

Registro Generale Esecuzione N. 25/2026

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

BCC NPLS 2019 S.r.l.

contro

R.G.E.I. N° 25/2026

Giudice dell'Esecuzione **Dr. Giuliano FERRARO**

Custode Giudiziario **Avv. Valentina Putorti**

ELABORATO PERITALE

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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 31-07-2026 Codice documento: E050-44-000070-011)



OPIFICIO Industriale - (per la produzione, macellazione e lavorazione di carni suine e bovine) sito nel Comune di Roroccabernarda (KR), località Gurgurà, via Santa Maddalena snc.

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il **compendio pignorato** è un **OPIFICIO Industriale** - (per la produzione, macellazione e lavorazione di carni suine e bovine) sito nel Comune di Roroccabernarda (KR), località Gurgurà, via Santa Maddalena composto da capannone, stalla di depurazione con annesso piazzale.

E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Roroccabernarda al foglio 16, particella 360, sub 1, categoria D/8, (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Rendita € 2.773,00 piano T, intestato a [REDACTED] - l' [REDACTED]

L'**Opificio** è ubicato su un di terreno della superficie complessiva di circa mq. 1.170,00 ed è composto da:

- A.1 -Capannone** (mattatoio, zona produttiva, uffici, servizi igienici) mq. 325,00;
- A.2 -Stalla di sosta** (suddivisa in 4 monolocali autonomi) mq. 115,00;
- A.3 -Vasca di depurazione** (ubicata nel piazzale in prossimità della recinzione) mq. 40,00;
- B. -Piazzale di pertinenza e di utilizzo** di mq. 690,00;

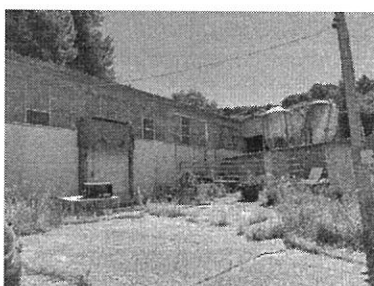
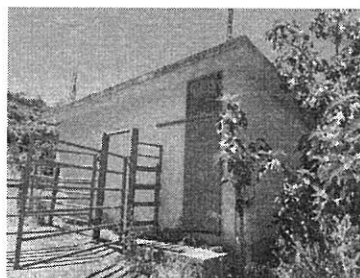


Foto scattate dall'esterno durante il sopralluogo del 26/05/2026

L'opificio versa in stato di evidente abbandono. In precedenza era adibito ad impianto per la macellazione di bovini e di suini ed alla produzione e lavorazione di carni suine e bovine. All'interno, il capannone è composto principalmente da una zona adibita ad uffici comunicante con zona adibita alla macellazione e alla lavorazione delle carni, dotata di celle, ufficio del veterinario, mattatoio, tripperia e servizi igienici.

Note: (VEDI: -ALLEGATO n. 4 planimetrie; - ALLEGATO n. 5 documentazione fotografica; -ALLEGATO n. 6 visura catastale dell'immobile foglio n. 16, p.la 360, sub 1)

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'OPIFICIO

Al capannone sono annessi la stalla di sosta suddivisa in 4 box, la vasca di depurazione dell'acqua ed il piazzale.

Le finiture utilizzate per il capannone non sono di particolare pregio: i pavimenti sono in ceramica per le zone adibite ad uffici ed a servizi igienici mentre sono del tipo industriale per la zona adibita alla lavorazione delle carni; l'impianto elettrico è esterno.

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257; 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 31-07-2026 Codice documento: E050-44-000070-011)



