

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT S.p.A.**

contro

████████████████████  
Udienza 18/06/2026

N. Gen. Rep. **11/2026**

**GIUDICE DOTT. GIULIANO FERRARO**

CUSTODE GIUDIZIARIO avvocato Francesco Ryllo

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Marziano  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona  
C.F. MRZGPP70E08H919V – P.iva 02652940798  
con studio in Crotona (Crotona) Via San Francesco n. 5  
cellulare: 3208956485  
p.e.c.: giuseppe.marziano@archiworldpec.it*

---

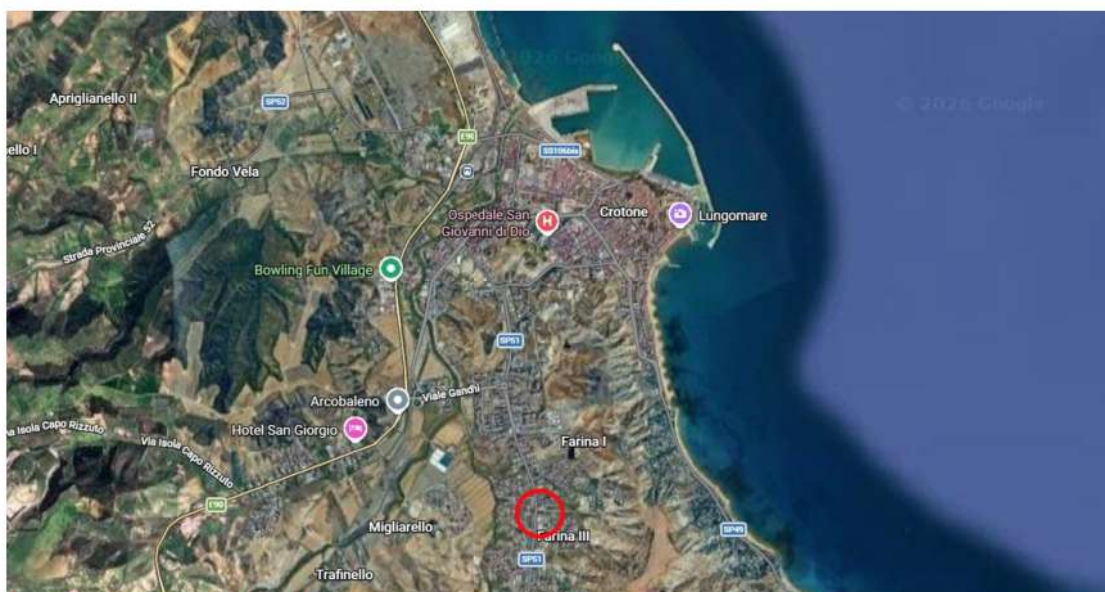
**Beni in Crotona (Crotona) Via Olanda, 1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Crotona (KR), Via Olanda n°1.  
Composto da:  
- un ambiente cucina/pranzo/soggiorno, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio; sviluppa un  
superficie commerciale lorda complessiva pari a **103 mq**;

Identificato al catasto fabbricati:

- intestato a [redacted] per la quota di 1/1; foglio 51, part.  
**3791, sub. 14**, classe 1, cat. A/2, composto da vani 5,5; sup. 103 mq, piano secondo;  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 metri. Piano 2°



**Inquadramento territoriale**



**Localizzazione del fabbricato**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semiperiferica, residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla signora [REDACTED]

**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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
**Ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED], notaio [REDACTED] a in data 19/11/2015 rep. 8417/6326 e trascritta ai RR. II. di Crotone in data 26/11/2015 al n. 602, a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1.  
Importo ipoteca: € 151.350,00  
Importo capitale: € 100.900,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
**Pignoramento** a favore di [REDACTED]. emesso da Tribunale di Crotone in data 06/02/2026 rep. 57 e trascritto ai RR. II. di Crotone in data 27/02/2026 n. 994, a carico [REDACTED]
- 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:* si rileva una lieve difformità consistente in chiusura parziale di uno dei due balcone con pannelli in alluminio.  
Regolarizzabile con ripristino dello stato dei luoghi ante operam per un costo di circa € 400
- 4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico: P.S.C. - “Ambito di riordino urbanistico e funzionale” art. 127.11 del Regolamento Edilizio Urbanistico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
Balconi	Sup. reale lorda	23,35	0,30	7
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>119,35</b>		<b>103,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima**

La valutazione attribuita si basa sul metodo sintetico comparativo. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, della sua ubicazione e del suo stato di manutenzione, facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI, pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto, altresì, dell'ottimo stato di manutenzione.

