TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 22/2025 riunita alla 66/2025

Promossa da:

"AURELIA SPV S.r.l. E PER ESSA GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A."

GIUDICE DELEGATO
G.E. Dott. Agostini Emmanuele

ESPERTO C.T.U.
Ing. Giuseppina Cuda

ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 1: ..... **In conto tondo € € 105.000,00**

Petilia Policastro lì, 13/04/2026

Il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda

Giudice : Dr. Dott. Agostini Emmanuele
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

INDICE:

Lotto n.1 pag. 3

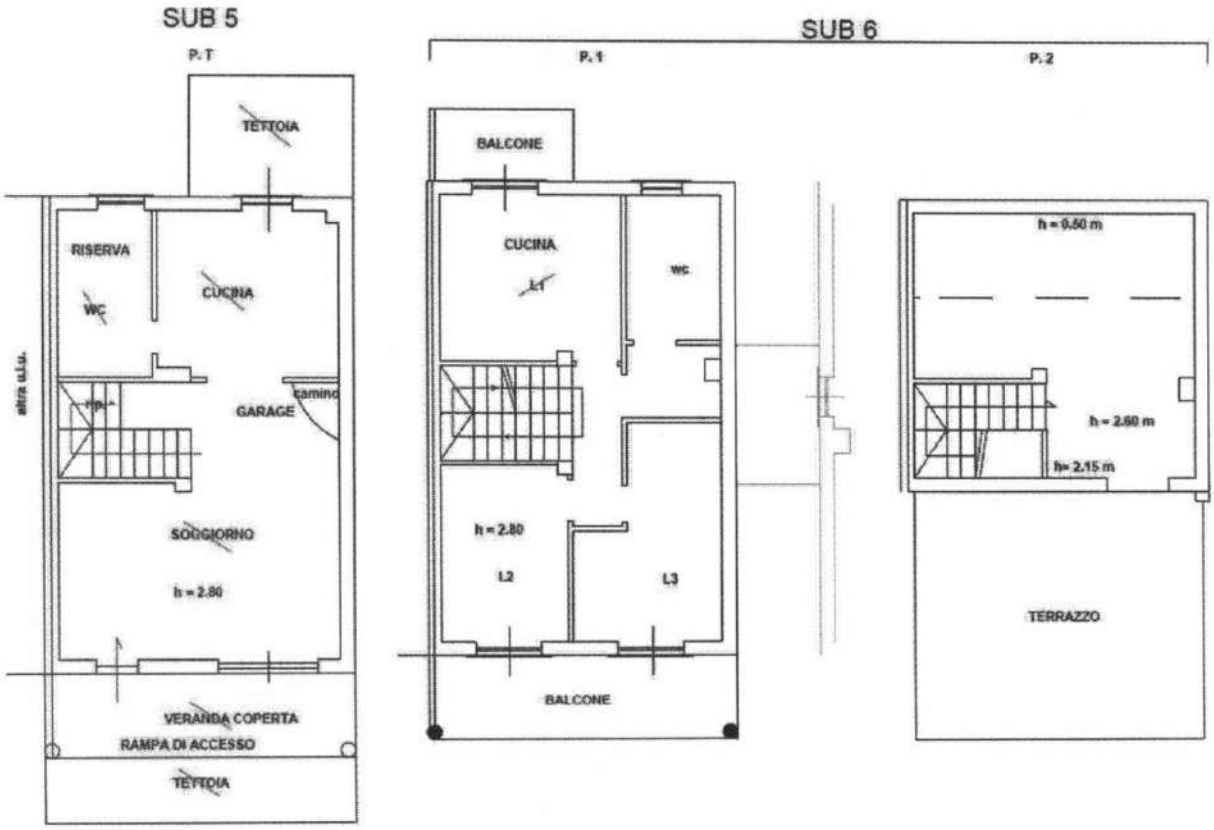
LOTTO N 1: N.1 VILLETTA A SCHIERA

con annessi: garage/riserva idrica – sottotetto non abitabile – area comune adibita a strade e parcheggi,

sita nel Comune di CROTONE VIA CORSICA N. civico 32, piano T-1-2.

PLANIMETRIA LOTTO N.1

N.C.E.U. DEL COMUNE DI CROTONE FG. 51 PART. 3106



DATI CATASTALI	L'immobile pignorato è costituito da n. 1 VILLETTA A SCHIERA con annessi: garage/riserva idrica – sottotetto non abitabile – area comune adibita a strade e parcheggi, ed è sito in via Corsica n. 32 del Comune di Crotone (Kr). Esso è riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio: - Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5, Consistenza 52 metri quadri, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, piano T; - Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6, Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI, piano 1 e 2; - Foglio 51 particella 3102 subalterno 3, bene comune non censibile.

