
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 Crotona (Crotona) 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 Crotona (Crotona) Via delle Margherite, 32, Località Margherita Soprana.

Lotto 001

Ubicazione del fabbricato in seno al contesto cittadino

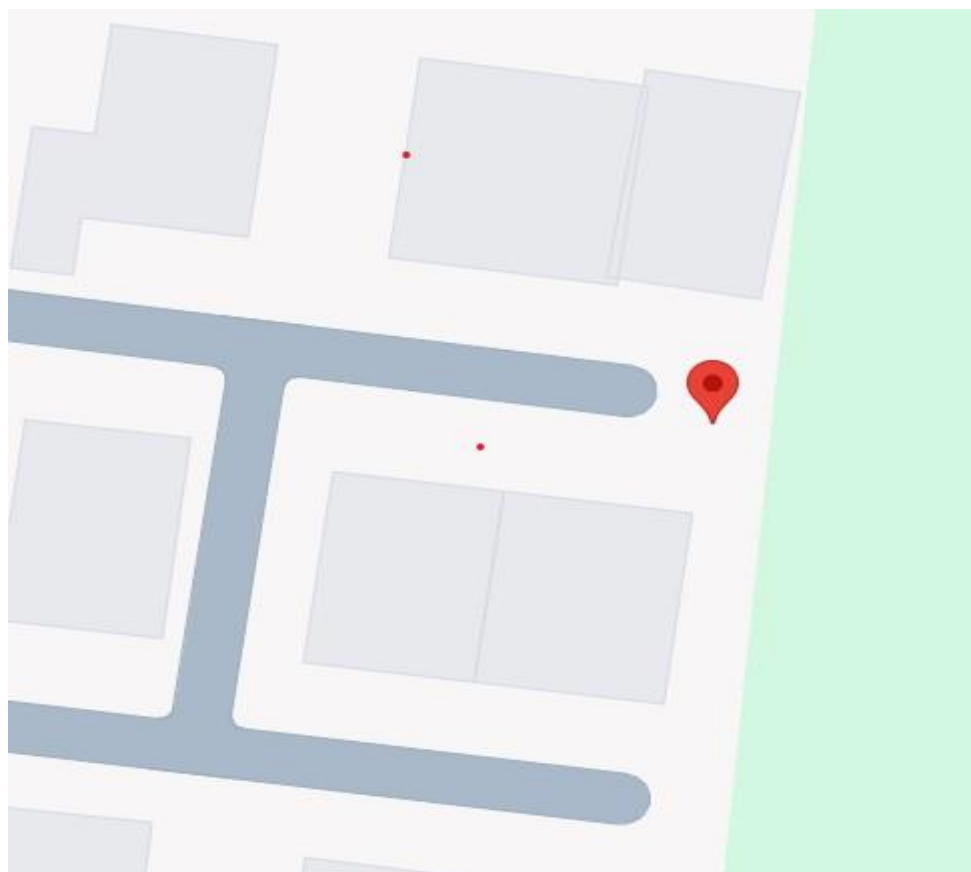


Foto d'insieme della facciata nord adiacente la sede stradale



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 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 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



