Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 15/2026

Promossa da:

"MAIOR SPV SRL."

GIUDICE DELEGATO
G.E. Dott. FERRARO GIULIANO

ESPERTO C.T.U.
Ing. Giuseppina Cuda

ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 1: ..... **In conto tondo € 87.000,00**

Petilia Policastro lì, 14.09.2026

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda

Giudice: Dott. FERRARO GIULIANO
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

INDICE:

Lotto n.1 pag. 3

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

LOTTO N 1: CIVILE ABITAZIONE

sita nel Comune di CUTRO, via MERCATO, N.4, piano 3.

PLANIMETRIA LOTTO N.1



DATI CATASTALI	L'immobile pignorato è costituito da n. 1 Civile Abitazione posta al piano TERZO di un fabbricato sito in via Mercato N.4 del Comune di Cutro (Kr), riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa foglio 15 part. 2056 sub. 5, CAT. A/3, classe 02, consistenza 6 vani, rendita euro 232,41, totale superficie catastale: 153,00 m², Totale superficie catastale escluse aree scoperte:149 m².
CONFINI	Confina con: a Nord-Est con Chiuso Via Mercato, a Nord – Ovest con Via Mercato, a Sud – Est con bene comune non censibile e sugli altri lati con altre proprietà, salvo altri.
SUPERFICIE	Ha una superficie commerciale di circa 164,00 mq.
CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE	Esso si presenta in discreto stato conservativo: necessita di lavori di manutenzione ordinaria. È dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in parte in ceramica, così come le rifiniture dei servizi igienici, ed in parte in cotto. È composto da: ingresso, salotto, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, ripostiglio e un wc. È dotato di balcone.

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

PROCEDURA E.I. N. 15/2026

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, via Mercato n. 4, piano 3.



Identificazione immobile.

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

- **foglio 15 part. 2056 sub. 5, CAT. A/3, classe 02, consistenza 6 vani, rendita euro 232,41, totale superficie: 153,00 m², Totale escluse aree scoperte:149 m².**

catastalmente in testa a:

[redacted] nato a CUTRO (KR) il [redacted] - Codice fiscale [redacted]

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

Coerenze: Confina con: a Nord-Est con Chiuso Via Mercato, a Nord – Ovest con Via Mercato, a Sud – Est con bene comune non censibile e sugli altri lati con altre proprietà, salvo altri.

(Allegato n. 2 – elenco elaborati)

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in via Mercato n.4 e si trova al piano terzo di un corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra.

L'intero fabbricato è caratterizzato, presumibilmente, da struttura portante mista in muratura e cemento armato. Le tamponature sono, presumibilmente, del tipo tradizionale in laterizio. Esternamente il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

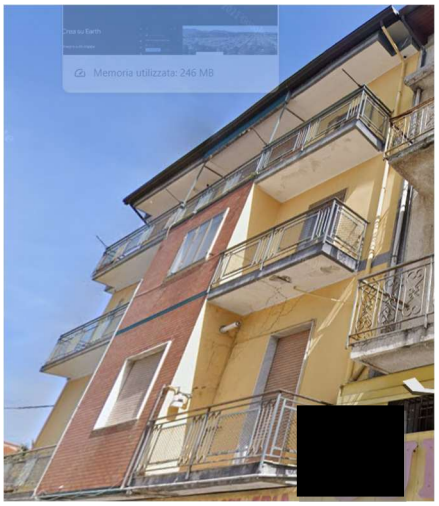
LOTTO N.1: L'immobile identificato come Lotto 1, oggetto di pignoramento, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cutro al foglio di mappa foglio 15 part. 2056 sub. 5, CAT. A/3, classe 02, consistenza 6 vani, rendita euro 232,41, totale superficie catastale: 153,00 m², Totale superficie catastale escluse aree scoperte:149 m². L'accesso avviene mediante scale condominiali – bene comune non censibile. Esso si presenta in discreto stato conservativo: necessita di lavori di manutenzione.

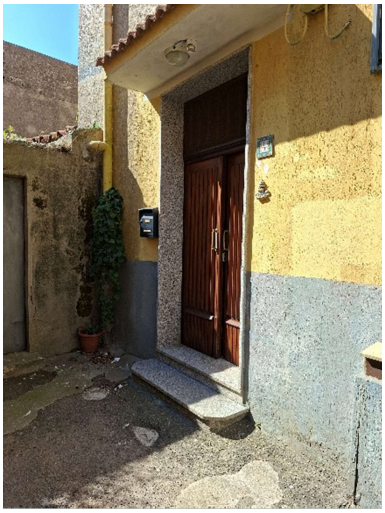


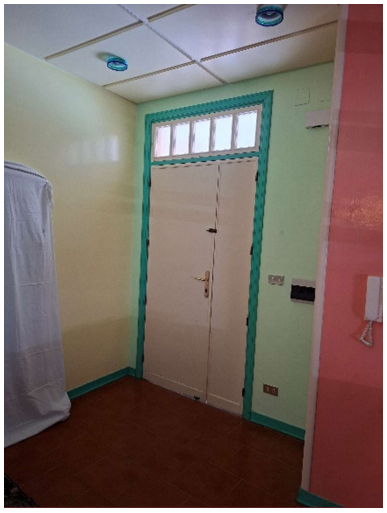
(Allegato n. 3– Planimetria LOTTO N.1- distribuzione funzionale interna)

È dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in legno del tipo a battente, mentre quelli esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in parte in ceramica, così come le rifiniture dei servizi igienici, ed in parte in cotto. È composto da: ingresso, salotto, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, ripostiglio e un wc. È dotato di balcone.

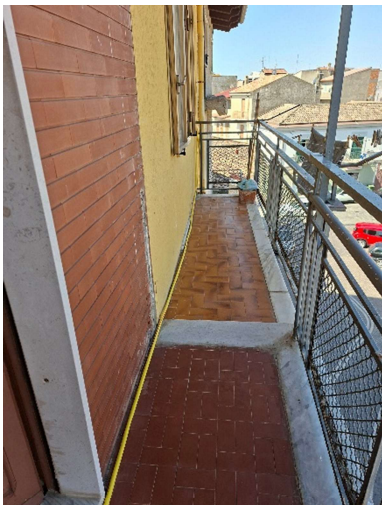
Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

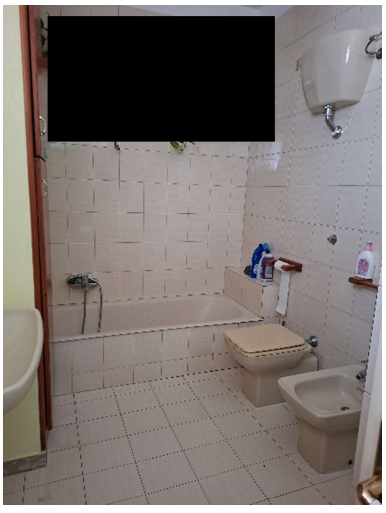












Giudice: Dott. FERRARO GIULIANO
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 352O
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

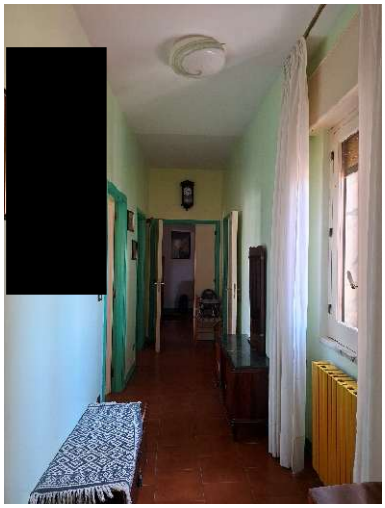





Foto dell'interno del LOTTO 1.

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **164,00**, 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%.

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026



(Allegato n. 4 – Planimetria LOTTO N.1- Calcolo superficie commerciale)

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

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

Le finiture sono di scarsa qualità così come i materiali utilizzati.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in parte ceramica ed in parte in cotto, gli infissi interni sono in legno del tipo a battente mentre quelli esterni del tipo avvolgibile in PVC.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Centrale

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 è possibile usufruire dei principali servizi come: luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati, ecc..

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 10.06.2026, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Cinzia Filippone, si è accertato che l'immobile è tenuto in possesso dal debitore esecutato e dalla 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:

4.2.2 Pignoramenti:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE CROTONE (KR).
  SOGGETTI A FAVORE: MAIOR SPV SRL - Sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 04951650268
  SOGGETTI CONTRO: [redacted] nato a CUTRO (KR) il [redacted] - Codice fiscale [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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 ma regolarizzabile. Agli atti del Comune di Cutro risulta presentata Domanda di Condono Edilizio dal Sig. [redacted] protocollo 15957 del 31/12/1986, presentata ai sensi della Legge 47/85.

(Allegato n. 5 – Condono edilizio)

Dall'analisi degli stessi emerge ed in seguito al rilievo metrico-architettonico eseguito in fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione Interna;

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

- Esistenza di un balcone a sbalzo sulla facciata Nord / Ovest.