CONFINI	Confina a Nord e ad Est con particella 3102, bene comune non censibile, a Sud con spazio di isolamento e particella 3105 e ad Est con particella 3666 di altra proprietà, salvo altri.
SUPERFICIE	Ha una superficie commerciale di circa 137,00 mq.
CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE	L'immobile, identificato come LOTTO N.1, è articolato in tre distinte unità immobiliari. La prima unità immobiliare, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5, PIANO TERRA , avente destinazione autorimessa e locale riserva idrica, è allo stato composta da ingresso - ampio soggiorno con termo camino, cucina, bagno e scala di collegamento con il piano primo. La seconda porzione immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6,PIANO PRIMO, è composta da n. tre camere da letto, un bagno e un disimpegno con scala di collegamento con i piani sottostante e soprastante: tutte le camere sono dotate di balcone. La terza porzione immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 51 Particella 3102, Subalterno 3, coincide con spazio comune, adibito a parcheggi e strade, e non è catastalmente univocamente identificata. Essa è posta al piano terra ed ha una superficie complessiva di circa mq. 2931 di cui i di 2/38 (in capo ai debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni) sono pari ad un'area di circa 154,00 mq. Nel complesso il LOTTO 1 si presenta in discreto stato conservativo: sono state rilevate tracce di umidità nelle pareti al piano primo e al piano secondo dovute a parere della sottoscritta ad infiltrazioni provenienti dalla copertura e dal terrazzo (sul quale in concomitanza ad eventi piovosi ristagna l'acqua). Sone state rilevate inoltre anche tracce di condensa dovute al fatto che l'immobile è rimasto chiuso per molto tempo. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegata alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio del tipo a battente. È presente una caldaia con serbatoio del gas interrato e terminali dell'impianto di riscaldamento in alluminio.

PROCEDURA N.R.G.E. 22/2025 riunita alla 66/2025

LOTTO n. 1

BENI IN CROTONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

N. 1 VILLETTA A SCHIERA sita in Crotone, Via Corsica, n.32, con annessi: garage/riserva idrica – sottotetto non abitabile – area comune adibita a strade e parcheggi.



Identificazione immobile.

Essa è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al:

- *Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5, Consistenza 52 metri quadri, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE,*

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

- *Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6, Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA CORSICA N. civico 32, Piano 1-2,*

(Allegato n. 2 – Visura Catastale)

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, catastalmente in testa a:

-

- *Foglio 51 Particella 3102, Subalterno 3, bene comune non censibile,*

(Allegato n. 3 – Visura Catastale)

per la quota di 2/38, in regime di comunione legale dei beni, catastalmente in testa a:

- [redacted]

Coerenze: Confina a Nord e ad Est con particella 3102, bene comune non censibile, a Sud con spazio di isolamento e particella 3105 e ad Est con particella 3666 di altra proprietà, salvo altri.

(Allegato n. 4 – Elaborato Planimetrico)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Crotone alla Via Corsica n. 32, località "Farina", raggiungibile percorrendo Via Nazioni Unite, località "Tufolo", e si trova all'interno di un complesso residenziale denominato "Residence Valentini".

L'intero lotto costruito intorno agli anni 2006/2007, successivamente all'approvazione del P.R.G. del Comune di Crotone, fa parte di un complesso residenziale comprendente tre corpi di fabbrica per complessive 19 villetta a schiera.

LOTTO N.1:

L'immobile, identificato come LOTTO N.1, è articolato in tre distinte unità immobiliari, riportate nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al:

- Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5, Consistenza 52 metri quadri, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6, Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA CORSICA N. civico 32, Piano 1-2;
- Foglio 51 Particella 3102, Subalterno 3, bene comune non censibile.

La prima unità immobiliare, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5, PIANO TERRA , avente destinazione autorimessa e locale riserva idrica, è allo stato composta da ingresso - ampio soggiorno con termo camino, cucina, bagno e scala di collegamento con il piano primo.