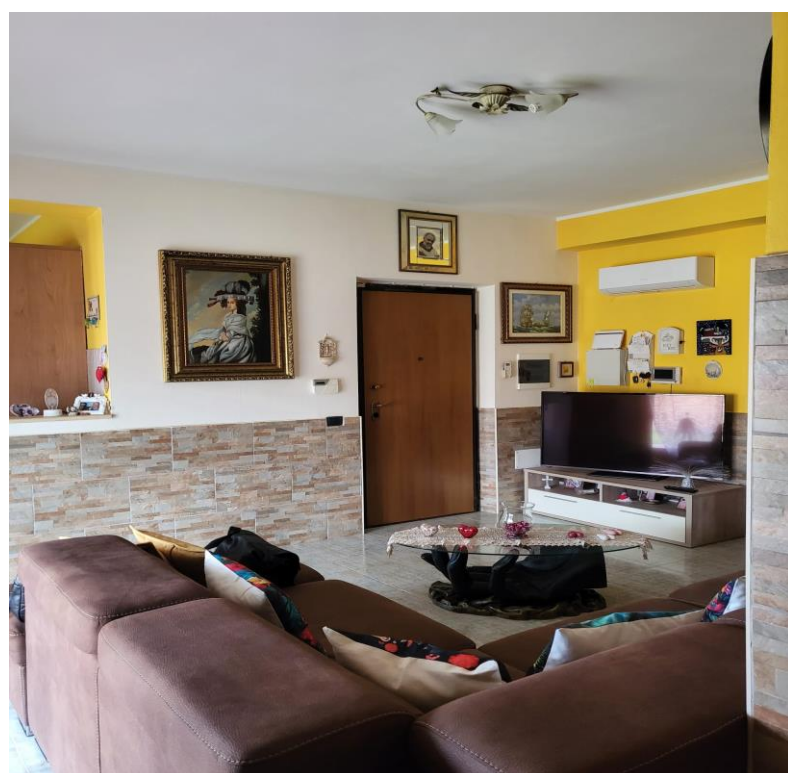
Facciata esposta a sud
Foto n° 3



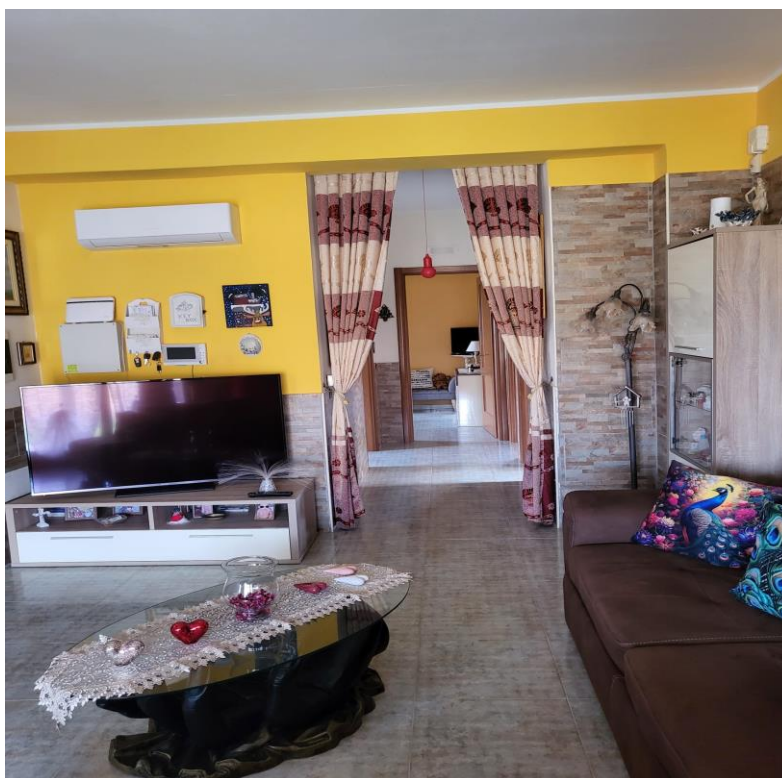
Facciata esposta a sud con percorso d'ingresso alla tavernetta
Foto n° 4



Ambiente Sogg/Pranzo
Foto n° 5



Disimpegno di accesso alla zona notte
Foto n° 6



Cucina
Foto n° 7





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 Crotona 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 Di Sciorio Giovanna nata a Crotona il 10/11/1984 C.F. DSCGNN84S50D122Q e Rizza Gaetano nato in Australia il 20/05/1971 C.F. RZZGTN71E20Z700G per la quota di ½ ciascuno in 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 planimetrica catastale dell'immobile. Sub. 2 **All. 5**

Si allega planimetrica 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.

