

Registro Generale Esecuzione N. 28/2025

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

SIRIO NPL SRL

contro

.....

R.G.E.I. N° 28/2025

Giudice dell'Esecuzione Dr. Emmanuele Agostini

Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Bianchi

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

(Heimdall Studio – www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 03-07-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu



Registro Generale Esecuzione N. 28/2025

**Magazzino-deposito al piano terra in Cutro, via Imperatore Ottaviano Augusto nn. 10-12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale adibito a magazzino-deposito carrabile al piano terra, sito in Cutro, ex via Da Denominare oggi via Imperatore Ottaviano Augusto nn. 10/12;

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato a, foglio 9B, particella 1658, subalterno 2, categoria F/3, piano T.

Coerenze: confina con detta via Imperatore Ottaviano Augusto, con retrostante corte, con vano scala e con terreno libero della stessa Ditta.

L'accesso, carrabile, al magazzino-deposito avviene direttamente da via Imperatore Ottaviano Augusto. Dall'interno del magazzino deposito si accede nella retrostante corte BCNC (Bene comune non censibile) del fabbricato.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n. 9B, p.lla 1658, sub.2).



Magazzino-deposito a P.T. Prospetto principale
Via Imperatore Ottaviano Augusto n. 10-12



Ingresso formato
da n. 2 serrande



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 (3).

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 03-07-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



3. STATO DI POSSESSO:

Il magazzino-deposito è occupato dal figlio dell'esecutata sig. ----- e residente a Cutro, via Imperatore Ottaviano Augusto n. 8.

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:*
Iscrizione del 02/08/2023 ai nn. 317/5577 -ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato-notaio Carlo Perri di Crotone del 10/12/2003 rep. 1524 a favore di Banca Carime S.P.A. con sede in Cosenza. **(Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria)**

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
TRASCRIZIONE CONTRO:
-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone in data 24/04/2025 ai nn 2450/2008 emesso dal Tribunale di Crotone il 12-03-2025 rep. N. 176 a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede a CONEGLIANO (TV). (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria),

- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu



4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: E' conforme.**

Il magazzino-deposito risulta essere in regola dal punto di vista Urbanistico in quanto è stata rilasciata dal Comune di Cutro Concessione edilizia in sanatoria n. 23/2003 del 05/03/2003, come risulta dagli atti rilasciati dal Comune di Cutro in data 26/05/2025 prot. n. 13923, a seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata con pec dal sottoscritto Estimatore in data 19-05-2025.

La planimetria dello stato attuale è conforme a quella di progetto (di cui alla detta Concessione edilizia in sanatoria n. 23/2003) (All. n. 6);

4.3.2. Conformità catastale: E' difforme

Il magazzino-deposito risulta riportato in catasto ancora in corso di costruzione mentre, allo stato attuale, risulta esternamente finito e completo di n. 2 serrande d'ingresso in alluminio.

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:**

-----, per i diritti di piena proprietà, pervenute per la quota di 1/8 di piena proprietà per successione in morte di ----- e deceduto il 06/02/1995, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 13/04/1995 ai nn. 6729/5640 e per la quota di 7/8 di piena proprietà con atto di donazione per notar Liguori Francesco Maria da Cutro del 29/12/1998 rep. 55107, trascritto 28/01/1999 ai nn. 1902/1547.
Ispezione Ipotecaria (Alleg. n 5)

6.2 Precedenti proprietari:

----- Ispezione Ipotecaria (Alleg. n. 5) e Nota di trascrizione (Alleg. n. 7)

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu



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 19-05-2025 " è risultato che il magazzino deposito, oggetto di esecuzione, è munito di Concessione Edilizia in sanatoria n. 23/2003 rilasciata dal Comune di Cutro in data 05/03/2003.

Successivamente in data 04/06/2003 il magazzino deposito è stato accatastato come "magazzino in corso di costruzione"

- Pertanto, per effettuare la variazione catastale del magazzino-deposito da "*in corso di costruzione*" a "*magazzino finito*" occorre presentare al Comune di Cutro **SCIA Edilizia in Sanatoria e Denuncia di Variazione Catastale** all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio.
- Il magazzino-deposito in oggetto non è munito 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 Magazzino-deposito di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale adibito a magazzino-deposito carrabile al piano terra sito in Cutro, ex via Da Denominare oggi via Imperatore Ottaviano Augusto nn. 10/12; Il locale adibito a magazzino-deposito, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 141,00**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cutro: intestato a Muto Rosa nata a Cutro il 21 luglio 1953, foglio 9B, particella 1658, subalterno 2, categoria F/3, piano T.

Coerenze: confina con detta via Imperatore Ottaviano Augusto, con retrostante corte, con vano scala e con terreno libero della stessa Ditta.

L'accesso al magazzino-deposito avviene direttamente da via Imperatore Ottaviano Augusto tramite n. 2 ampie serrande in ferro.

Dall'interno del magazzino deposito si accede, tramite una porta in ferro, nella retrostante corte (Bene comune non censibile) del fabbricato. Sempre dall'interno del magazzino deposito si accede tramite porta interna nel vano scala che porta al 1° piano.

Il magazzino-deposito si presenta non rifinito internamente, è privo di intonaci e di pavimentazione, esiste solo il battuto di cemento.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n. foglio n. 9B, p.la 1658, sub.2).

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 03-07-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



-L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 445.
-Il magazzino, per forma e dimensioni, è divisibile.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente:
Norme tecniche ed indici:
Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino-deposito	Sup. reale lorda	141,00	1,00	141,00
	Sup. reale lorda	141,00		141,00

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:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serrande, materiale: in ferro, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: discreti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
Portone di ingresso: tipologia: serrande, materiale: in ferro, condizioni: discrete
Pavim. Interna: materiale: solo battuto di cemento,

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: , conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: recapito:
Idrico: tipologia: alimentazione:

Condizionamento: tipologia:
Termico: tipologia:.



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. Magazzino-deposito

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
Magazzino-deposito	141,00	€ 300,00	€ 42.300,00
- Valore corpo:			€ 42.300,00
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 42.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 42.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino-deposito	141,00	€ 300,00	€ 42.300,00

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; 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:

€ 6.345,00

-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 mediator i 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:

€ 34.139,00

In conto tondo € 34.139,00

Cirò Marina, 03-07- 2025

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 03-07-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)