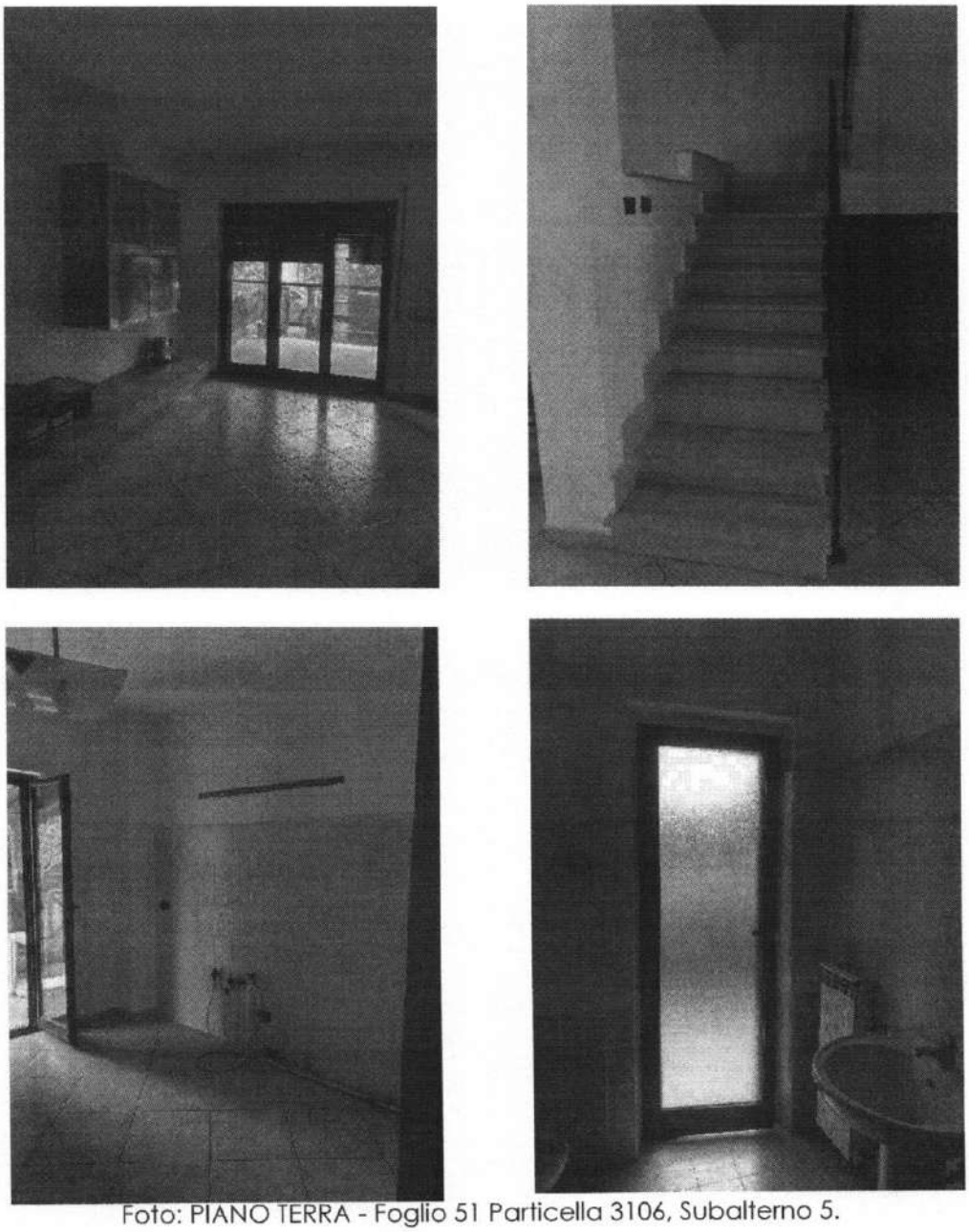
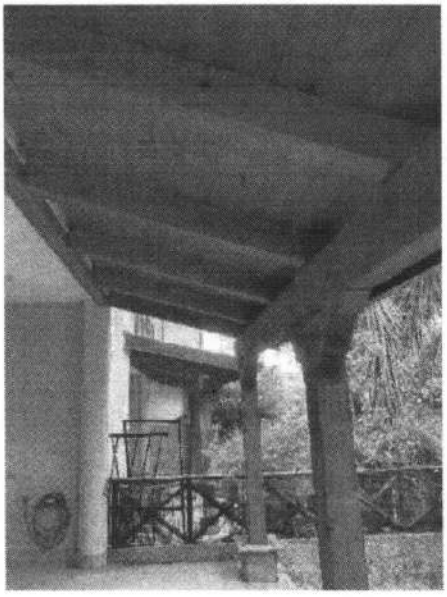


Foto: PIANO TERRA - Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5.

L'accesso a tale unità avviene mediante cortiletto chiuso - pavimentato delimitato da due cancelli uno carrabile scorrevole e uno pedonale, ricadente sulla particella n. 3102 sub. 3 oggetto, pro quota (2/38), di pignoramento. La facciata d'ingresso principale è delimitata da veranda di forma rettangolare della superficie di circa mq. 21,00 la quale è stata allungata mediante realizzazione di tettoia in legno. Anche sul retro è stata realizzata una tettoia in legno. Entrambe le tettoie sono prive di titolo edilizio e non regolarizzabili. Si precisa che relativamente alla tettoia posta sul davanti dell'unità immobiliare essa ricadere sulla particella n. 3102 sub. 3 oggetto pro

quota (2/38), di pignoramento, mentre la tettoia posta sul retro ricade sulla particella 3666, in capo ad altra proprietà, non oggetto di pignoramento.



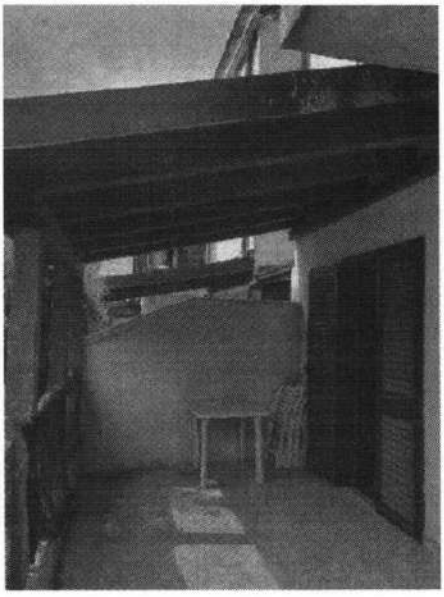


Foto: Tettoie realizzate prive di titolo edilizio e non regolarizzabili.

NOTA: come meglio descritto nella verifica di regolarità urbanistica, è necessario ripristinare lo stato quo ante dei luoghi, rendendoli conformi al progetto/accatastamento/agibilità APROVATI/RILASCIATI, eseguendo le seguenti attività: all'interno ripristino al piano terra del garage e della riserva idrica e ripristino al piano primo della cucina ; all'esterno smontaggio tettoie in legno e ripristino della rampa di accesso al garage.

La seconda porzione immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6,PIANO PRIMO, è composta da n. tre camere da letto, un bagno e un disimpegno con scala di collegamento con i piani sottostante e soprastante: tutte le camere sono dotate di balcone.

