
TRIBUNALE DI CROTONE
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:

“MARTE SPV SRL”

N° Gen. Rep.00018/2025

Giudice Dr. Emmanuele AGOSTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Roberto Adolfo Trocino
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al N° 167
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone al N° 77
C.F. TRCRRT66P16C352J – P.IVA 02155060797

Con studio in Crotone (Crotone) via Ugo Foscolo n° 18/b
Telefono:0962-1721647
Cellulare:338-9626514
Email: robertotrocino@libero.it
Email certificata:roberto.trocino@archiworldpec.it

Beni in Crotone (Crotone) Località Margherita Soprana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta unifamiliare sita in Crotone (Crotone) Via delle Margherite, 32, Località Margherita Soprana.

Lotto 001

Ubicazione del fabbricato in seno al contesto cittadino

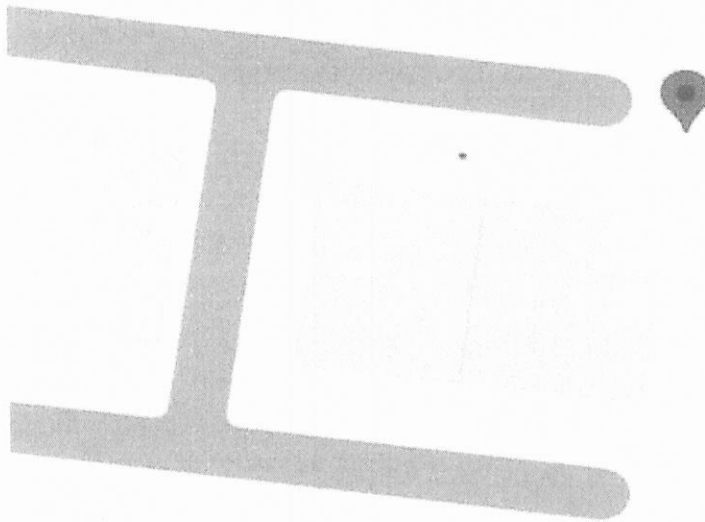


Foto d'insieme della facciata nord adiacente la sede stradale



Composto da appartamento al piano terra (1°f.t.) con annessa tavernetta (ex garages) e corte interna di stretta pertinenza che delimita il fabbricato da tre lati e da cui si accede all'immobile.

Comprende una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina e zona notte con bagno e tre stanze da letto.

Di forma irregolare con il lato più lungo prospiciente la facciata d'ingresso.

Le aperture dei vani sono disposte su tutte le facciate che delimitano il fabbricato.

Comprende una superficie commerciale di circa **mq. 98,00** oltre ad una superficie destinata a tavernetta della superficie commerciale di **mq. 26,00** oltre ad una superficie di terreno adibita a corte di stretta pertinenza adibito a giardino di circa mq. **375,00**.

La tavernetta è parte integrante dell'abitazione dal momento che è accessibile anche dall'interno dell'immobile, dall'ambiente soggiorno/pranzo.

E' pavimentata e provvista di tutti i servizi (acqua, luce); requisiti fondamentali per garantire la funzionalità e l'abitabilità dell'ambiente. Per cui ai fini della stima viene considerata come superficie residenziale.

Si accede esternamente sia dalla facciata fronte strada sia attraverso un percorso pedonale posto sulla facciata sud del fabbricato all'interno della corte.

Avremo quindi una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 124,00**

Considerazioni Generali

Si presenta internamente in ottimo stato di condizioni di manutenzione e conservazione generale con discrete finiture e provviste dei principali servizi (elettrico, fognario, idrico e termico) redatti secondo le normative vigenti.

Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati. Non si notano segni di dissesto delle strutture portanti né tantomeno lesioni sulle pareti di notevole rilevanza.

La luminosità di tutti gli ambienti risulta ottimale data la superficie aero-illuminante adeguata alle dimensioni degli stessi, così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libero.

L'unità immobiliare si presenta gradevole architettonicamente, in armonia con l'ambiente circostante.

Costituita da materiali di qualità sia internamente che esternamente.

Posta al piano terra (1°f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,00**

Descrizione dell'immobile, oggetto di stima.

L'immobile con tipologia villa unifamiliare comprende un solo piano fuori terra con annesso giardino di stretta pertinenza che delimita le tre facciate dell'immobile mentre la quarta facciata è confinante con altra proprietà.

L'immobile è posto all'interno di un lotto rettangolare coerente con il rispetto delle distanze dai confini.

All'interno della corte è presente un'area a parcheggio privato adiacente all'ingresso carrabile.

Il giardino è provvisto di ampi spazi pavimentati in corrispondenza degli accessi protette da brise-soleil e come percorsi pedonali.

L'intero lotto risulta delimitato da muratura dal lato strada dove sono presenti gli accessi pedonali e carrabile e da facciata esposta ad ovest. Gli altri due lati del lotto esposti ad est e sud sono delimitati da siepe.

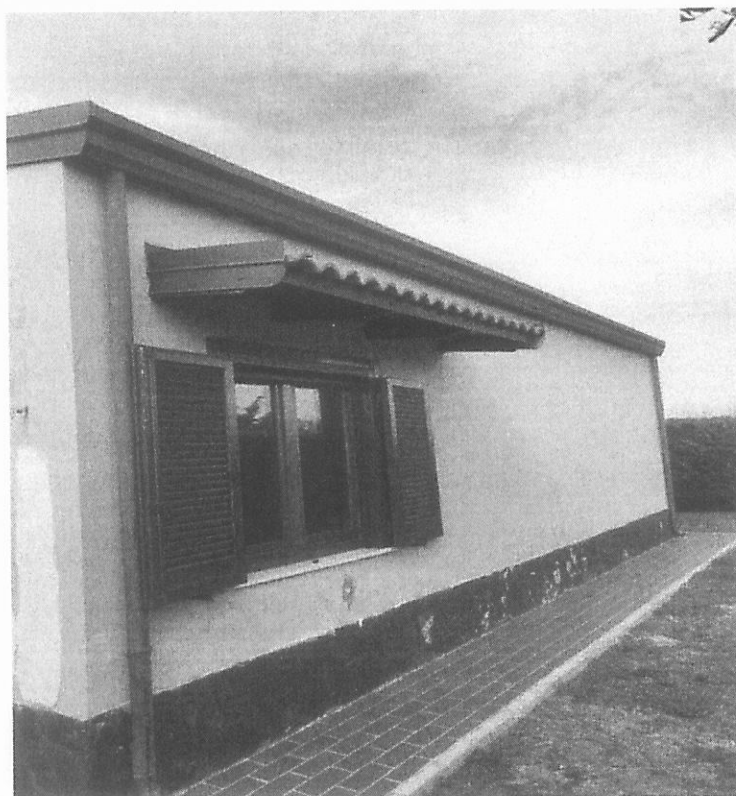
Ingresso al fabbricato posto sulla facciata ovest
Foto n° 1