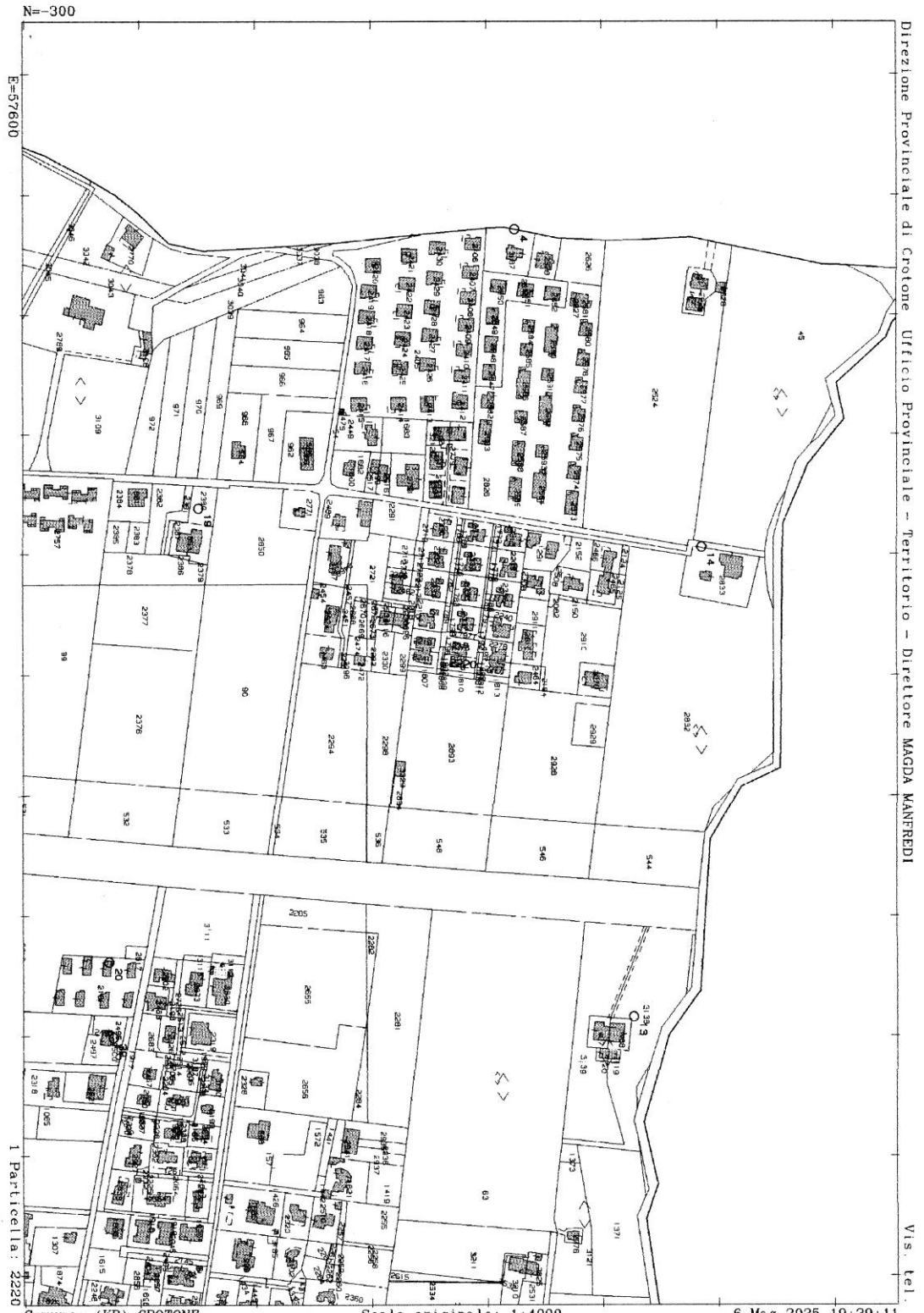
E' delimitato da recinzione in muratura e siepe e circonda per tre lati l'immobile.

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**

Foglio di mappa catastale
All. n° 1



Comune: (KR) CROTONE
Foglio: 17

Scala originale: 1:4000 6-Mag-2025 19:29:11
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 m Protcollo pratica T88R004/2025

1 Particella: 2220

Visura catastale sub. 1
All. n° 2



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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

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

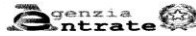
Bene comune non censibile dal 28/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	2220	1								COSTITUZIONE del 28/06/2007 Pratica n. KR0072913 in atti dal 28/06/2007 COSTITUZIONE (n. 591.1/2007)
Indirizzo VIA DELLE MARGHERITE n. SNC Piano 1												
Notifica Partita A Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D122 - Foglio 17 - Particella 2220