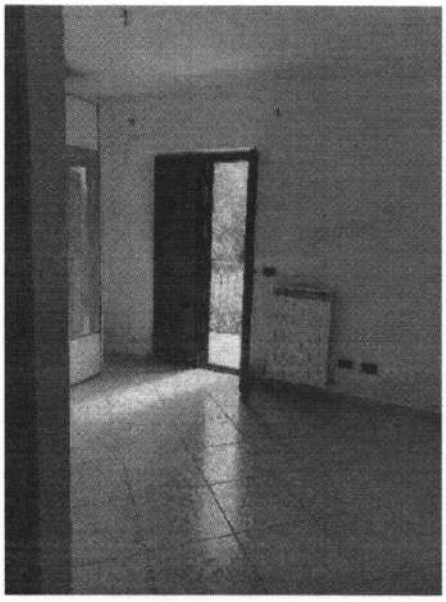
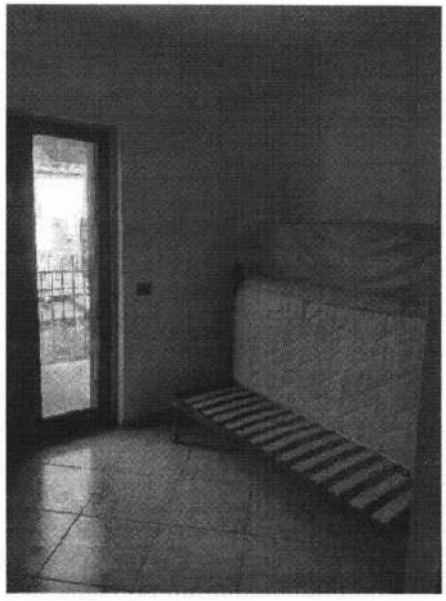
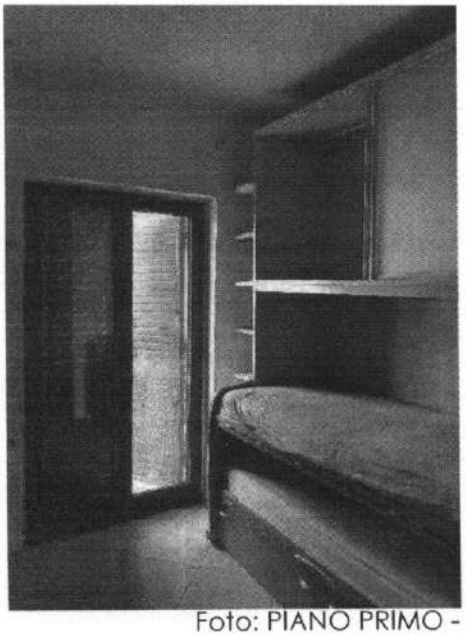
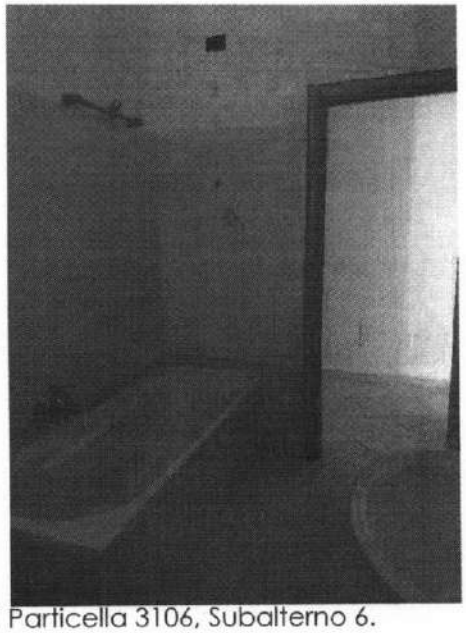





Foto: PIANO PRIMO - Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6.

NOTA: così come previsto dal progetto/accatastamento/agibilità APROVATI/RILASCIATI una delle camere da letto dovrà essere adibita a cucina.

Il SECONDO PIANO invece, sottotetto non abitabile, è composto da un'unica stanza adibita a deposito ed è dotato di ampia terrazza.