Facciata ovest d'ingresso al fabbricato
Foto n° 2



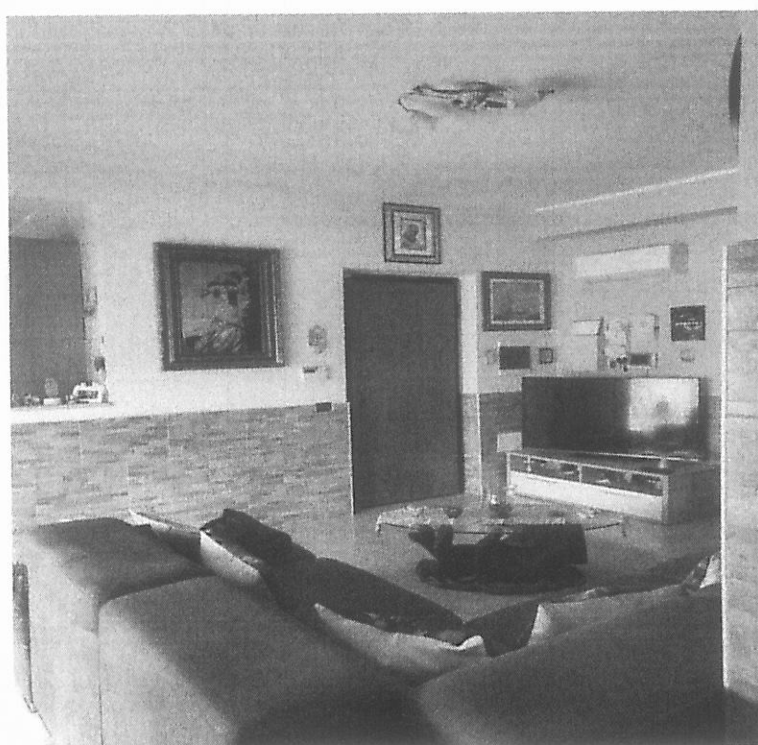
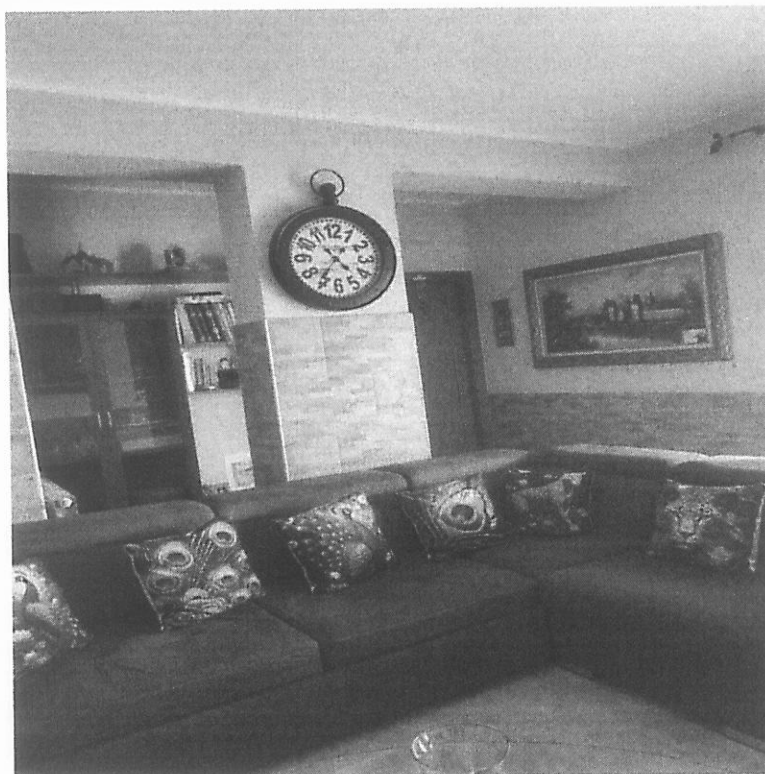
Facciata esposta a sud
Foto n° 3