Registro Generale Esecuzione N. 25/2026

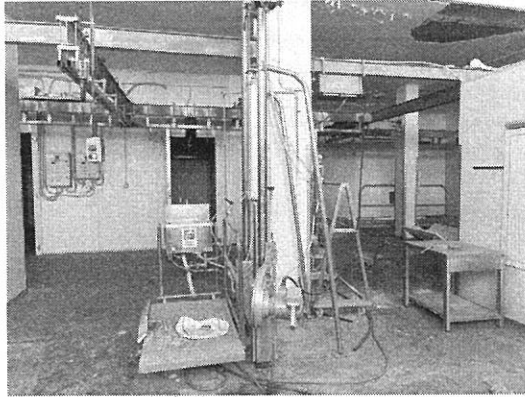
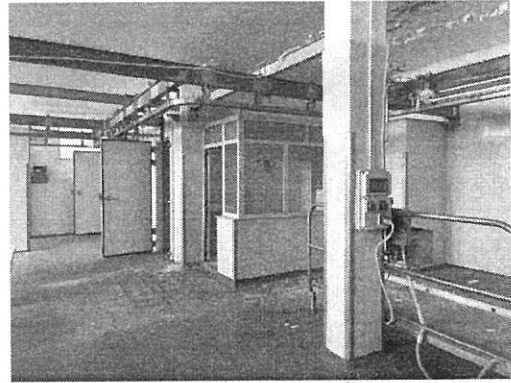


Foto scattate all'interno del capannone durante il sopralluogo del 26/05/2026

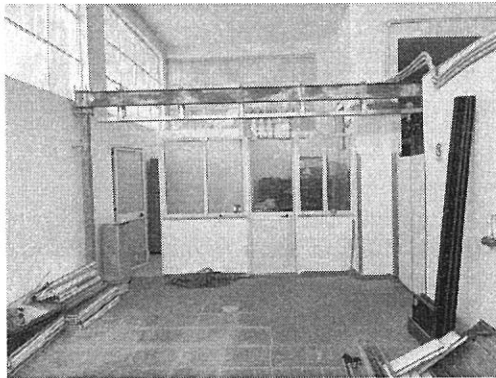
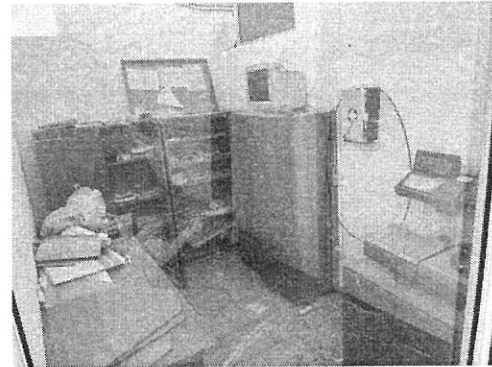


Foto scattate all'interno del capannone durante il sopralluogo del 26/05/2026



Foto scattate all'interno del capannone durante il sopralluogo del 26/05/2026

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257; 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 31-07-2026 Codice documento: E050-44-000070-011)



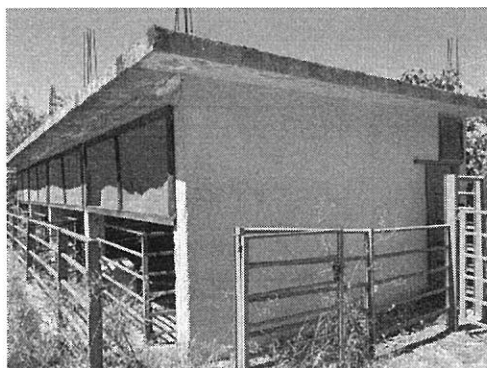
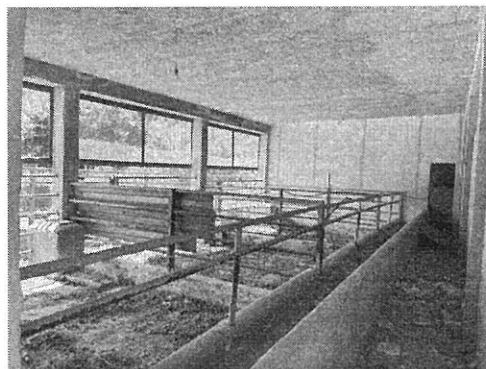


