

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE FORZATA**  
**R.G.E. N. 79/2024**

Promossa da:

**GIUDICE DELEGATO**  
**G.E. Dott. Dr. Alfonso Scibona**

**ESPERTO C.T.U.**  
*Ing. Giuseppina Cuda*

**ELABORATO PERITALE**

(N° 1 LOTTI)

**LOTTO N. 1: ..... In conto tondo € 47.000,00**

**Petilia Policastro lì, 23.06.2025**

il Ctu  
Ing. Giuseppina Cuda

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

INDICE:

Lotto n.1	pag. 3
Lotto n.2	pag. 19

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**LOTTO N 1: N.1 CIVILE ABITAZIONE: sita nel Comune di Cutro via Palermo n.20, P. 2.**

<b>DATI CATASTALI</b>	L'immobile pignorato è costituito da n. 1 Civile Abitazione posta al piano secondo di un fabbricato sito in via Palermo n. 20, Comune di Cutro (Kr), e fa parte di un fabbricato di maggiori consistenze a tre piani fuori terra. E' riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa Foglio 9 Particella 1291 Sub 3 - Categoria F/3 – corso di costruzione
<b>CONFINI</b>	Confina a Nord – Ovest con via Cagliari, a Sud-Est con via Palermo dalla quale avviene l'ingresso all'intero fabbricato, a Sud-Ovest con altra proprietà e con scale condominiali, salvo altri.
<b>SUPERFICIE</b>	Ha una superficie commerciale di circa 184,00 mq.
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo: presenta una stanza priva di pavimenti e necessità di lavori di manutenzione straordinaria alla copertura vista la presenza di umidità e muffa rilevate su pareti e soffitto. E' dotato di impianto elettrico sottottraccia con contatore condiviso con l'appartamento situato al piano primo ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in alluminio del tipo a battente, mentre quelli esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in gres porcellanato così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: ampio soggiorno, cucina abitabile con ripostiglio, un bagno, tre camere da letto, di cui una priva di pavimentazione, veranda e due balconcini. Nella zona soggiorno è inoltre presente un soppalco privo di scala di accesso.

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**PROCEDURA N.R.G.E. 79/2024**  
**LOTTO n. 1**  
**BENI IN CUTRO**

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

Proprietà per la quota di 1/1.

N. 1 CIVILE ABITAZIONE sita in Cutro (Kr), via Palermo n.20, piano 2.



Identificazione immobile.

**Essa è identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Cutro al:**

- Foglio 9 Particella 1291 Sub 3 - Categoria F/3 – in corso di costruzione

**catastralmente in testa a:**

- [REDACTED]

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

**Coerenze:** Confina a Nord – Ovest con via Cagliari, a Sud-Est con via Palermo dalla quale avviene l'ingresso all'intero fabbricato, a Sud-Ovest con altra proprietà e con scale condominiali, salvo altri.

(Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in via Palermo, n. 20 del Comune di Cutro (Kr) e si trova al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a tre piani fuori terra con forma pressoché rettangolare. Il prospetto principale e l'ingresso dell'intero fabbricato si affacciano su via Palermo. Esso è caratterizzato, presumibilmente, da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi),