Facciata esposta a sud con percorso d'ingresso alla tavernetta
Foto n° 4



Ambiente Sogg/Pranzo
Foto n° 5



Disimpegno di accesso alla zona notte
Foto n° 6



Cucina
Foto n° 7

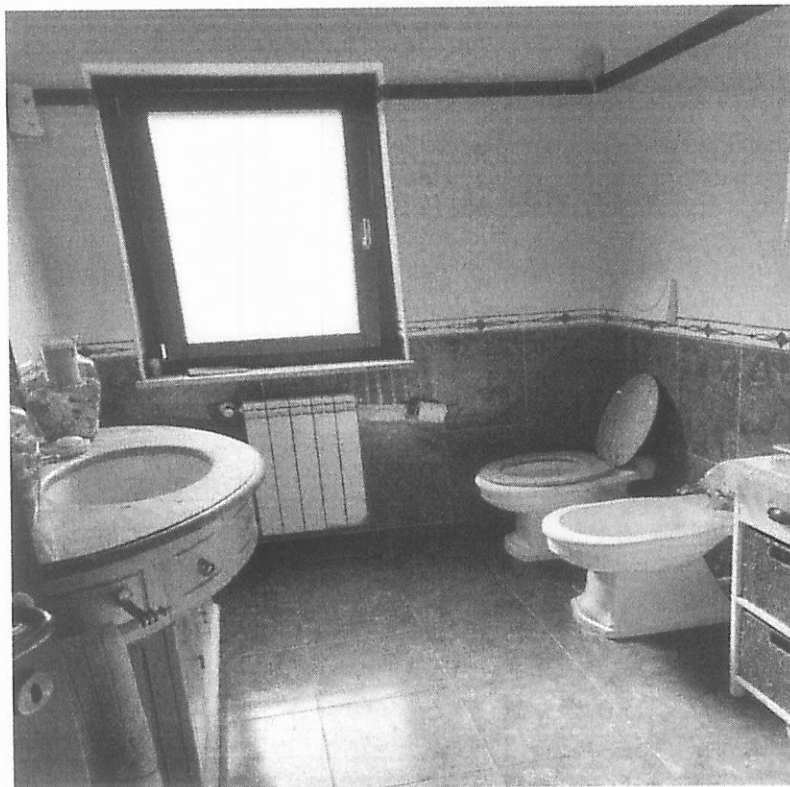


Esecuzione Forzata N° 000018/025

Promossa da: MARTE SPV

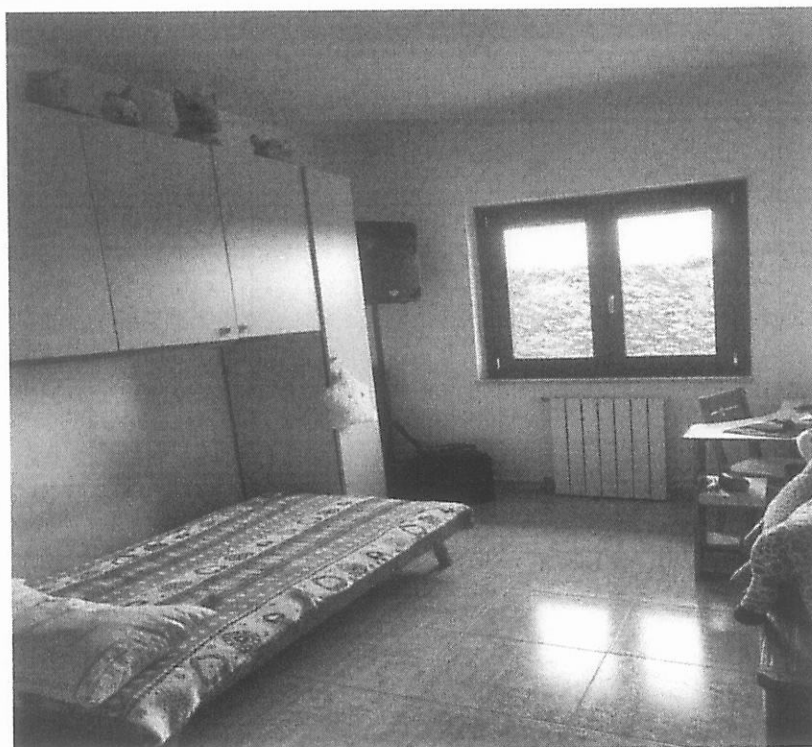
Bagno

Foto n° 8

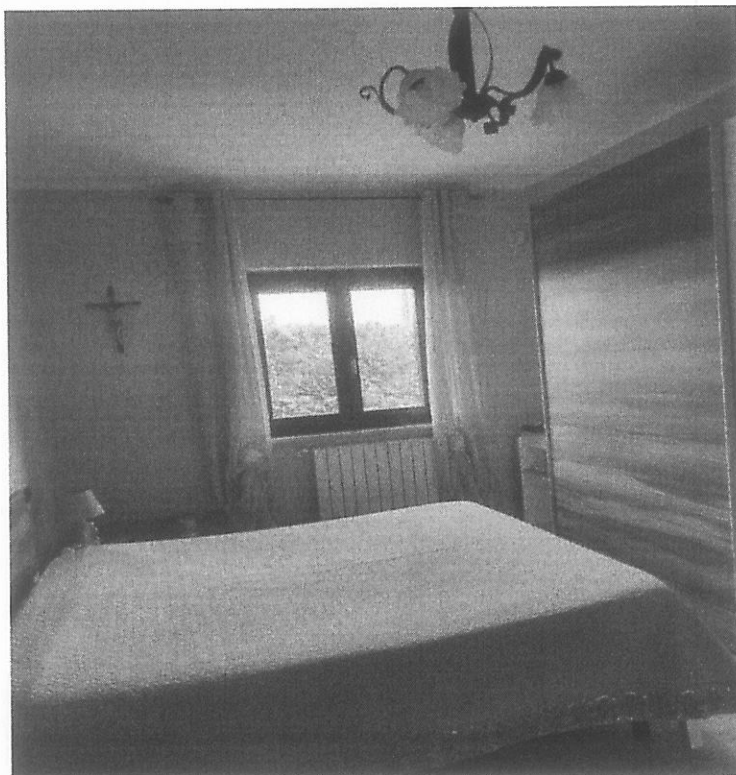


Letto 1

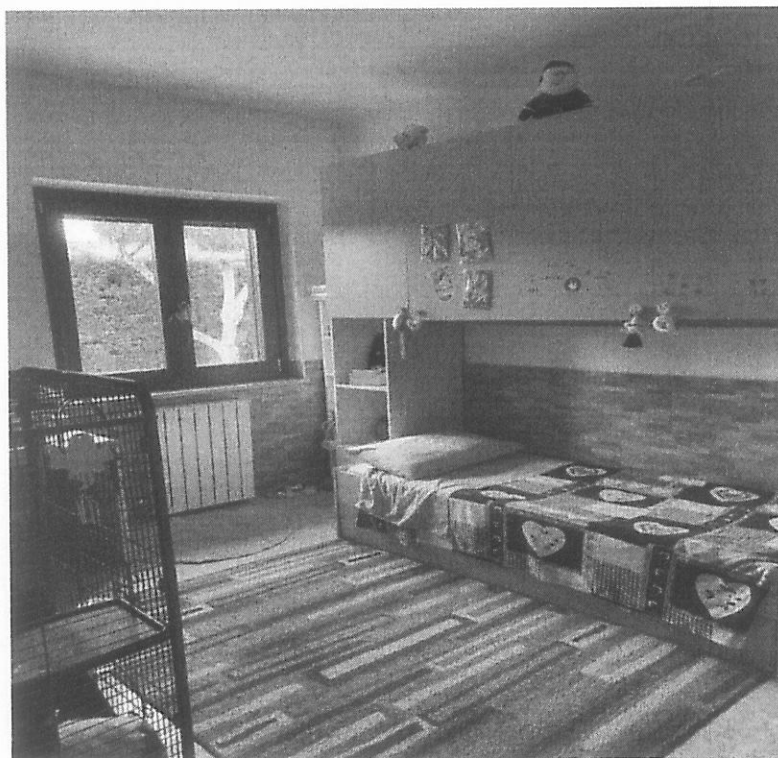
Foto n° 9



Letto n° 2
Foto n° 10



Letto n° 3
Foto n° 11



Tavernetta
Foto n° 12



Identificativo in catasto

- fabbricati:

I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Crotone al foglio 17 particella 2220 sub. 2, Via delle Margherite SNC Piano T, Categoria C/6, classe 3°, consistenza 26 mq, rendita € 96,06; foglio 17 particella 2220 sub. 3, Via delle Margherite SNC Piano 1°, Categoria A3, classe 3, consistenza 5,5 vani superficie catastale 93 mq; rendita € 340,86; foglio 17 particella 2220 sub. 1 – Via delle Margherite s.n.c. piano terra (bene comune non censibile) (corte)

I beni

regime di separazione patrimoniale dei beni per come si evince dall'atto di acquisto del terreno di ubicazione del fabbricato.

Il catasto, invece, riporta erroneamente che i coniugi sono in comunione dei beni.

L'ubicazione del lotto è riportato nel foglio di mappa catastale. **All. n° 1**

Si allega visura storica catastale del sub. 1. **All. n° 2**

Si allega visura storica catastale del sub. 2. **All. n° 3**

Si allega visura storica catastale del sub. 3. **All. n° 4**

Si allega planimetria catastale dell'immobile. Sub. 2 **All. 5**

Si allega planimetria catastale dell'immobile. Sub.3 **All. n° 6**

Confina: da tre lati con altra proprietà, da un lato con fronte strada Via delle Margherite.

A- Accessori dell'unità principale

A1 – Corte di stretta pertinenza adibita a giardino.

Coerenze: confina con da un lato con strada e dagli altri lati con giardino di pertinenza di altre unità abitative.

Il giardino di forma rettangolare di adeguata superficie comprende percorsi pedonali pavimentati e piante ornamentali ed impianto di illuminazione.

E' delimitato da recinzione in muratura e siepe è circonda per tre lati l'immobile.

Si presenta in buono stato di manutenzione.

L'accesso è consentito da fronte strada da cancelletto pedonale ed accesso carrabile.

