto stato di conservazione. Non necessita, al momento, di alcun intervento di manutenzione urgente.

Identificata al catasto fabbricati del Comune di Roccabernarda: : intestato a [REDACTED] foglio 15, particella 574, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, vani 5, piano T-1, rendita: 183,34

Coerenze: confina con confina con via della Repubblica, con traversa di via della Repubblica e con fabbricato di altra Ditta. L'accesso avviene da via della Repubblica tramite scala esterna che porta tramite cancelletto in ferro, ad un piccolo balcone ove è posto il portone d'ingresso della casa.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2. -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n.15, p.Ila 574, sub.3).

-L'edificio è stato costruito negli anni 50

-L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 2,75.

-La casa, per forma e dimensioni, non è divisibile.

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Casa per civ. ab.	Sup. reale lorda	89	1,00	89
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>89</b>		<b>89</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura., 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: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno con vetro protezione: persiane in alluminio colore douglas, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: in legno pitturato colore bianco condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.  
*Portone di ingresso:* tipologia: La porta d'ingresso a due ante in legno massello con controporta in alluminio all'esterno. Condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* materiale: graniglia di marmo cm.30 x 30, condizioni: discrete.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: , conformità :  
*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: inesistente  
*Termico:* tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in alluminio.

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Casa per civ. ab.**

*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
Casa per civ. ab.	89,00	€ 650,00	€ 57.850,00
- Valore corpo:			€ 57.850,00
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 57.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 57.850,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Casa per civ. ab.</b>	89,00	€ 57.850,00	<b>€ 57.850,00</b>

Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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



#### 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:

€ 8.677,50

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

-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:

€ 49.172,50

**In conto tondo € 49.170,00**

Cirò Marina, 21 giugno 2024

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE



Giudice : Dr Emmanuele Agostini

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 10-06-2024 Codice documento: E048-42-000069-010*