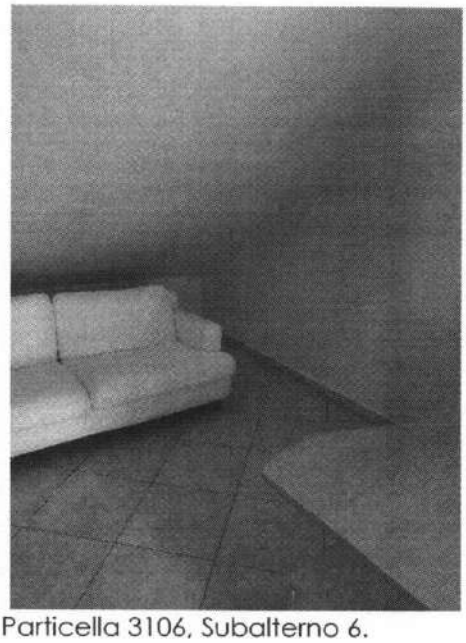
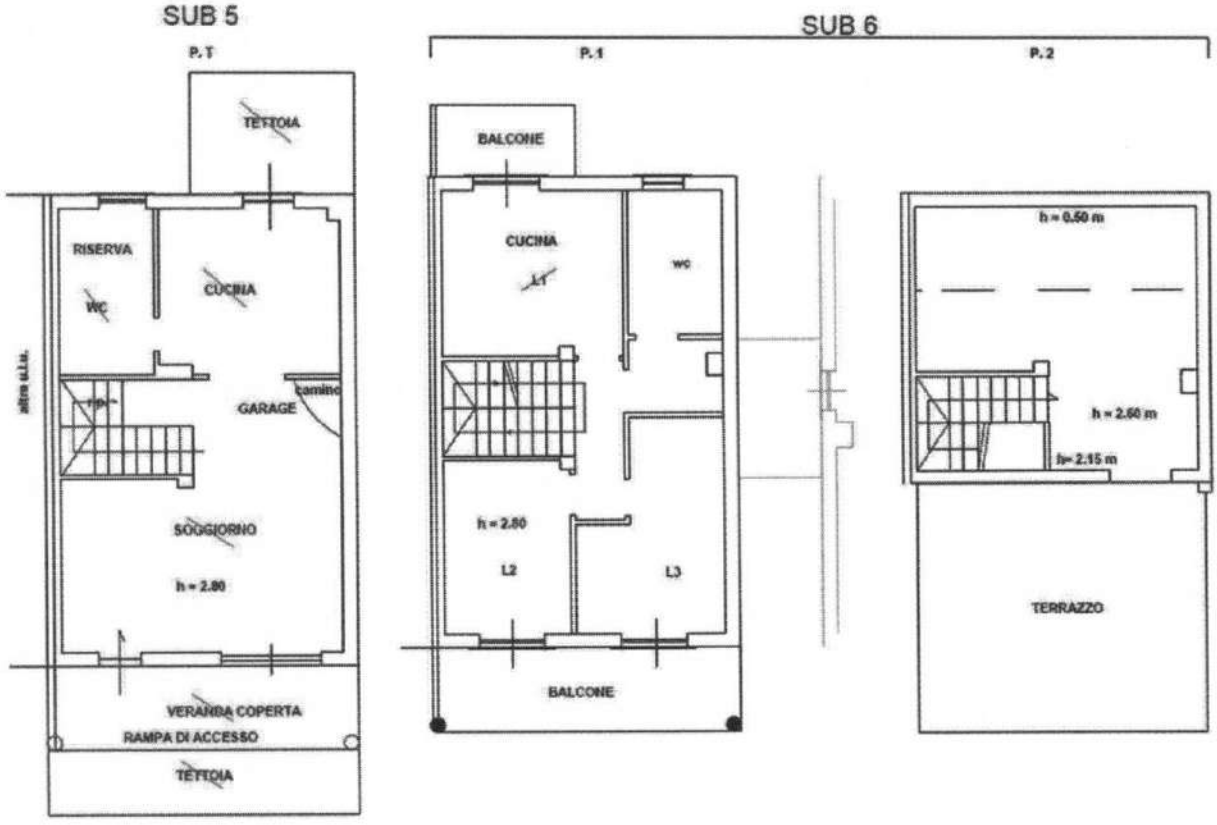


Foto: PIANO SECONDO - Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 6.

N.C.E.U. DEL COMUNE DI CROTONE FG. 51 PART. 3106



(ALLEGATO N. 5-6-7-PLANIMETRIA PIANO TERRA -PIANO PRIMO – PIANO SECONDO)

NOTA: la villetta a schiera, ad uso residenziale, come meglio descritta sopra, è articolata in due distinte unità immobiliari, catastalmente autonome, ma allo stato costituenti un unicum essendo collegate da scala interna. Quindi anche se dal punto di vista catastale l'immobile è individuato mediante due subalterni, allo stato essi costituiscono un'unica unità immobiliare. L'immobile funziona come un'unica entità abitativa, con un unico accesso e impianti unificati.