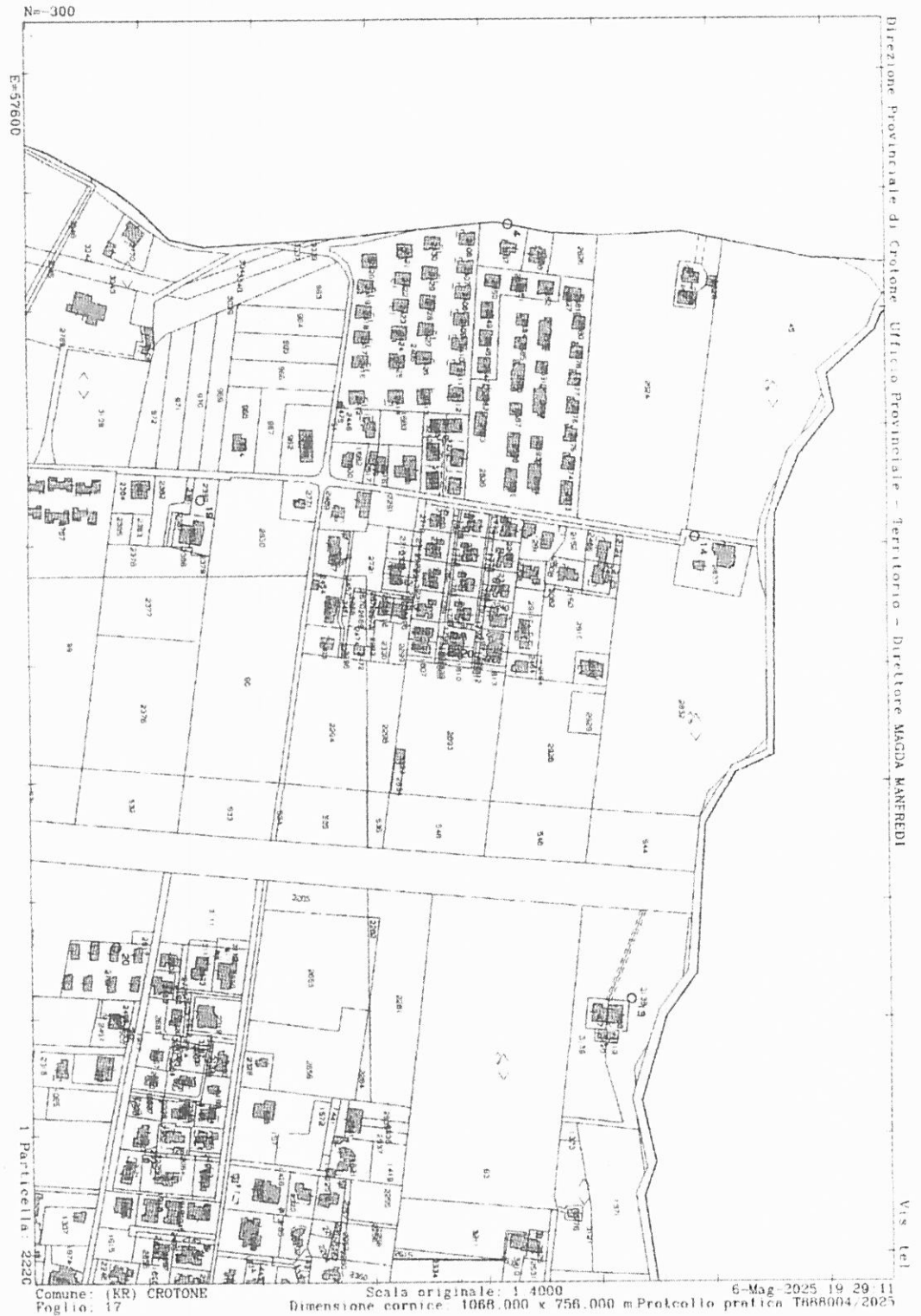
Comprende una superficie utile di circa **mq. 375,00**

Esecuzione Forzata N° 000018/025

Promossa da: MARTE SPV

Foglio di mappa catastale

All. n° 1



Visura catastale sub. 1
All. n° 2

Entrate
Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 19.26.36 Fine
Visura n.: T882252 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CROTONE (Codice: D122)
Catasto Fabbricati	Provincia di CROTONE Foglio: 17 Particella: 2220 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 28/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Servizi Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	2220	1								CONSTITUZIONE del 28/06/2007 Particella 2220 Sub. 1 an. 401 del 28/06/2007 COSTITUZIONE in 591 1/2007
Indirizzo VIA DELLE MARGHERITE s. SOC. PIAZZA 1												
Natura		Partita					A		Mod. 50			

Mappali Termini Catastali
Codice Comune D122 - Foglio 17 - Particella 2220

Visura telematica

Esecuzione Forzata N° 000018/025
Promossa da: MARTE SPV
Visura Catastale. Sub. 2

All. n° 3



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/05/2025
Ora: 21:49:28
Numero Pratica: T57207/2025
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2025

Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)

Foglio 17 Particella 2220 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 96,06

Zona censuaria 1.

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 20 m²

Indirizzo: VIA DELLE MARGHERITE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale 26 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. KR0102470 in atti dal 13/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3927 1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 17 Particella 2220 Subalterno 2

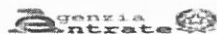
COSTITUZIONE del 28/06/2007 Pratica n. KR0072913
in atti dal 28/06/2007 COSTITUZIONE (n. 591 1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CROTONE (D122) (KR)
Foglio 17 Particella 2220

> **Indirizzo**

VIA DELLE MARGHERITE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 28/06/2007 Pratica n. KR0072913
in atti dal 28/06/2007 COSTITUZIONE (n. 591 1/2007)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/05/2025
Ora: 21:49:28
Numero Pratica: T57207/2025
Pag. 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 96,06

Zona censuaria 1.

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 20 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007
Pratica n. KR0102470 in atti dal 13/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3927 1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale 26 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/06/2007, prot. n. KR0072913

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**



1. COSTITUZIONE del 28/06/2007 Pratica n. KR0072913 in atti dal 28/06/2007 COSTITUZIONE (n. 591 1/2007)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Planimetria catastale. Foglio 17 part. 2220 sub. 3
All. n° 6

Data 04/05/2025 - n T56824 - Richiedente TRCRR166P16C352J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotone	Dichiarazione protocollo n. KR0072913 del 28/06/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Crotone	
	Via Delle Margherite civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Serione:	Petri Giuseppe
	Foglio: 17	Iscritto all'albo:
	Particella: 2220	Ingegneri
	Subalterno: 3	Prov. Crotone N. 170

PIANO TERRA

NORD

Ultima planimetria in atti

Data 04/05/2025 - n T56824 - Richiedente TRCRR166P16C352J

Totale schede 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2025 - Comune di CROTONE (DI. 12) - Foglio 17 - Particella 2220 - Subalterno 3 - VIA DELLE MARGHERITE n. SNC Piano I

2. Descrizione sommaria

Premessa

Il giorno 03/04/2024, il Giudice delegato Dott. Emmanuele Agostini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel processo per la causa iscritta al Tribunale Civile di Crotone Ufficio Esecuzioni Immobiliari al n° 18/025 [redacted] "Esecutivo Immobiliare" a favore di Marte SPV SRL [redacted] sottoscritto Arch.