(Allegato n. 6 – Sovrapposizione stato di fatto - Planimetria catastale)

Preso atto di quanto sopra, al fine di regolarizzare l'immobile, a parere della sottoscritta, è necessario procedere nel seguente ordine:

- Perfezionamento del Condono Edilizio: Definire la pratica di condono tramite il completamento dell'istruttoria ed il conseguimento del relativo Titolo in Sanatoria per la parte originariamente condonata.
- Sanatoria delle opere residue (diversa distribuzione interna e Balcone) mediante presentazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Cutro idonea istanza di sanatoria edilizia - SCIA in Sanatoria (ai sensi della vigente normativa art. 36/36-bis D.P.R. 380/2001), previo pagamento delle relative sanzioni amministrative ed oblazioni pecuniarie.

Sulla base di quanto detto sopra, la sottoscritta ritiene che la spesa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è pari a:

- Per il perfezionamento della pratica di condono edilizio è preventivato un importo complessivo di € 4.000,00, comprensivo di diritti di istruttoria, onorario professionale e deposito del Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.). Si precisa che gli oneri concessori non sono dovuti per l'immobile pignorato, in quanto antecedente al 1967. Poiché l'istanza di condono riguarda complessivamente due fabbricati (il primo, secondo e terzo piano dell'immobile in via Mercato e il secondo e terzo piano di quello in via Margherita), la quota di spesa imputabile esclusivamente al cespite oggetto di pignoramento è pari a € 800,00.
- Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per opere di diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un balcone esterno. L'importo totale di € 2.000,00 comprende i diritti di istruttoria, la sanzione amministrativa, gli oneri di urbanizzazione e l'onorario professionale

4.3.2 Conformità catastale:

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

Nello specifico, l'immobile presenta una difformità nella distribuzione degli spazi interni e la mancata rappresentazione del balcone esterno nella planimetria catastale.

(Allegato n. 6)

Si segnala inoltre un disallineamento nella mappa catastale. Per risolverlo, occorre presentare un'istanza motivata di rettifica in autotutela, allegando la relativa documentazione probatoria. L'Ufficio del Catasto provvederà a correggere d'ufficio il numero di particella senza alcun costo di

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

tributi per la proprietà. A seguito della correzione, sarà necessario inviare una pratica Docfa di variazione per sopprimere l'unità immobiliare abbinata alla particella errata e ricostituirla (o rettificarla) associandola a quella corretta nel Catasto Fabbricati.
L'importo totale per la regolarizzazione catastale dell'immobile è pari a circa 1.000,00 Euro.

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 alla Sig. [redacted] nato a CUTRO (KR) il [redacted] per:

- Donazione Accettata a rogito Notaio Capocasale Mario Repertorio n. 24336 del 20/12/1991, trascritto in data 14/01/1992 ai nn. Registro Particolare 1366 e Registro Generale 1466, dai coniugi [redacted] nato a Cutro (KR) il [redacted] – C.F. [redacted] e [redacted] nata a Cutro (KR) il [redacted] – C.F. [redacted]

(Allegato n. 7 – ATTO DI DONAZIONE)

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nato a Cutro (KR) il [redacted] – C.F. [redacted] e [redacted] nata a Cutro (KR) il [redacted] – C.F. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rinvenuta risulta presentata al Comune di Cutro Domanda di Condono protocollo 15957 del 31/12/1986 alla quale però non è seguito rilascio di titolo abilitativo edilizio.

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali intero subalterno:	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: mista in muratura e cemento armato
Copertura	Tipologia: a falde e piana condizioni: NON VERIFICATE
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	Tipologia: presumibilmente pareti in laterizio
Pareti interne *Rivestimenti*	Tipologia: in laterizio condizioni: discrete Tipologia: piastrelle in ceramica Condizioni: discrete.
Pavimentazione interna:	tipologia: in parte piastrelle in ceramica – in parte in cotto condizioni: discrete.
Infissi interni/esterni:	tipologia: battente, materiale: legno, esterni: avvolgibili in PVC condizioni: DISCRETE.
Servizi igienici:	condizioni: DISCRETE
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

APPARTAMENTO N.1/LOTTO 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
BALCONE	Sup. reale lorda	14,00	0,30	4,2
	Sup. TOT. COMMERCIALE			**Circa 164,00 mq**

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

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

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 2025, 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.

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 650,00.

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 divisori interni = al 100%;
- balconi : al 30% fino a 25 mq, poi 10%.

Provincia: CROTONE

Comune: CUTRO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/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	480	580	L	1,4	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	670	890	L	2,2	3	L

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, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it, www.Borsaimmobiliare.com.

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

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872

Ist. n. 10 dep. 28/09/2026

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.1	164,00	€ 650,00	€ 106.600,00
			€ 106.600,00

- Valore corpo: **€ 106.600,00**
- Valore complessivo intero: **€ 106.600,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 106.600,00**

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto n.1	164,00	€ 650,00	**€ 106.600,00**

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:

€ 15.990,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 1.000,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 2.800,00**
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:

€ 87.000,00

Petilia Policastro lì,14/09/2026

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cd872