\* Si precisa che l'immobile è stato acquistato nell'anno 2015 a corpo, quindi con prezzo deciso dalle parti. La stima è stata calcolata a misura, con calcolo matematico prendendo in considerazione la superficie.

**8.2 Fonti di informazioni**

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banche dati OMI.

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	103,00	€ 1.100,00	€ 113.300,00
- Valore corpo:			<b>€ 113.300,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 113.300,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 113.300,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	103,00	€ 113.300,00	<b>€ 113.300,00</b>

#### 8.4. Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 16.995,00

€ 400,00

Nessuno

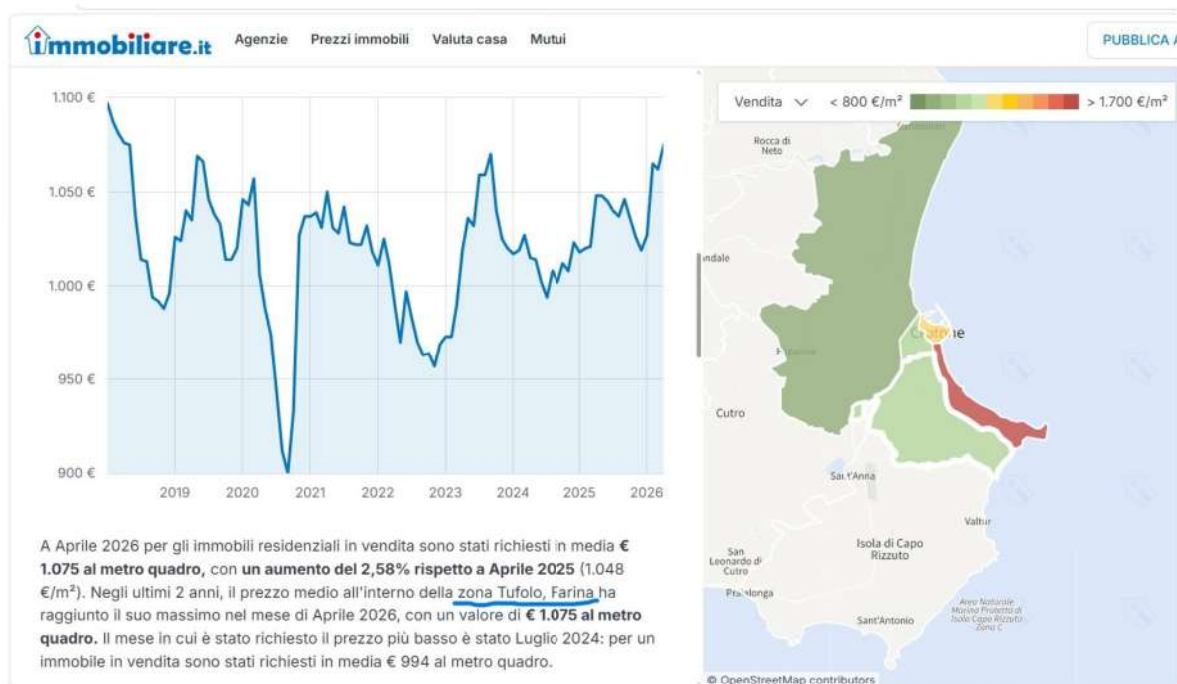
Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

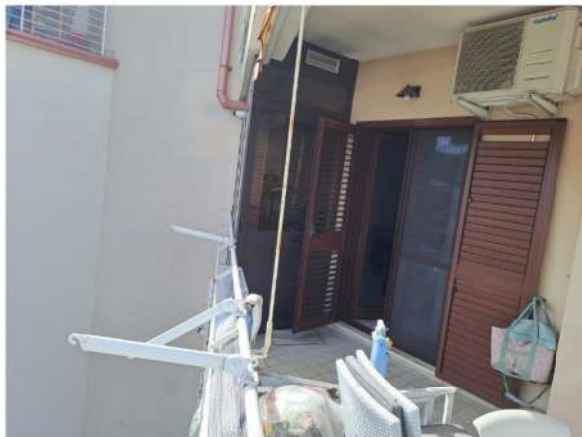
€ 95.905,00

**Cifra tonda € 96.000,00**



## Elaborato fotografico





Il CTU  
arch. Giuseppe Marziano