Roberto Adolfo Trocino nato a Catanzaro il 16.09.1966, residente a Crotone Via Ugo Foscolo, 18/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Crotone al n° 167, con studio a Crotone Via Ugo Foscolo n° 18/b, conferendogli l'incarico di eseguire perizia tecnica.

In data 05/04/2025, il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di espletare l'incarico affidatomi, relativo alla procedura civile menzionata in epigrafe, è stato disposto un piano di lavoro di seguito illustrato.

Successivamente al ritiro della nomina di C.T.U. ed al giuramento dell'incarico, il sottoscritto tecnico dava inizio alle attività peritali effettuando presso le opportune sedi gli accertamenti necessari. In particolare sono state realizzate ricerche presso la Conservatoria dei RR. II di Catanzaro e Crotone, relative al ventennio antecedente al pignoramento; altre presso l'Agenzia del Territorio di Crotone per acquisire la documentazione catastale aggiornata dei beni pignorati ed altre ancora presso gli studi notarili per acquisire copia degli atti di provenienza degli immobili pignorati.

Ricerche effettuate con enorme difficoltà sono state condotte per la verifica in tema di rispondenza tecnica ed urbanistica dell'immobile e del lotto che lo contiene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotone. Altre ricerche sono state condotte sia presso agenzie immobiliari del posto al fine di conoscere il più probabile prezzo di mercato dell'immobile che presso l'Agenzia delle Entrate di Crotone per verificare eventuali contratti di locazione se esistenti dell'immobile.

Stato dei luoghi

Al fine di espletare nel miglior modo possibile l'incarico conferito, il sottoscritto tecnico insieme al custode giudiziario nominato Avv. Giuseppe Donnici si recava giorno 5 maggio alle ore 16,30 presso il Comune Località Margherita Soprana per effettuare il primo accesso presso il bene, oggetto di valutazione ed esattamente corpo di fabbricato tipologia villetta unifamiliare in Via delle Margherite.

[redacted] la sig.ra [redacted] di comproprietaria degli immobili.

Assente il sig. Rizza Gaetano quale comproprietario degli stessi immobili.

Nessun altro presenziava alle operazioni peritali.

Alla presenza degli intervenuti, il sottoscritto effettuava un'accurata ricognizione dello stato dei luoghi, descrivendo tutto quello che si rendeva utile per un corretto espletamento della consulenza tecnica appurando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile e la zona in cui sono ubicati. Il sottoscritto effettuava altresì una dettagliata documentazione fotografica degli ambienti ed esterna al lotto che lo contiene.

Il sottoscritto alla presenza degli intervenuti effettuava rilievo planivolumetrico dell'immobile annotando finiture, pertinenze ecc.

Il tutto si evince dal verbale di primo accesso e dalla relazione sullo stato di occupazione del bene facente parte del fascicolo di causa.

Il custode giudiziario Avv. Giuseppe Donnici redigeva a conclusione delle operazioni peritali il verbale di sopralluogo con le parti intervenute.

Considerazioni Generali

Si presenta internamente in ottimo stato di condizioni di manutenzione e conservazione generale con discrete finiture è provviste dei principali servizi (elettrico, fognario, idrico e termico) redatti secondo le normative vigenti.

Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati. Non si notano segni di dissesto delle strutture portanti nè tantomeno lesioni sulle pareti di notevole rilevanza. La luminosità di tutti gli ambienti risulta ottimale data la superficie aero-illuminante adeguata alle dimensioni degli stessi, così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libero.

L'unità immobiliare si presenta gradevole architettonicamente, in armonia con l'ambiente circostante. Costituita da materiali di qualità sia internamente che esternamente.

Posta al piano terra (1°f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,00**

Descrizione dell'immobile, oggetto di stima.

L'immobile con tipologia villa unifamiliare comprende solo un piano fuori terra con annesso giardino di stretta pertinenza che delimita le tre facciate dell'immobile mentre la quarta facciata è confinante con altra proprietà.

L'immobile è posto all'interno di un lotto rettangolare coerente con il rispetto delle distanze dai confini.

All'interno della corte è presente un'area a parcheggio privato adiacente all'ingresso carrabile della superficie di circa mq. 15,00

Il giardino è provvisto di ampi spazi pavimentati in corrispondenza degli accessi protette da brise-soleil e come percorsi pedonali.

L'intero lotto risulta delimitato da muratura dal lato strada dove sono presenti gli accessi pedonali e carrabile e da facciata esposta ad ovest. Gli altri due lati del lotto esposti ad est e sud sono delimitati da siepe.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta al momento del sopralluogo, detenuto dai legittimi proprietari.

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**

4.2.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

-Atto d'obbligo e vincolo per rogito Notar Carlo Perri relativo all'asservimento di una'area per complessivi mq. 941 registrato in data 5 maggio 2006 al n° 19.

- Atto d'obbligo a parcheggio datato 19 giugno 2006 rep. n° 73195 per Notar Giulio Capocasale.

4.1.4. Altre limitazioni: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Il C.T.U. sulla base del certificato notarile acquisito agli atti descrive le seguenti formalità pregiudizievoli su base ventennale relativi all' immobile pignorato:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Crotone il 25/02/2008 ai nn.1067/176 atto notarile pubblico per Notar Perri Carlo del 20/02/2008 rep. 12738/4261 per € 272.000,000 a garanzia di un mutuo di € 136.000,00 [redacted] di piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e [redacted] il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA gravante sugli immobili, oggetto di valutazione.

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Crotone il giorno 11/03/2025 ai nn.1367/1130 emesso dal Tribunale di Crotone contro [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale e [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale a favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

4.2.3. Altre limitazioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazione d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastali.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **Difformità planivolumetrica.**

Realizzazione di ulteriori mc 5,20 rispetto al progetto approvato dal Comune di Crotone.

4.3.2. Conformità catastale: **Difformità**

Planimetria catastale difforme rispetto alla planimetria dello stato dei luoghi.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese annue di gestione dell'immobile: **nessuna**