Visura telematica

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^{es}, 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

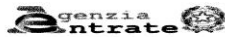
COSTITUZIONE del 28/06/2007 Pratica n. KR0072913
in atti dal 28/06/2007 COSTITUZIONE (n. 591.1/2007)

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^{es}, 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. DI SCIORNO Giovanna
(CF DSCGNN84S50D122G)
nata a CROTONE (KR) il 10/11/1984
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con RIZZA GAETANO (deriva dall'atto 1)
- > 2. RIZZA Gaetano (CF RZZGTN71E20Z700G)
nato in AUSTRALIA (EE) il 20/05/1971
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con DI SCIORNO GIOVANNA (deriva
dall'atto 1)

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

Esecuzione Forzata N° 000018/025
 Promossa da: MARTE SPV
 Visura catastale. Sub. 3
All. n° 4



Data: 06/05/2025 Ora: 20.01.21 Segue
 Visura n.: T972790 Pag: 1

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

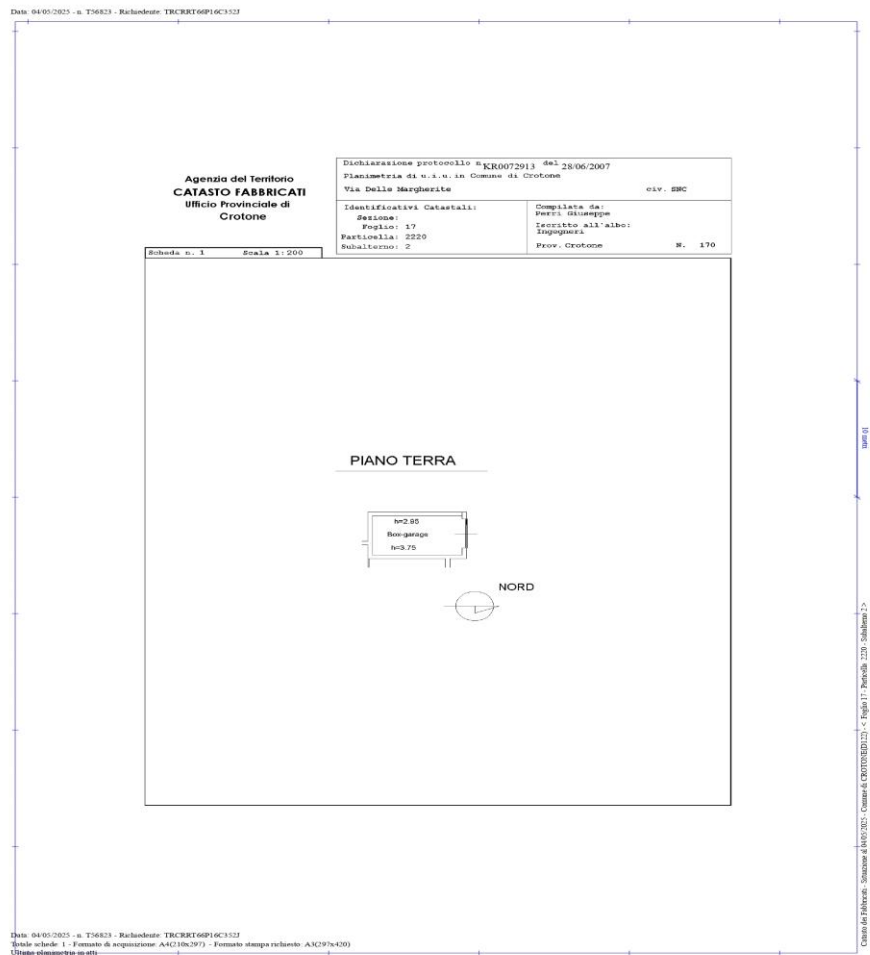
Dati della richiesta	Comune di CROTONE (Codice:D122)
Catasto Fabbricati	Provincia di CROTONE Foglio: 17 Particella: 2220 Sub.: 3