Giudice : Dott. Alfonso Scibona

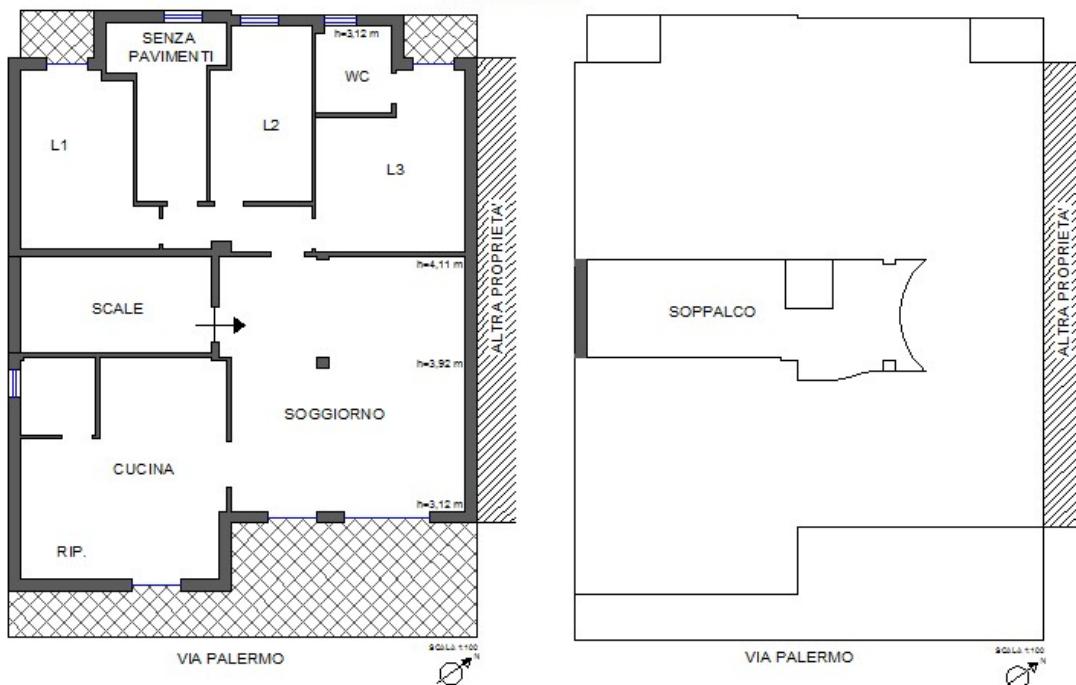
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

solai presumibilmente in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono del tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a doppia falda e a parere della sottoscritta necessita di lavori di manutenzione straordinaria viste le trecce di umidità rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento. Esternamente il fabbricato non necessita di lavori di manutenzione in quanto si presenta ben rifinito.

**LOTTO N.1:** L'immobile identificato come Lotto 1, oggetto di pignoramento, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cutro al foglio di mappa 9 Particella 1291 Sub 3 - Categoria F/3 – in corso di costruzione, piano secondo. Ad esso si accede mediante scale condominiali. Esso si presenta in discreto stato conservativo: necessità di lavori di manutenzione dovuti principalmente alla presenza di umidità e muffa rilevate sia sui soffitti che sulle pareti, causate, a parere della sottoscritta, da infiltrazioni provenienti dalla copertura, la quale confina direttamente con l'immobile oggetto di pignoramento.

#### LOTTO N.1: DISTRIBUZIONE FUNZIONALE INTERNA

PIANO SECONDO



(Allegato n. 3– Planimetria LOTTO N.1- distribuzione funzionale interna)

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia con contatore elettrico in comune con l'immobile ubicato al piano primo ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in alluminio del tipo a battente, mentre quelli esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in gres porcellanato così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: soggiorno con camino, cucina abitabile con ripostiglio, due camere da letto di cui una dotata di bagno e una camera priva di pavimentazione, veranda e due balconcini.

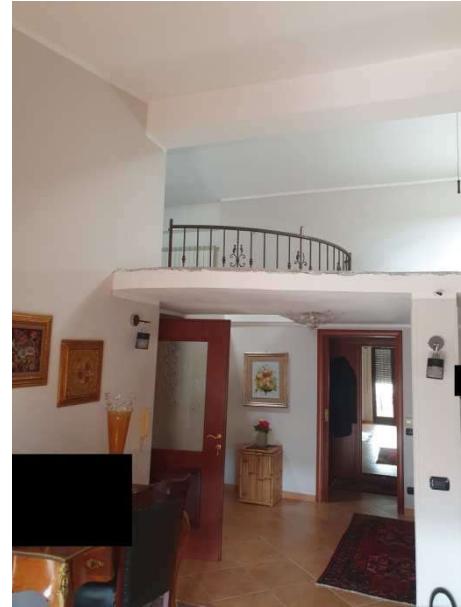
Giudice : Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Nella zona soggiorno è inoltre presente un soppalco privo di scala di accesso. Sono presenti inoltre alcuni condizionatori.



Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

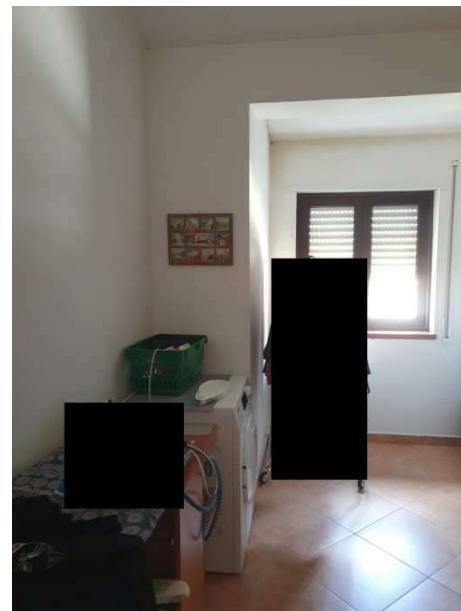
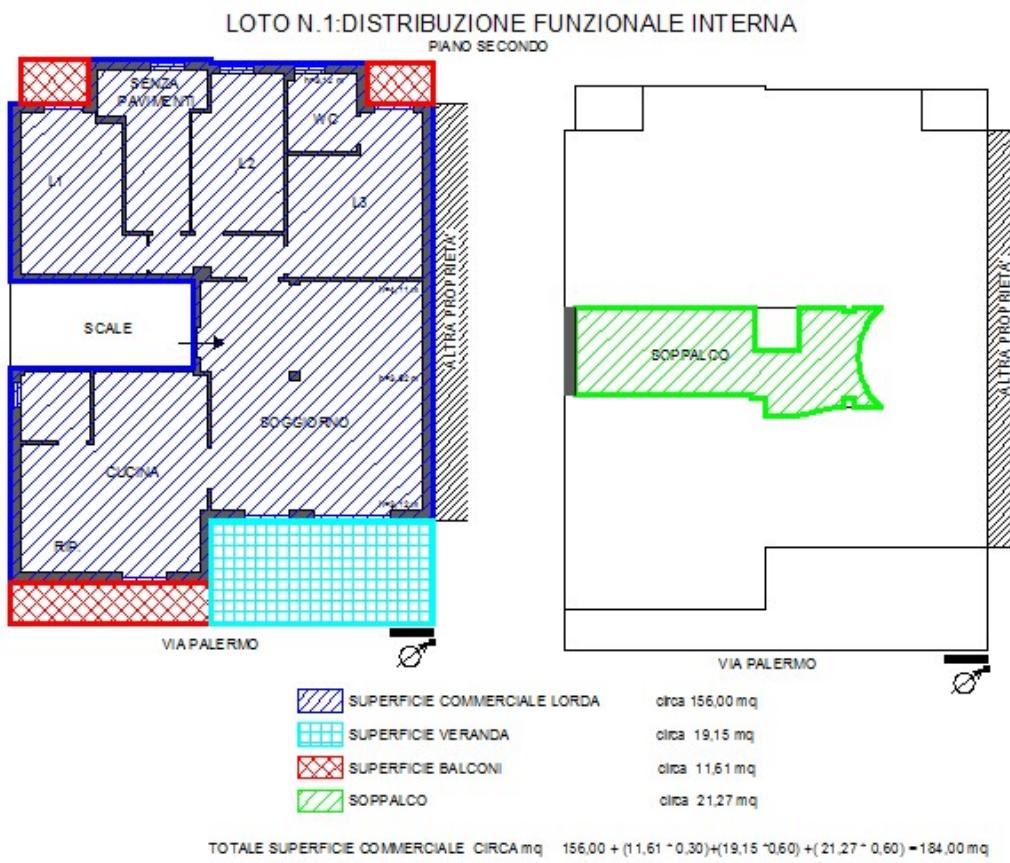


Foto dell'interno del LOTTO 1.

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **184,00**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- muri divisori interni = al 100%;
- balconi : al 30% fino a 25 mq, poi 10%;
- veranda : al 60%
- soppalco : al 60%.

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)



**Lo stato d'uso e di conservazione** risulta essere discreto.

**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** civile abitazione.

**Le finiture** sono di buona qualità così come i materiali utilizzati.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti interni sono in gres porcellanato, gli infissi interni sono in alluminio del tipo a battente mentre quelli esterni del tipo avvolgibile in PVC.