Foto della stalla di sosta scattata durante il sopralluogo del 26/05/2026

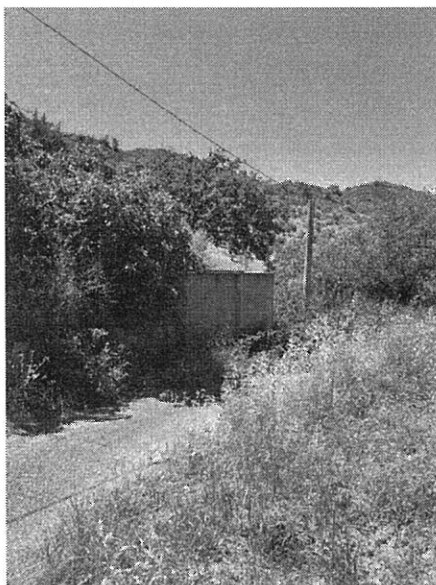
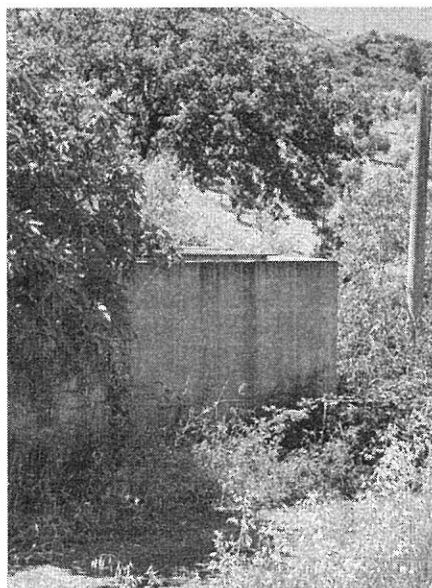


Foto della vasca di depurazione scattata durante il sopralluogo del 26/05/2026

Il tetto di copertura, sia del capannone che della stalla di sosta, è stato concepito come piano. L'Opificio industriale si presenta in pessimo stato di manutenzione e di abbandono come da sopralluogo del 26/05/2026. L'Opificio non è utilizzato.

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; Con Studio Tecnico in Crotone (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 31-07-2026 Codice documento: F050-14-000070-011)



Il solaio dell'immobile risulta essere staccato in diversi punti, con relativo cedimento delle pignatte, così come risultano rotte diverse vetrate.

L'intero compendio è privo di recinzione, né vi è un cancello di ingresso.

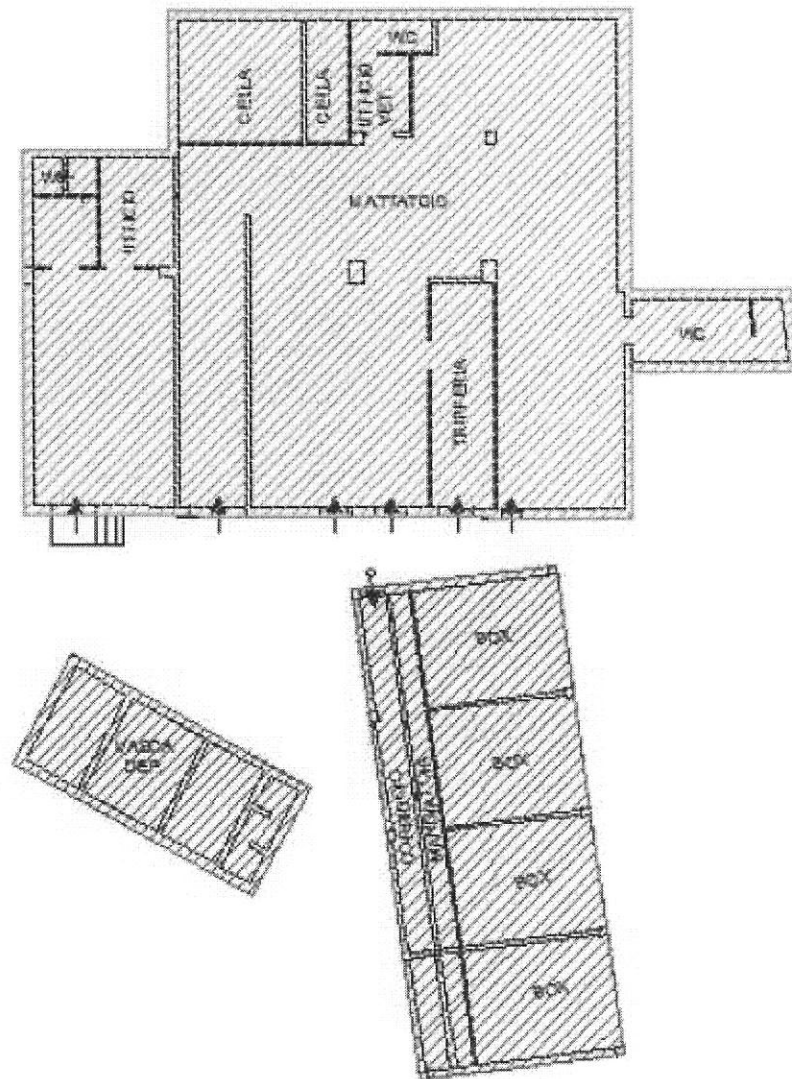
L'accesso agli immobili pignorati è, dunque, possibile a chiunque.