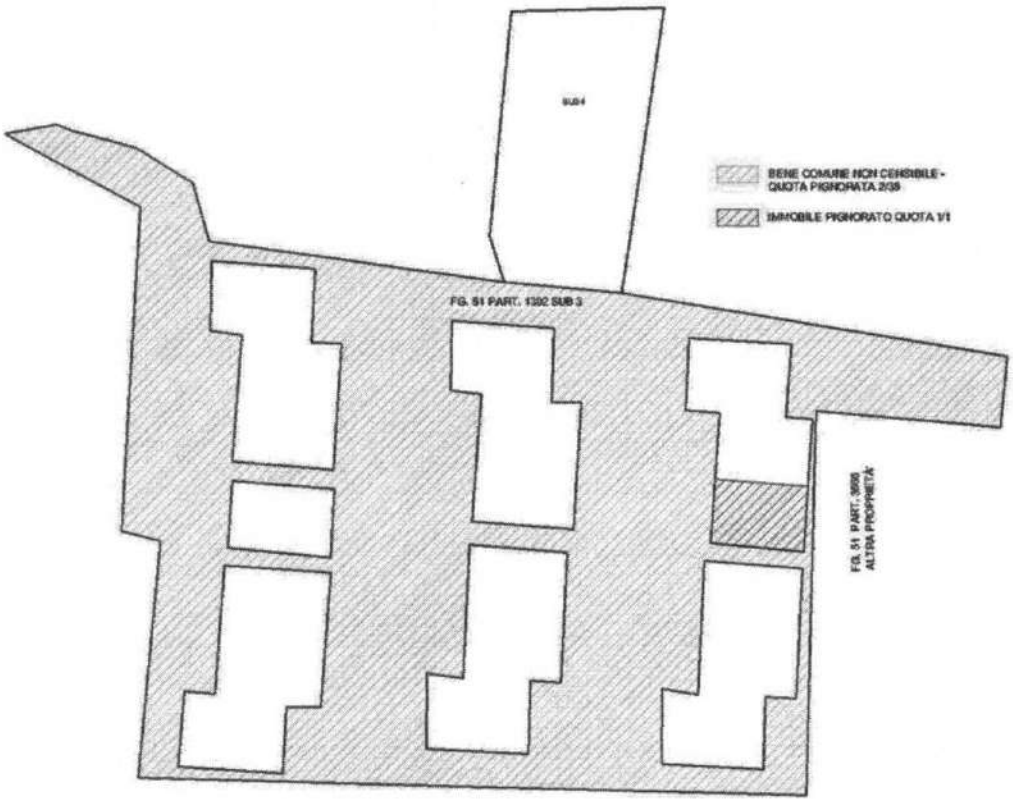
Nel complesso, la villetta, si presenta in discreto stato conservativo: sono state rilevate tracce di umidità nelle pareti al piano primo e al piano secondo dovute a parere della sottoscritta ad infiltrazioni provenienti dalla copertura e dal terrazzo (sul quale in concomitanza ad eventi piovosi ristagna l'acqua). Sone state rilevate inoltre anche tracce di condensa dovute al fatto che l'immobile è rimasto chiuso per molto tempo.
L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è collegata alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio del tipo a battente. È presente una caldaia con serbatoio del gas interrato e terminali dell'impianto di riscaldamento in alluminio.
Dal punto di vista strutturale è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai presumibilmente in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono del tipo tradizionale in laterizio. La copertura è doppia falda e in parte piana (veranda piano secondo). Esternamente il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria.




(Foto esterno villetta)

La terza porzione immobiliare, ripotata nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51 Particella 3102, Subalterno 3, coincide con spazio comune, adibito a parcheggi e strade, e non è catastalmente univocamente identificata.

Essa è posta al piano terra ed ha una superficie complessiva di circa mq. 2931 di cui i di 2/38 (in capo ai debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni) sono pari ad un'area di circa 154,00 mq.