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: semicentrale/residenziale/ a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale i principali centri limitrofi sono: Città di Crotone Città di Catanzaro, le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre nell'intorno è possibile usufruire dei principali servizi come: luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati, scuole ecc..

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

### 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 13/03/2025 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario dott.ssa Piperis Concetta si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato da debitore esecutato e della sua famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed onere giuridici

- 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: Nessuna

#### 4.2 Gravami:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Giulio Capocasale del 29 Giugno 2011 repertorio 80988/27586 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Crotone in data 8 Luglio 2011 al numero generale 4279 e al numero particolare 771 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale di euro 275.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma di Euro 375.000,00 durata 15 anni a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 1291 Subalterno 1 sito nel Comune di Cutro (KR) di cui alla procedura. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]  
[REDACTED]
- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto fondiario atto Notaio Giulio Capocasale del 29 Settembre 2011 repertorio 81284/27772 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Crotone in data 4 Ottobre 2011 al numero generale 5810 e al numero particolare 935 a favore di [REDACTED] per capitale di euro 95.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma di Euro 171.000,00 durata 10 anni a carico di [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà su immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 41 Particella 398 Subalterno 14 graffato con foglio 14 particella 711 subalterno 1; a carico di [REDACTED]

Giudice : Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 1291 Subalterno 5 e immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 1291 Subalterno 2. sito nel Comune di Cutro (KR) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 14 dicembre 2013 al n. 861 di restrizione bene; in data 9 maggio 2019 al n. 318 di restrizione beni.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Verabile di pignoramento immobiliare, atto del Tribunale di crotone del 27/11/2014 repertorio 746 e trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Crotone in data 5 gennaio 2015 al numero generale 21 e al numero particolare 20 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], a carico di [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà si immobile riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 41 particella 398 sub 14 graffato al foglio 41 particella 711 sub 1 ; a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 9 part. 1291 sub 2, foglio 9 part. 1291 sub 5, foglio 9 part. 1291 sub 1, siti in Cutro.  
In data 14 Dicembre 2018 al n.859 di restrizione beni.  
In data 9 maggio 2019 al n. 316 di restrizione beni.
- Verbale di pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di crotone del 27 Giugno 2024 repertorio n. 591 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Crotone in data 24 Settembre 2024 al numero generale 5627 e al numero particolare 4727 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 9 part. 1291 sub 3, foglio 9 part. 1291 sub 5, siti in Cutro.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudice : Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

##### 4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista urbanistico e così come dichiarato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Cutro risulta ad oggi non sanabile in quanto non conforme all' art. 36 del D.P.R. 380/01 .**

Per meglio specificare ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01, un'opera abusiva può essere sanata solo se rispetta il principio della doppia conformità, vale a dire:

- l'opera deve essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione;
- l'opera deve essere conforme alle norme edilizie vigenti all'epoca della richiesta di domanda di sanatoria.

(ALLEGATO 5 – Risposta Comune di Cutro)

##### 4.3.2 Conformità catastale:

**Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.**

L'immobile risulta completato fatta eccezione per una stanza che allo stato priva di pavimentazione.

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

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia **circa € 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia **circa € 0,00**

### 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

#### 6.1 Attuali proprietari:

L' immobile sopra indicato è pervenuto al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile riportato nel N.C.T. al foglio 9 particella 1291 (già particella 508 b), ente urbano, su cui è stato costruito l'intero fabbricato che ospita l'immobile oggetto di pignoramento:

- Atto di compravendita del 02/076/1981 per Notaio Aldo Cerrelli, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di catanzaro in data 19 Giugno 1980 al numero registro genrale 10654 e numero di particolare 9528 da [REDACTED]

Giudice : Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

[REDACTED]  
 [REDACTED] ciascuno per i propri diritti di piena proprietà e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

(Allegato n.6 – Trascrizione atto)

#### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Agli atti del Comune di Cutro non risultano presentate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali intero subalterno:	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
Copertura	Tipologia: a falde condizioni: probabilmente necessita di lavori di manutenzione
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	Tipologia: presumibilmente pareti in laterizio condizioni: presenza di muffa interamente
Pareti interne	Tipologia: in laterizio condizioni: discrete
Rivestimenti	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: discrete.
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone.
Infissi interni/esterni:	tipologia: battente, materiale: Alluminio, esterni: avvolgibili in PVC condizioni: buone.
Servizi igienici:	condizioni: buone
Impianto elettrico	Sottotraccia, contatore elettrico in comune con appartamento ubicato al piano primo
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.