Il capannone ha una altezza interna di circa 5,15 m

-Superficie lorda Capannone circa mq 325,00

-Superficie lorda Stalla circa mq 115,00

-Superficie lorda Vasca dep. circa mq 0



Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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 31-07-2026. Codice documento: E050-44-000070-011)



Coerenze: Al lotto oggetto di vendita si accede mediante una stradina che a tratti diventa strada sterrata e che si può percorrere solo con un veicolo adatto. Attraverso tale stradina si raggiunge il piazzale, annesso al capannone, che non è delimitato da alcuna recinzione. Lo stesso ha una superficie di circa 690,00 mq e si presenta completamente cementato.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona:	Periferica;
Servizi della zona:	Chiesa, Piccoli negozi al dettaglio, Distributore di benzina; Inoltre la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	il comune di Roccabernada dista circa 30 minuti dalla Strada Statale 106 e dalla strada statale 107, Linea Extra urbana degli autobus.

3. **STATO DI POSSESSO:**

A seguito del sopralluogo del 26/05/2026 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Valentina Putorti si è accertato che l'immobile oggetto di perizia è tenuto in possesso dall'esecutato [REDACTED] e si è accertato che, ad oggi, risulta inutilizzato.

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

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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



4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 18/10/2007 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/10/2007 con atto per notaio Giulio Capocasale di Crotone rep. n. [REDACTED] a favore della Banca di Credito Cooperativo di Scandale Società Cooperativa ed a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e [REDACTED] debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca della riscossione a ruolo iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 13/02/2017 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di riscossione spa con sede a Roma iscritta il 09/02/2017 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

(Allegato n. 7 Ispezione Ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Tribunale di Crotone del 18/12/2018 rep. [REDACTED], trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 07/01/2019, ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] in favore di BBC del Crotonese- Credito Cooperativo con sede in Crotone ed a carico di [REDACTED].

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Tribunale di Crotone del 24/03/2026 rep. [REDACTED], trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Crotone il 23/04/2026, ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] in favore di BBC NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano ed a carico di [REDACTED]

(Allegato n. 7 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:

A seguito di accertamenti effettuati è risultato che il sig. [REDACTED] per la realizzazione dell'Opificio ha ottenuto le seguenti Autorizzazioni:

- Concessione edilizia n.01 prot. 2945 del 24/07/1992;
- concessione edilizia n. 07 del 02/08/1999;
- Conformità impianto elettrico rilasciato in data 06/11/2000;
- Agibilità n.3 del 10/12/2019.

(Allegato n. 2 Documentazione rilasciata dal Comune di Rocca Bernarda)

4.3.2. Conformità catastale:

All'esito delle ricerche svolte, e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta pienamente conforme dal punto di vista catastale.

(Allegato n. 3 Pratica Docfa mod. 2NB rilasciata dall'Ufficio Catasto; Allegato n. 4 planimetria dell'immobile + Elaborato Planimetrico)

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257; Con Studio Tecnico in Crotone (KR) Via Roma n. 272

Tel.: 0962-36124; cell.: 3883221022; email: ing.mingrone@alice.it; pec: francesco.mingrone@ingpec.eu



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:

██████████ nato a ██████████, in forza di:
 -atto di compravendita a rogito del notaio Giulio Capocasale del 22 ottobre 1991, trascritto il 12 novembre 1991 ai nn. ██████████ con cui ██████████ nato a Roccabernarda il giorno ██████████ vendeva a ██████████ la piena proprietà del terreno in Roccabernarda riportato in Catasto al foglio 16, particella 142, a.38.70, oggi area di sedime del fabbricato censito con il mappale n. 360.
 (Vedi Allegato n. 8 -Atto di compravendita del terreno)

6.2

Precedente proprietari:

Andreoli Raffaele nato a Roccabernarda il giorno 1 febbraio 1916.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccabernarda è risultato che la ditta ██████████ con **Concessione Edilizia n. 01 prot. 2945 del 4/07/1992** ha realizzato *un impianto di un OPIFICIO Industriale* per la produzione, macellazione e lavorazione di carni suine e bovine.