Spese ordinarie e straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

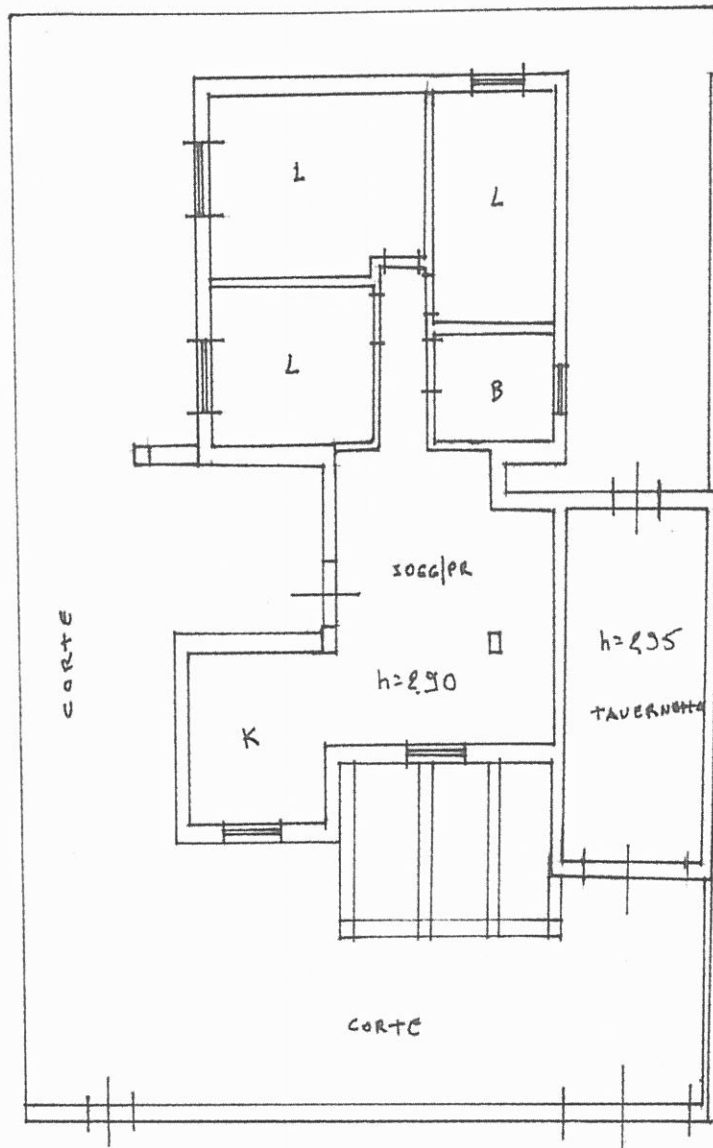
I precedenti proprietari risultano di proprietà di [redacted] 71
[redacted] di 1/6 della piena proprietà in separazione
[redacted] la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei
beni a loro pervenuti in virtù di atto di compravendita per nota Perri Carlo del 10/03/2006 rep. 8682/2079 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Crotone il 15/03/2006 ai nn.1622/1237 per acquisto da Otranto Godano Giancarlo nato a Crotone il 01/06/1956 la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile riportato in catasto terreni al foglio 17 particella 1803. Si allega atto di compravendita dell'immobile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al sig. [redacted] al foglio 17 particella 52 di mq25840 è pervenuto per acquisto da [redacted] Notar Aldo Cerrelli del 09/03/1988, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 29/03/1988 ai nn. 6826/5742.

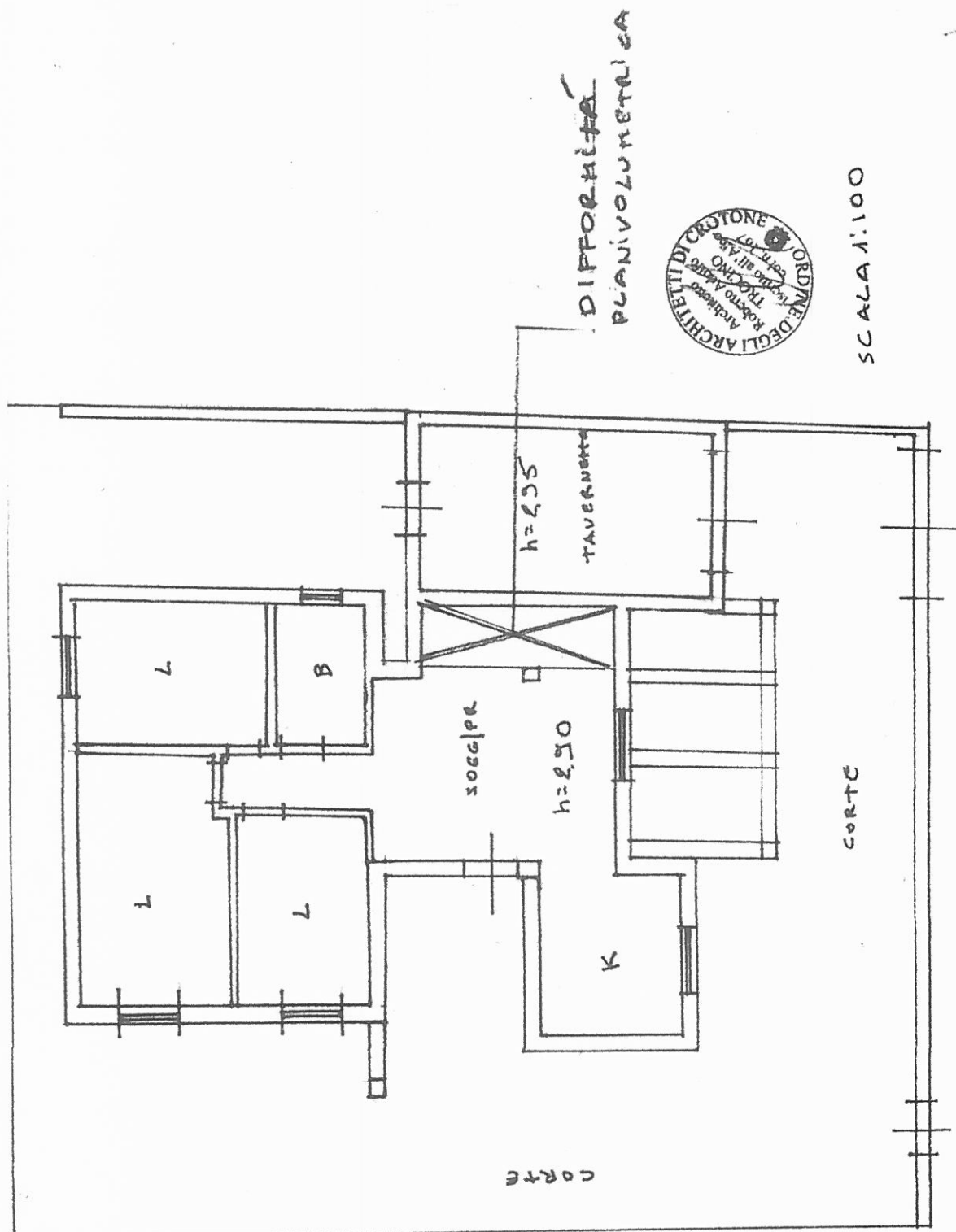
Rilievo planivolumetrico dell'abitazione con annessa tavernetta
redatto dal sottoscritto C.T.U.

All. n° 8



SCALA 1:100

Planimetria dell'immobile con evidenziazione della superficie
difforme dal progetto approvato
All. n° 9



7. PRATICHE EDILIZIE

Titolo abilitativo edilizio:

-Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Crotone in data 4 luglio 2006 n° 198 NC.

