

Registro Generale Esecuzione N. 25/2025

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

FINO 1 SECURITISATION SRL

contro



R.G.E.I. N° 25/2025

Giudice dell'Esecuzione Dr. ALFONSO SCIBONA

Custode Giudiziario Avv. Francesca SORRENTINO

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heimdall Studio - www.hesstudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



Registro Generale Esecuzione N. 25/2025

**Abitazione in villino con corte-giardino, formata dal piano terra e dal primo piano
sita in Rocca di Neto, viale Enrico Berlinguer snc, località Setteporte.**

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un abitazione in villino con corte-giardino formata da piano terra e primo piano, sita in Rocca di Neto, viale Enrico Berlinguer snc, località Setteporte. Il piano terra è composto da: zona ingresso ove sono poste le scale che portano al primo piano, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, studio, doppio wc, box auto, a cui si accede anche dall'interno tramite il disimpegno, e porticato.

Il primo piano è composto da: n. tre camere da letto di cui una con bagno in camera, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, un ripostiglio ed una veranda.

L'abitazione in villino (piano terra e primo piano) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.299,50.

Identificata al catasto fabbricati del Comune di Rocca di Neto: in ditta a [REDACTED] nato a Crotone il 18 maggio 1982, foglio 22, particella 1080, subalterno 2, categoria A/7, classe U, vani 10, piano T-1, rendita: 852,15.

Coerenze:

L'accesso al villino avviene dal [REDACTED] tramite strada sterrata.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n.22, p.la 1080, sub 2).



Ingresso all'abitazione



Prospetto principale
con corte- giardino



Ingresso al box auto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

extra-urbano - traffico: S.S. 107

Servizi della zona:

Supermercato, bar.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria – esiste solo la rete fognante e la rete idrica.

Caratteristiche zone limitrofe:

Le attrazioni storiche presenti sono: Crotone, Le Castella e S. Severina

Collegamenti pubblici (km):

autobus (1), superstrada (1,5).

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heindall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [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 giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – [REDACTED]

Ispezione Ipotecaria)

(Allegato n. 5

4.2.2. Pignoramenti:**TRASCRIZIONE CONTRO:**

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone in data [REDACTED]

favore di FINO 1 SECURITISATION con sede a Milano. (Allegato n. 5 Ispezione Ipotecaria),

[REDACTED]

[REDACTED]

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heimdall Studio – www.hesstudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



Registro Generale Esecuzione N. 25/2025

-DOMANDA GIUDIZIALE -**-ANNOTAZIONE a trascrizione -**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: E' conforme.*

Il fabbricato risulta essere in regola dal punto di vista Urbanistico in quanto costruito con regolare "Permesso di costruire [REDACTED]" e "Permesso di costruire [REDACTED]" -Variante in Corso d'Opera al Perm. di costr. n. [REDACTED] -

Le planimetrie del piano terra e del primo piano dello stato attuale sono conformi a quelle previste nella Variante in Corso d'Opera al Perm. di costr. n. [REDACTED] -

4.3.2. *Conformità catastale: E' conforme.*

Le planimetrie del piano terra e del primo piano dello stato attuale sono conformi a quelle rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati in data [REDACTED] (all. n. 2)

*Note: Nella planimetria del piano terra rilasciata dall'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati, la "Corte" è riportata erroneamente come "Sub 4" invece di **Sub 2** - corte di pertinenza del fabbricato-. Anche nel relativo elaborato planimetrico rilasciato dall'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati, pur essendo corretto graficamente, vengono riportati erroneamente sia il piano terra che il primo piano come "Sub 3" invece di **Sub 2** (all. n. 2.)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
 (Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



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

[REDACTED], per i diritti di piena proprietà, pervenutogli con atto di compravendita del terreno per notaio Mario Capocasal [REDACTED]

[REDACTED].
Ispezione Ipotecaria (Alleg. n 5) e atto notarile (Alleg. n. 7)

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] per essere ad esso pervenuto con atto di donazione per notar Riccardo Proto del [REDACTED], trascritto il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta formale di titoli abilitativi edilizi inoltrata dal sottoscritto Estimatore All'Ufficio Tecnico del Comune [REDACTED]

[REDACTED] è risultato che l'abitazione in villino formato da Piano terra e primo piano, oggetto di esecuzione, è stata realizzata con regolare "Permesso di costruire [REDACTED]" e [REDACTED]; come risulta dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune [REDACTED] (Allegato n. 6)

- Il fabbricato non è munito di Agibilità
- Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia Agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzione e procedure concorsuali del 31-05-2021.

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un abitazione in villino con corte-giardino formata dal piano terra e dal primo piano, sita in Rocca di Neto [REDACTED].

Il piano terra è composto da: zona ingresso ove sono poste le scale che portano al primo piano, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, studio, doppio wc, box auto, cui si accede anche dall'interno tramite il disimpegno, e porticato.

Il primo piano è composto da: n. tre camere da letto di cui una con bagno in camera, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, da un ripostiglio ed una veranda.

L'abitazione in villino, formata dal piano terra e dal primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 299,50.

Identificata al catasto fabbricati del Comune di Rocca di Neto: in ditta a [REDACTED] foglio 22, particella 1080, subalterno 2, categoria A/7, classe U, vani 10, piano T-1, rendita: 852,15.

L'abitazione in villino risulta ben illuminata, ha l'affaccio principale su una zona agricola tramite strada sterrata di accesso.

L'abitazione in villino non necessita di alcun intervento di manutenzione e si presenta ben rifinita.

Coerenze: confina con [REDACTED]

L'accesso al villino avviene [REDACTED] tramite strada sterrata.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 2 -planimetria del bene pignorato; -ALLEGATO n. 3 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 4 -Visura storica dell'immobile pignorato (foglio n.22, p.lla 1080, sub 2)

-L'immobile è stato costruito: tra il 2012 ed il 2014.

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

-L'abitazione in villino, per forma e dimensioni, non è divisibile.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici:

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione in villino	Sup. reale lorda	299,50	1,00	299,50
	Sup. reale lorda	299,50		299,50

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heindall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



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>Veranda:</i>	materiale: c.a., condizioni:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: in pvc con vetro camera protezione: tapparelle, materiale in pvc, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato laccate di colore bianco condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ad un'anta a battente, materiale: in legno laccato bianco, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres porcellanato, 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: pompa di calore, diffusori:
<i>Termico:</i>	tipologia: pompa di calore, diffusori: riscaldamento a pavimento

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.

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



Registro Generale Esecuzione N. 25/2025

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 Rocca di Neto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Rocca di Neto. Generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione in villino

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
Abitazione in villino	299,50	€ 650,00	€ 194.675,000
- Valore corpo:			€ 194.675,00
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 194.675,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 194.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villino	299,50	€ 194.675,00	€ 194.675,00

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:

€ 29.201,25

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)



Registro Generale Esecuzione N. 25/2025

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **165.473,75****In conto tondo € 165.473,00**

Cirò Marina, 23-06- 2025

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; pec: Francesco.mingrone@ingpec.eu
(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 23-06-2025 Codice documento: E049-43-000070-020)