Successivamente con concessione edilizia n. 07 del 02/08/1999 ha realizzato un impianto per la produzione, trasformazione, conservazione di prodotti zootecnici.

L'opificio è munito di Certificato di Agibilità n° 03 del 10/12/2009.

Il tutto risulta da documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roccabernarda in data 31-07-2026 Prot. 0004240 a seguito di formale richiesta inoltrata dal sottoscritto Estimatore al detto Comune Ufficio Tecnico con Pec. del 21 maggio 2026.

(Vedi Allegato n. 2 Documentazione rilasciata dal Comune di Roccabernarda)

-Per il succitato opificio non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del 31-05-2021.

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257; 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



OPIFICIO Industriale - (per la produzione, macellazione e lavorazione di carni suine e bovine) sito nel Comune di Roccabernarda (KR), località Gurgurà, via Santa Maddalena snc.
Lotto 001

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture fondazioni:</i>	materiale: plinti in c.a. in opera, condizioni: non verificate
<i>Strutture verticali travi e pilastri:</i>	materiale: c.a., condizioni: Discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento condizioni: Discrete.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti laterizio
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in parte muratura in mattoni
<i>Rivestimenti</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica per bagni Condizioni: discrete.
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle in ceramica e pavimento industriale condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: ferro condizioni: discrete
<i>Servizi igienici :</i>	tipologia: Rivestimento con piastrelle di ceramica, pezzi igienico sa ceramica. condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia a terrazzo.
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia e a vista, in discrete condizioni.
<i>Impianto di smaltimento</i>	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
<i>Altri Impianti</i>	

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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



CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde da rilievo metrico)

Capannone/stalla di sosta/vasca di depurazione				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	325,00	1,00	325,00
Stalla di sosta	Sup. reale lorda	115,00	0,50	57,50
Vasca di depuraz.	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00
	Sup. reale lorda	480,00		402,50

Piazzale di Pertinenza				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piazzale	Sup. reale lorda	690,00	0,10	69,00
	Sup. reale lorda	690,00		69,00

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.

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 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di RoccaBernarda, centro urbano, per:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: ROCCABERNARDA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannone tipo	NORMALE	200	250	L	1,2	1,6	L

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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



8.2 Fonti di informazione:

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

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it, www.Borsaimmobiliare.com.

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

8.3 Valutazione corpi:

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Opificio Industriale	mq 402,50	€ 200,00	€ 80.500,00
Piazzale di pertinenza	mq 69,00	€ 200,00	€ 13.800,00
	mq 471,50		€ 94.300,00

- Valore corpo:	€ 94.300,00
- Valore complessivo intero:	€ 94.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 94.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Opificio Industriale	mq 402,50	€ 80.500,00	€ 80.500,00
B.	Piazzale di pertinenza	mq 69,00	€ 13.800,00	€ 13.800,00
	Totale (A + B)		€ 94.300,00	€ 94.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**Riduzione del valore del 15%**

Tenuto conto, che per la vendita degli immobili alle aste giudiziarie viene di applicato una riduzione forfettaria di almeno il 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in riferimento delle limitazione esistenti circa la differenza fra vendite coattive e libero mercato.

€ 14.145,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudice : Dr. Giuliano FERRARO

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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. 25/2026

Valore dell'immobile, al netto della decurtazione

€ 79.155,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

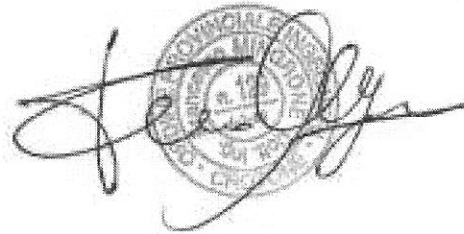
Valore 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 79.155,00

In conto tondo € 79.155,00

Cirò Marina, 24 Agosto 2026

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE



Giudice : Dr. Giuliano FERRARO
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo CTU Nazionale del Tribunale di Crotone al n. 257*; 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 31-07-2026 Codice documento: E050-44-000070-011)