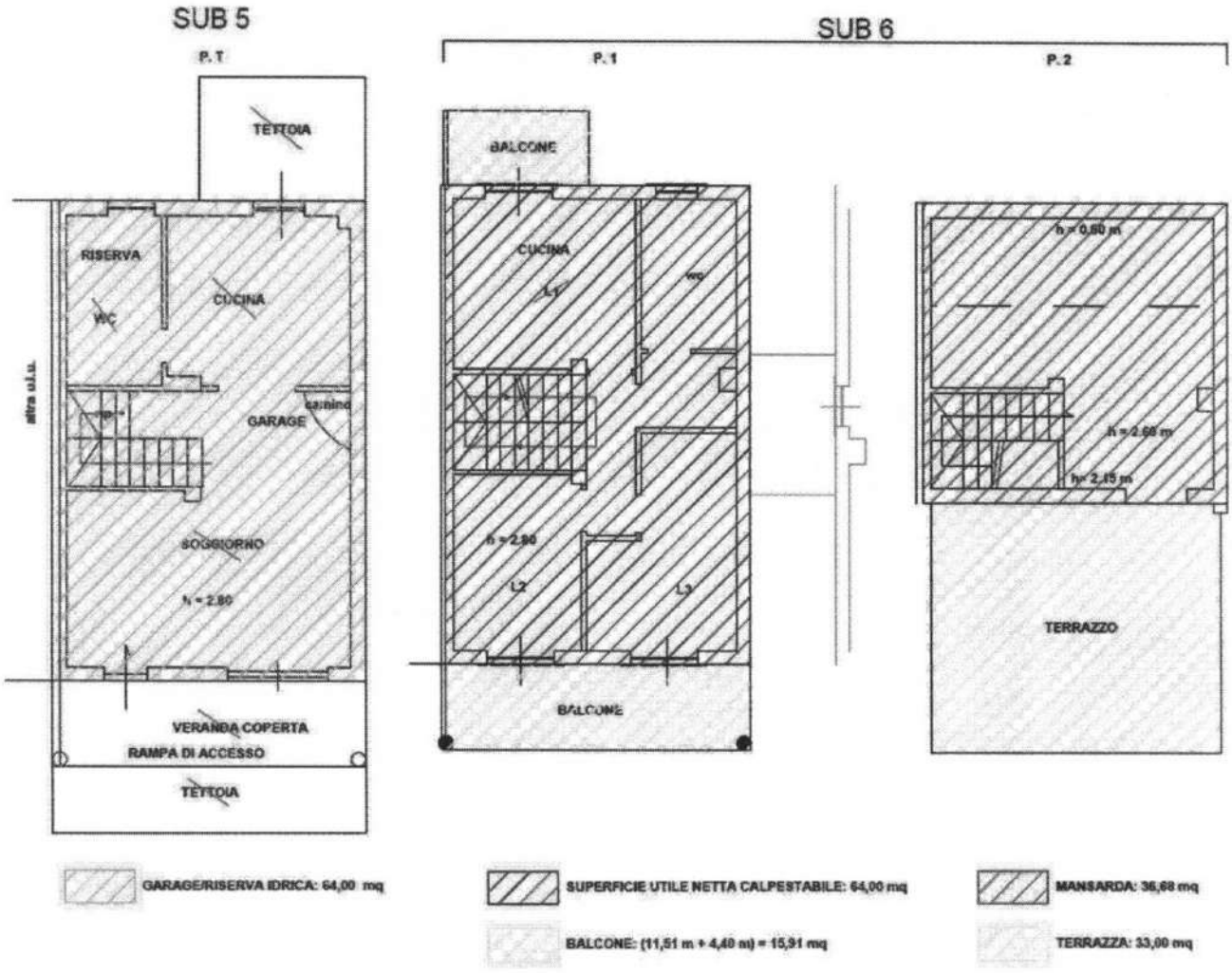


(Foto elaborato planimetrico)

Tale lotto di terreno risulta gravato da Atto di vincolo con il quale la società "[redacted]" si obbligava a destinare parte dei locali a piano terra ad uso autorimessa ed a non dividere in lotti il terreno oggetto del progetto.

(Allegato n.8 – ATTO DI VINCOLO CON ALLEGATO)

Detto quanto sopra, l'immobile pignorato nel suo complesso (VILLETTA A SCHIERA con annessi: garage/riserva idrica – sottotetto non abitabile – area comune adibita a strade e parcheggi) sviluppa una superficie commerciale di circa mq **137,00 mq**, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:



CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

LOTTO 1 – VILLETTA A SCHIERA

Destinazione	PIANO	SUPERFICIE LORDA	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE/RISERVA IDRICA	PIANO TERRA	64,00	0,60	38,40
CIVILE ABITAZIONE	PIANO PRIMO	64,00	1,00	64,00
SOTTO TETTO NON ABITABILE	PIANO SECONDO	37,00	0,35	12.95
BALCONI	PIANO PRIMO	16,00	0,25	4,00
TERRAZZO SCOPERTO	PIANO SECONDO	25,00	0,35	8,75
		8,00	0,10	0,80
PARCHEGGIO/STRADA	PIANO TERRA	154,00	0,05	7,70
	Sup. TOT. COMMERCILAE			137,00 mq

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

L'immobile all'interno risulta essere adibito in parte a civile abitazione in parte a garage/riserva idrica – sottotetto non abitabile – area comune adibita a strade e parcheggi.

Le finiture sono discrete ed i materiali utilizzati sono di discrete qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi sia interni che esterni in alluminio del tipo a battente.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: periferica/residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale i principali centri limitrofi sono: 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, nell'intorno dell'immobile pignorato e/o a pochi chilometri di distanza dalla stessa è possibile usufruire dei principali servizi come: ospedale, luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati ecc..

PRECISAZIONE: l'immobile oggetto di pignoramento non risulta realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

(Allegato n.13 – RISPOSTA DEL COMUNE DI CROTONE)

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito dai sopralluoghi del 07/05/2025 e del 29/01/2026, effettuati congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. [redacted], si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è libero da persone ma no da cose.

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:

- **ISCRIZIONE NN.** [redacted] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/11/2007 Numero di repertorio [redacted]

capitale C 161.000,00 Totale C 322.000,00

Durata 30 anni

Grava su: Crotone Foglio 51 Particella 3106 Sub. 6 e Particella 3106 Sub. 5

4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE NN.** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2025 Numero di repertorio [redacted] emesso da UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI REGGIO DI CALABRIA

[redacted] Sub. 6 e Particella 3106 Sub. 5

- **TRASCRIZIONE del 03/11/2025 -** [redacted]

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio [redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Gravante su Crotone Foglio 51 Particella 3102 sub. 3 per la quota di 2/38 in capo ai debitori esecutati

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 dal punto di vista urbanistico e non regolarizzabile.

A seguito di richiesta e successiva indagine, presso l'ufficio tecnico del Comune di Crotone, la sottoscritta ha rilevato che per l'intero complesso residenziale sono state rilasciate:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. [redacted] relativo alla realizzazione di un complesso residenziale denominato "Residence Valentini", comprendente tre corpi di fabbrica per complessini n. 19 ville a schiera in testata a [redacted] in qualità di Amministratore Unico della Società [redacted] SRL;
- Certificato di Agibilità n. [redacted], relativo alla 19 ville realizzate.

(Allegato n. 9 – DOCUMENTI TRASMESSI DAL COMUNE DI CROTONE)

L'ufficio tecnico provvedeva a trasmette per mezzo pec alla sottoscritta oltre ai su indicati documenti, anche gli elaborati grafici ad esse allegate.

Dall'analisi degli stessi, la sottoscritta ha rilevato che l'immobile presenta alcune difformità che riguardano esclusivamente la distribuzione interna del piano terra, il quale allo stato è costituito da ingresso - ampio soggiorno con termo camino, cucina, bagno e scala di collegamento con il piano primo, mentre tutti i documenti visionati dalla sottoscritta, compreso l'atto di acquisto della villetta, fanno riferimento ad uno stato di fatto in cui il piano terra risulta essere adibito a garage/riserva idrica. Inoltre, sono state realizzate due tettoie in legno, una sulla facciata di ingresso principale ed una sul retro.