Giudice : Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

**CALCOLO DELLE SUPERFICI** (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

<b>APPARTAMENTO N.1/LOTTO 1</b>				
Destinazione	Parametro	156	Coefficiente	Valore equivalente
<b>RESIDENZIALE</b>	Sup. reale lorda	156,00	1,00	156,00
<b>VERANDA</b>	Sup. reale lorda	19,15	0,60	11,49
<b>BALCONI</b>		11,61	0,30	3,48
<b>SOPPALCO</b>	Sup. reale lorda	21,27	0,6	12,76
	<b>Sup. TOT.</b>			
	<b>COMMERCIALE</b>	208,03		<b>184,00 mq</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:****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 formulazione 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. 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, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Cutro per l'anno 2024, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Comune: CUTRO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	740	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	580	L	1,4	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	670	880	L	2,2	3	L

Giudice : Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 600,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- muri divisorii interni = al 100%;
- balconi : al 30% fino a 25 mq, poi 10%;
- veranda : al 60%;
- soppalco: al 60%.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Uffici pubblici:** Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

**Siti web:** [www.stimabeni.it](http://www.stimabeni.it), [www.Agenziadelterritorio.it](http://www.Agenziadelterritorio.it), [www.Autoritalavoripubblici.it](http://www.Autoritalavoripubblici.it),  
[www.Borsaimmobiliare.com](http://www.Borsaimmobiliare.com).

**Riviste:** consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

## 8.3 Valutazione corpi:

**Si fa presente che per la stima dell'immobile in oggetto, completamente abusivo e allo stato non sanabile, la scrivente ha proceduto alla determinazione sia del Valore di Mercato che del Valore d'Uso, inteso, quest'ultimo, come accumulazione all'attualità dei redditi netti annui costanti attesi dall'utilizzo continuativo dell'immobile per un tempo limitato.**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
<b>Lotto n.1</b>	184,00	€ 600,00	€ 110.4000,00
			<b>€ 100.400,00</b>

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

- Valore corpo:	€ 110.400,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.400,00

**RIEPILOGO:**

Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
<b>Lotto n.1</b>	184,00	€ 110.400,00	<b>€ 110.400,00</b>

**N.B.:** Avendo dato atto che oggetto di stima è un immobile completamente abusivo e allo stato non sanabile, ritenendo che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile, non ancora gravato da un Decreto di Demolizione, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato;

...a tal fine, considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è abbastanza diffuso e che, da informazioni assunte in loco, molteplici fabbricati realizzati in prossimità di quello oggetto della presente esecuzione siano parimenti del tutto abusivi, si può ragionevolmente presumere che un sindaco non possa pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani;

...conseguentemente, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", conservando così un apprezzabile "Valore d'Uso", proprio perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Cutro, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di stima per almeno 20 anni;

...pertanto, al fine di determinare il più probabile "Valore d'Uso" dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo applicare una riduzione del 50% al valore di mercato ricercato:

**€ 110.400,00 x 0,50 = € 55.200,00**

**8.4 Adeguamento e correzione 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:

Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)

	€ 8.280,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

### 8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

**Valore dell'immobile**, al netto delle decurtazioni:

**€ 47.000,00**

**Petilia Policastro lì, 23/06/2025**

il Ctù  
Ing. Giuseppina Cuda



Giudice : Dott. Alfonso Scibona  
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520  
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097  
 Email: [cuda.giuseppina@hotmail.it](mailto:cuda.giuseppina@hotmail.it) Pec: [giuseppina.cuda@ingpec.eu](mailto:giuseppina.cuda@ingpec.eu)