-DIA prot. N° 58130 del 30/11/2006 ai sensi del DPR 380 art. 22 comma2 (Variante non sostanziale al permesso a costruire n° 198 NC del 4 luglio 2006 (modifiche interne senza variazione della struttura esterna ed altezze)

-Deposito Progetto Genio Civile prot. N° 596 del 21/04/2006;

-Comunicazione di fine lavori prot. N° 57967 del 20/12/2012

Il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

Non esiste nessun pratica edilizia depositata al Comune di Crotone per condonare la superficie di mq. 5,00 per una volumetria di mc. 14,50 risultata difforme dal progetto approvato in data 04/07/2006 n° 198 NC.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Oblazione da corrispondere al Comune: € 1.000,00

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Composto da appartamento al piano terra (1°f.t.) con annessa tavernetta (ex garages) e corte interna di stretta pertinenza che delimita il fabbricato da tre lati e da cui si accede.

Comprende una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina e zona notte con bagno e tre stanze da letto.

Di forma irregolare con il lato più lungo prospiciente la facciata d'ingresso.

Le aperture dei vani sono disposte su tutte le facciate che delimitano il fabbricato.

Comprende una superficie commerciale di circa **mq. 98,00** oltre ad una superficie destinata a tavernetta della superficie commerciale di **mq. 26,00** oltre ad una superficie di terreno adibita a corte di stretta pertinenza adibito a giardino di circa **mq. 375,00**.

La tavernetta è parte integrante dell'abitazione dal momento che è accessibile anche dall'interno dell'immobile, dall'ambiente soggiorno/pranzo.

E' pavimentata è provvista di tutti i servizi (acqua, luce). Requisiti fondamentali per garantire la funzionalità e l'abitabilità dell'ambiente. Per cui ai fini della stima viene considerata come superficie residenziale.

Si accede esternamente sia dalla facciata fronte strada sia attraverso un percorso pedonale posto sulla facciata sud del fabbricato all'interno della corte.

Avremo quindi una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 124,00**

Considerazioni Generali

Si presenta internamente in ottimo stato di condizioni di manutenzione e conservazione generale con discrete finiture è provviste dei principali servizi (elettrico, fognario, idrico e termico) redatti secondo le normative vigenti.

Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati. Non si notano segni di dissesto delle strutture portanti nè tantomeno lesioni sulle pareti di notevole rilevanza.

La luminosità di tutti gli ambienti risulta ottimale data la superficie aero-illuminante adeguata alle dimensioni degli stessi, così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libero.

L'unità immobiliare si presenta gradevole architettonicamente, in armonia con l'ambiente circostante.

Costituita da materiali di qualità sia internamente che esternamente.

Posta al piano terra (1°f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 124,00**

Identificativo in catasto

- fabbricati:

I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Crotone al foglio 17 particella 2220 sub. 2, Via delle Margherite SNC Piano T, Categoria C/6, classe 3°, consistenza 26 mq, rendita € 96,06; foglio 17 particella 2220 sub. 3, Via delle Margherite SNC Piano 1°, Categoria A3, classe 3, consistenza 5,5 vani superficie catastale 93 mq; rendita € 340,86; foglio 17 particella 2220 sub. 1 – Via delle Margherite s.n.c. piano terra (bene comune non censibile) (corte)

I beni sono in testa a

in regime di separazione dei beni per come risulta dall'atto di acquisto del terreno del fabbricato.

Il catasto, invece, riporta erroneamente che i coniugi sono in comunione dei beni.

Confina: da tre lati con altra proprietà, da un lato con fronte strada Via delle Margherite.

A- Accessori dell'unità principale

A1 – Corte di stretta pertinenza adibita a giardino.

Coerenze: confina con da un lato con strada e dagli altri lati con giardino di pertinenza di altre unità abitative.

Il giardino di forma rettangolare comprende percorsi pedonali pavimentati e piante ornamentali.

E' delimitato da recinzione in muratura e siepe

L'accesso è consentito da fronte strada da cancelletto pedonale ed accesso carrabile.

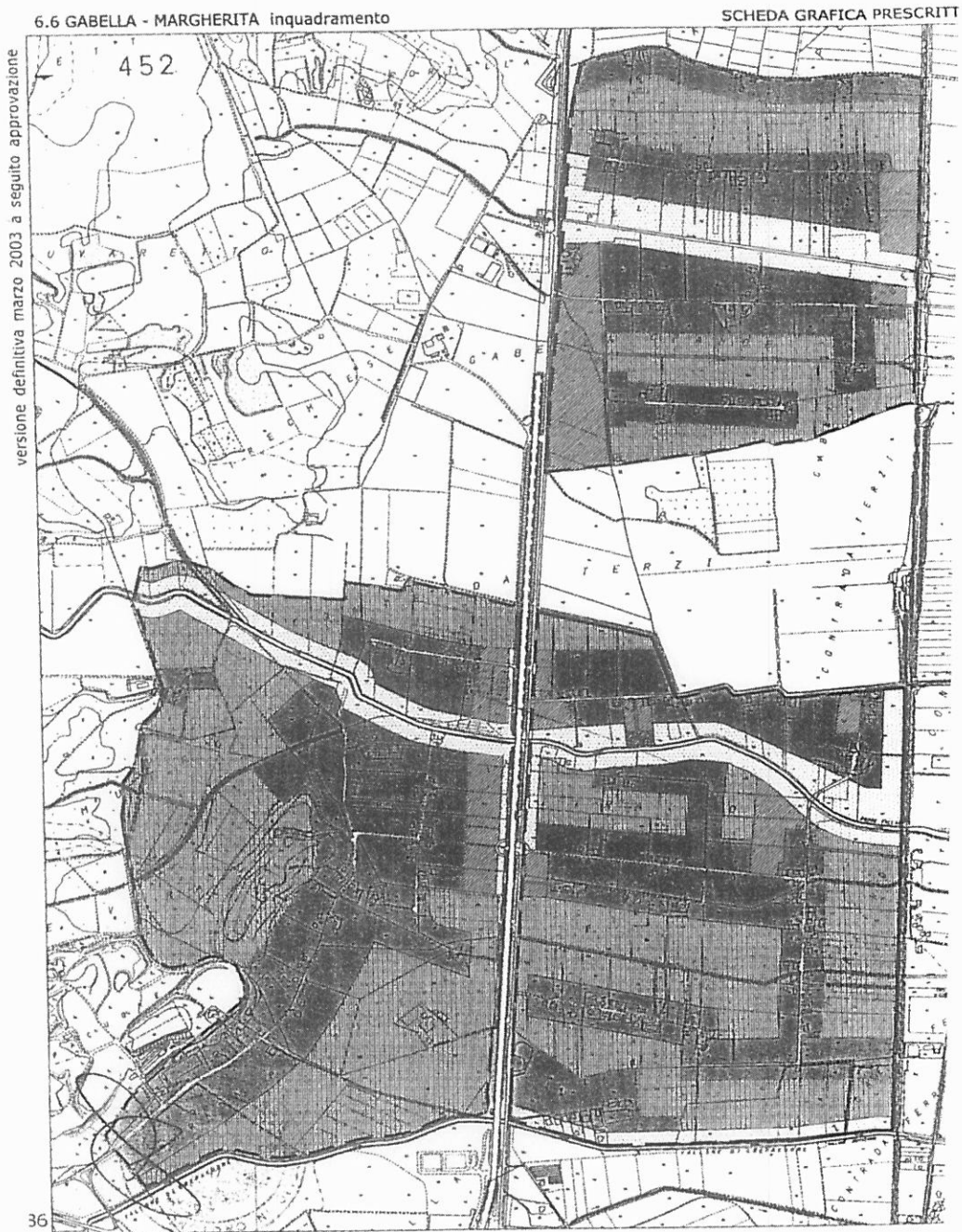
Comprende una superficie utile di circa **mq. 375,00**

Destinazione urbanistica
Strumento urbanistico vigente:

Piano Regolatore Generale in forza di delibera della Regione Calabria del 05/03/2001 ed approvato in maniera definitiva nell'anno 2003.