Poiché il lotto di terreno, all'interno del quale sono state realizzate le villette, risulta gravato da atto di vincolo con il quale la società "[redacted] si obbligava a destinare parte dei locali a piano terra ad uso autorimessa ed a non dividere in lotti il terreno oggetto del progetto,

(Allegato n. 8- ATTO DI VINCOLO)

la sottoscritta ritiene che le difformità rilevate non siano suscettibili di sanatoria in quanto: il cambio di destinazione d'uso del piano terra da superficie non residenziale a superficie residenziale non è regolarizzabile ed il lotto di terreno non è frazionabile.

Dunque, è necessario ripristinare lo stato quo ante dei luoghi rendendoli conformi al progetto/accatastamento/agibilità approvati/rilasciati, eseguendo le seguenti attività:

- all'interno: ripristino al piano terra del garage e della riserva idrica e ripristino al piano primo della cucina ;
- all'esterno smontaggio tettoie in legno e ripristino della rampa di accesso al garage.

Il costo presunto per le attività sopra descritte, comprensivo di spese tecniche per presentazione di una eventuale SCIA di ripristino, può essere quantificato forfettariamente in € 7.5000,00 che saranno decurtati dalla stima.

4.3.2 Conformità catastale:

Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta allo stato non conforme dal punto di vista catastale ma regolare in seguito al ripristino dello stato dei luoghi.

L'unica difformità catastale rilevata fa riferimento all'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crotone al Foglio 51 Particella 3106, Subalterno 5, avente destinazione autorimessa e locale riserva idrica ma allo stato composto da ingresso - ampio soggiorno con termo camino, cucina, un bagno e scala di collegamento con il piano primo.

Come già specificato sopra, è parere della sottoscritta che è necessario ripristinare lo stato quo ante dei luoghi rendendolo conforme al progetto/accatastamento/agibilità APROVATI/RILASCIATI. In tal caso non sarà necessario alcuna pratica catastale.

(Allegato n. 10 – Planimetria catastale)

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:

Gli immobili, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Crotone, al

- Foglio 51 Particella 3106 sub. 6 e sub 5 per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- Foglio 51 Particella 3102 subalterno 3, bene comune non censibile, per la quota di 2/38 in regime di comunione legale dei beni

sono pervenuti per :

- atto di compravendita del 08/11/2007 Numero di repertorio [redacted]

(Allegato n. 11 – Atto di compravendita)

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted]
- [redacted]

NOTA: Si segnala costituzione di vincolo del 19.06.2012 Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede CROTONE trascritto il 20/06/2012 ai nn. [redacted] a favore di REGIONE CALABRIA, l'intera piena proprietà degli immobili Crotone Foglio 51 Particella 3106 Sub. 6 Particella 3106 Sub. 5 [redacted]

(Allegato n. 12 – Atto di vincolo – REGIONE CALABRIA)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. [redacted] del 05/10/2005 relativo alla realizzazi0ne di un complesso residenziale denominato "Residence Valentini", [redacted]
- Certificato di Agibilità n. [redacted] del 17/04/2007, relativo alla 19 ville realizzate.

(Allegato n. 8– DOCUMENTI TRASMESSI DAL COMUNE DI CROTONE)

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e4872

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali intero subalterno:	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
Copertura	Tipologia: a falde, condizioni: NON VERIFICATE
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	Tipologia: pareti il laterizio condizioni: NON VERIFICATE
Pareti interne *Rivestimenti*	Tipologia: in laterizio condizioni: NON VERIFICATE Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
Infissi interni/estreni:	tipologia: battente, materiale: alluminio condizioni: DISCRETE.
Servizi igienici:	condizioni: DISCRETE
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.

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 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 Crotone per l'anno 2024, 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.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CROTONE
Comune: CROTONE
Fascia/zona: Periferica/FARINA - POGGIO VERDE
Codice di zona: D9
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	590	850	L	4,8	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	650	L	3	3,9	L
Box	NORMALE	395	550	L			
Ville e Villini	NORMALE	840	1050	L	3,6	4,5	L

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 1.000,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

LOTTO 1

Destinazione	PIANO	SUPERFICIE LORDA	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE/RISERVA IDRICA	PIANO TERRA	64,00	0,60	38,40
CIVILE ABITAZIONE	PIANO PRIMO	64,00	1,00	64,00
SOTTO TETTO NON ABITABILE	PIANO SECONDO	37,00	0,35	12.95
BALCONI	PIANO PRIMO	16,00	0,25	4,00
TERRAZZO SCOPERTO	PIANO SECONDO	25,00	0,35	8,75
		8,00	0,10	0,80
PARCHEGGIO/STRADA	PIANO TERRA	154,00	0,05	7,70
	Sup. TOT. COMMERCILAE			**137,00 mq**

8.2 Fonti di informazione:

Uffici pubblici: Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Crotone, 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.

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	137,00	€ 1.000,00	€ 137.000,00
			€ 137.000,00

- Valore corpo: **€ 137.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 137.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 137.000,00**

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto n.1	137,00	€ 137.000,00	**137.000,00**

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:

€ 20.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 0,00**

Firmato Da: CUDA GIUSEPPINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cd87

Costi lavori ripristino dei luoghi e presentazione pratiche edilizie: **€ 7.500,00**
Costo stimato forfettario per risanamento di porzioni di parete e copertura **€ 4.000,00**

8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

€ 105.000,00

Petilia Policastro lì, 13/05/2026

Il CTU
Ing. Giuseppina Cuda