

Registro Generale Esecuzione N. 29/2022

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



**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**GRENKE LOCAZIONE S.R.L.**

contro

**XXXXXXXXXXXXXX**

**R.G.E.I. N° 29/2022**

**Giudice dell' Esecuzione Dr. DAVIDE RIZZUTI**

**Custode Giudiziario Rag. Iole MADARENA**

**ELABORATO PERITALE**

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*

Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022

e-mail: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); Pec.: francesco.mingrone@ingpec.eu



**Appartamento in CUTRO – LOCALITA' STECCATO- via Amsterdam snc  
Lotto 001**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione posto al 1° piano, sito in Cutro -Loc. Steccato- via Amsterdam snc; Composto da ingresso-soggiorno- cucina, due camere da letto, n. 2 ripostigli, bagno e veranda.

L'appartamento, posto al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,00.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro : intestato a xxxxxxxx nato xxxxxxxxxx (KR) il xxxxxxxxx foglio 42, particella 2689, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, piano 1, rendita: 174,30.

Coerenze: confina con via Amsterdam tramite corte comune al fabbricato composto da tre piani fuori terra, con appartamento sub. 10 e con vano scala.

L'accesso all'appartamento avviene da via Amsterdam attraversando prima la corte comune e poi il vano scala che porta al primo piano.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura dell'immobile pignorato F. 42, particella 2689, sub. 9).



Appartamento posto al primo piano

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona balneare.  
Servizi della zona: supermercato, bar, distributori e farmacia.

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*  
Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022  
e-mail: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); Pec.: francesco.mingrone@ingpec.eu



	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, Turistiche, Agricole.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), ferrovia (1)

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è in possesso del proprietario sig. xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx (KR) il xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxx

### 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 di mutuo fondiario- a favore della BCC del Crotonese iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari IL 07/12/2020 al n. 466 R.P. e al n. 5942 R.G..**
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
**TRASCRIZIONE CONTRO -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/03/2022 rep. 671, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in data 29/04/2022 ai nn. 2502/2103 in favore di Grenke Locazione s.r.l. con sede in Milano.**
- 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 per il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, è stato rilasciato dal Comune di Cutro il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25/2014 in data 15 luglio 2014.*

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*  
 Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022  
 e-mail: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); Pec.: francesco.mingrone@ingpec.eu



4.3.2. *Conformità catastale: L'appartamento risulta essere conforme a quanto riportato in catasto.*

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

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:**

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (KR) il XXXXXXXXX c.f.  
XXXXXXXXX, proprietario 1/1 in forza di atto di divisione per notar Andrea Proto dell'08/01/2021 rep. 16740, racc. 12564, trascritto a Crotona il 15/01/2021 ai nn. 188 R.G. e 166 R.P..

**Precedenti proprietari:**

**6.2** -XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXX con atto per notar Andrea Proto del 30/11/2020 rep. 16597, registrato a Crotona il 7/12/2020 al n. 4343, trascritto in pari data al n. 4680 R.P.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'appartamento risulta in regola dal punto di vista urbanistico in quanto, come detto, per il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, è stato rilasciato dal Comune di Cutro il Permesso di Costruire in sanatoria n. 25/2014 in data 15 luglio 2014.

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 - Loc. Steccato- via Amsterdam snc;  
Composto da ingresso-soggiorno- cucina, due camere da letto, n. 2 ripostigli, bagno e veranda.

L'appartamento, posto al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,00.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX, foglio 42, particella 2689, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, piano 1, rendita: 174,30.

Coerenze: confina con via Amsterdam tramite corte comune al fabbricato composto da tre piani fuori terra, con appartamento sub. 10 e con vano scala.

L'accesso all'appartamento avviene da via Amsterdam attraversando prima la corte comune e poi il vano scala che porta al primo piano.

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*  
Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022  
e-mail: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); Pec.: francesco.mingrone@ingpec.eu



Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 –planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura dell'immobile pignorato F. 34, p.lla 1148, sub.16).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 273.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al primo piano	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>67,00</u>		<u>67,00</u>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: non verificate.

*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 e terrazzo:* materiale: c.a., condizioni: discrete-da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale: Pvc condizioni: buone

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni discrete; le porte sono smontate ma presenti all'interno dell'appartamento.

*Pareti esterne:* materiale: pareti doppie in laterizi.

*Portone di ingresso:* tipologia: ad una anta a battente, materiale: in alluminio, condizioni: discrete.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di monocottura cm.30x30, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia;

*Fognatura:* tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: non verificata.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

*Condizionamento:* tipologia: nessuna.

*Termico:* tipologia: nessuna

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*

Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022

e-mail: [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 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 Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, 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	
Appartamento	67,00	€ 700,00	€ 46.900,00
- Valore corpo:			€ 46.900,00
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 46.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 46.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>67,00</b>	<b>€ 46.900,00</b>	<b>€ 46.900,00</b>

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*

Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022

e-mail: [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:

€. 7.035,00

-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:

€ 39.865,00

**In conto tondo € 39.865,00**

Ciro' Marina, 18/10/2022

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE



Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco MINGRONE - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*  
Con StudioTecnico in Ciro' Marina (KR), Via Roma n. 272 - Tel./Fax. : 0962-36124 cell.: 388.3221022  
e-mail: [ing.mingrone@alice.it](mailto:ing.mingrone@alice.it); Pec.: francesco.mingrone@ingpec.eu