L'immobile nel P.R.G. del Comune di Crotona ricade in scheda grafica prescrittiva 6.6 (Gabella Nord – Gabella Sud – Contrada Margherita normata dagli articoli 75 e 77 delle N.T.A.

Scheda grafica prescrittiva 6.6
All. n° 11



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale c.a., condizioni buone
<i>Solai:</i>	materiale c.a., condizioni buone
<i>Infissi Esterni:</i>	anta singola a battente con vetro camera; materiale legno; protezione persiane in legno; condizioni ottime
<i>Infissi Interni:</i>	anta doppia a battente con vetro camera; materiale legno; protezione persiane in legno; condizioni ottime
<i>Infissi Interni:</i>	anta a battente; materiale legno; condizioni ottime
<i>Pareti Esterne:</i>	tamponamento esterno a cassa vuota dello spessore di cm. 30 e successiva tinteggiatura; condizioni buone Sono presenti murature di pietra a vista; condizioni buone;
<i>Pareti interne:</i>	intonaco al rustico con applicazione di isolamento termico e successiva tinteggiatura dello spessore di cm. 10; condizioni buone;
<i>Pavimentazione interna:</i>	mattonelle di ceramica con colori diversi negli ambienti bagno e cucina; condizioni buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	mattonelle di ceramica dello stesso colore in tutti gli altri ambienti; condizioni buone
<i>Rivestimento:</i>	mattonelle di ceramica in quasi tutti gli ambienti messe in opera ad altezze diverse; condizioni buone
<i>Portone d'ingresso</i>	blindato in legno; condizioni buone
<i>Accesso carrabile:</i>	porta scorrevole in ferro; condizioni buone
<i>Accesso pedonale:</i>	portoncino ad un'anta in ferro; condizioni buone
<i>Elettrico:</i>	tipologia sottotraccia; tensione 220v; condizioni buone; conformità rispettoso delle vigenti normative;
<i>Fognatura:</i>	pozzo Imhoff situato all'interno del lotto; condizioni buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico:</i>	tipologia sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; rete di tubi in polipropilene; condizioni buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia e stufa a pellet; condizioni buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto utilizzando come criterio di stima, il "valore di mercato". Tale valore è desunto dalla valutazione tra la domanda e l'offerta del bene su cui intervengono ipotesi da parte del perito. Si costruisce una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e per mezzo di adeguate comparazioni si riesce a pervenire a un prezzo, che rappresenta il *più probabile valore di mercato*, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. Tale valore scaturito da un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte dal perito, non è dato certo ed inconfutabile, per questo motivo viene classificato come il valore più probabile. Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo della murature perimetrali e delle tramezzature.

La superficie commerciale di alcuni ambienti sarà calcolata utilizzando coefficienti correttivi da applicare alle singole superfici lorde secondo il seguente schema:

- Appartamento viene calcolato al 100%;
- Corte (giardino) viene calcolato al 15 % tenendo conto che è provvisto di attraversamenti pedonali pavimentati, pali di illuminazione, barbecue ed in buono stato di manutenzione.

Il sottoscritto Arch. Roberto Trocino con studio in Crotone Via Ugo Foscolo n° 18/b dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi per esaminare ogni circostanza relativa al valore della proprietà in argomento, qui di seguito esprime le risultanze della propria indagine in merito ai prezzi di mercato dei beni consimili. Si tratta di considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è stimato di modo che la stima risulti equilibrata e aderente alla realtà. Bisogna basare la stima quindi sulle normali capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo le sue condizioni attuali. Il sottoscritto ha tenuto conto tra l'altro che:

- il lotto oggetto di stima, è posto in zona periferica contrada Margherita del Comune di Crotone;
 - il lotto è posto a pochissima distanza dalla S.S. 106 e dal mare.
 - la zona è provvista di centri commerciali, impianti sportivi e edifici scolastici;
 - la zona ove è ubicato il lotto è costituita prevalentemente da edifici a destinazione residenziale - commerciale;
 - la zona è costituita prevalentemente da tipologie abitative a villette indipendenti con corte interna;
 - la zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica) ecc;
 - il lotto dista dal centro della città di Crotone km. 8 in corrispondenza dell'accesso nord alla Città di Crotone;
 - le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto si presentano ottimali;
 - la distribuzione dell'appartamento risulta organica con discrete finiture interne ed esterne; buona l'esposizione;
 - in aggiunta il fabbricato comprende una corte che contribuisce al decoro architettonico complessivo.
- Da ricerche effettuate è scaturito un prezzo di mercato per abitazioni civili che oscilla tra un minimo di € 1100/mq ad un massimo di € 1500/mq.

La stima mono-parametrica è stata completata da un confronto diretto di dati reali di compravendita forniti da sul Mercato Immobiliare del Comune di Crotone risalente al primo semestre dell'anno 2024-

Zona C1 - zona di espansione residenziale con densità di edilizia bassa.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita nella zona di un certo numero di unità immobiliari ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra riportate, e tenendo conto delle discrete finiture che l'appartamento possiede, il sottoscritto ritiene equo applicare all'unità abitativa un valore commerciale di €/mq.1500,00.

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Coefficienti correttivi	Totale Superficie Lorda (mq.)
Appartamento	124,00	100%	124,00
Corte (giardino)	375,00	15%	56,00
			Totale mq. 180,00

8.2. Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Crotone; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Crotone, compravendite similari avvenute su altri immobili nella stessa zona.

8.3 VALUTAZIONE CORPI

A. Appartamento

A1 - Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

peso ponderale 1

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

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficienti Correttivi	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario €	Valore complessivo €
Appartamento	100	100%	124	1.500,00	186.000,00
Corte (giardino)	375,00	15%	56	1.500,00	84.000,00
			180,00		270.000,00

- Valore corpo:	€ 270.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 270.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 270.000,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annessa corte Località Margherita Soprana Via delle Margherite, 32 Foglio 17 mappale 2220 sub. 1-2-3	mq. 124,00 (abitazione) + mq. 375,00 (corte)	€ 270.000,00	€ 270.000,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 40.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- Giudizio di comoda divisibilità: **Non è opportuno procedere al frazionamento del lotto in questione.**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

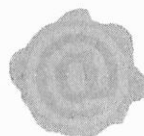
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 229.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 228.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 09/06/2025

Codice documento: C042-43-000006-001

IL C.T.U.
Arch. Roberto Trocino



Roberto
Adolfo
Trocino
Ordine degli
Architetti di
Crotone
Architetto
14.06.2025
17:53:57
GMT+02:00