INTESTATI			
1	DI SCIORNO Giovanna nata a CROTONE (GR) il 10/11/1984	DSCGN84S50D122Q*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con RIZZA GAETANO
2	RIZZA Gaetano nato in AUSTRALIA (EE) il 20/05/1971	RZZG7N71E20Z700G*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con DI SCIORNO GIOVANNA

Unità Immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	2220	3	1		A/3	3	5,5 vani	Totale: 93 m² Totale nelle aree scoperte: 93 m²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA DELLE MARGHERITE n SNC PIANO T										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune D122 - Foglio 17 - Particella 2220

Planimetria catastale: Foglio 17 part. 2220 sub.2
All.n° 5



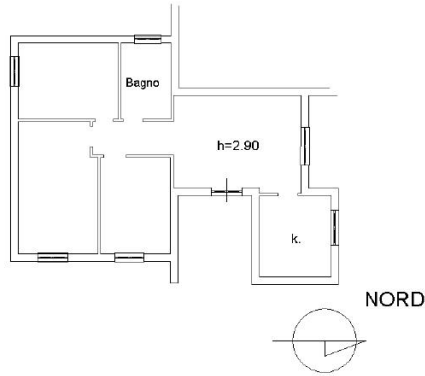
Planimetria catastale. Foglio 17 part. 2220 sub. 3
All. n° 6

Data: 04/05/2025 - n. T56824 - Richiedente: TRCRRT66P16C352J

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	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Perri Giuseppe	
Foglio: 17	Isritto all'albo:	
Particella: 2220	Ingegneri	
Subalterno: 3	Prov. Crotone	N. 170

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2025 - Comune di CROTONE(D12) - < Foglio 17 - Particella 2220 - Subalterno 3 >
VIA DELLE MARGHERITE n. SNC Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 04/05/2025 - n. T56824 - Richiedente: TRCRRT66P16C352J

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

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° 18/2025 avente per oggetto " Procedimento Esecutivo Immobiliare" a favore di Marte SPV SRL contro Rizza Gaetano – Di Sciorno Giovanna il 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, 32. Presenziava alle operazioni peritali la sig.ra Di Sciorno Giovanna nata a Crotone il 10/11/1984 C.F. DSCGNN84S50D122Q, in qualità 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 **contro Rizza Gaetano** nato in Australia il 20/05/1971 per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale e **Di Sciorno Giovanna** nata in Crotone il 10/11/1984 per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ 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 **Rizza Gaetano** nato in Australia il *il 20/05/1971* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale e **Di Sciorno Giovanna** nata in Crotone il 10/11/1984 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 suddetti immobili risultano di proprietà di **Rizza Gaetano** nato in Australia il 20/05/1971 C.F.RZZGNTN71E20Z700G per il diritto di ½ della piena proprietà in separazione dei beni e **Di Sciorno Giovanna** nata in Crotone il 10/11/1984 C.F. DSCGNN84S50D122Q per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni a loro pervenuti in virtù di atto di compravendita per notar 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 ½ 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. Otranto Godano Giancarlo l'immobile riportato in catasto terreni al foglio 17 particella 52 di mq25840 è pervenuto per acquisto da **Messina Gabriele** nato a Crotone il 21/10/1921 in virtù di atto di compravendita per Notar Aldo Cerrelli del 09/03/1988, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 29/03/1988 ai nn. 6826/5742.

Atto di compravendita del terreno di ubicazione dell'immobile
All. n° 7

Repertorio n.8.682

Raccolta n.2.079

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno dieci del mese di Marzo, in
Crotone, nel sottoindicato studio notarile.

10 Marzo 2006

Innanzi a me dott.Carlo Perri, Notaio in Crotone, iscritto
nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili riuniti di
Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, con
studio alla via Mario Nicoletta, n.49, senza l'assistenza
dei testimoni per espressa e concorde rinuncia delle
costituende parti, aventi i requisiti di legge, e con il mio
consenso,

si sono costituiti:

- **OTRANTO GODANO Giancarlo**, nato a Crotone l'1 giugno 1956,
ivi residente alla Via Delle Conchiglie, n.11, c.f.TRN GCR
56H01 D122V;

- i coniugi **RIZZA Gaetano**, nato a Sidney (Australia) il 20
maggio 1971, e **DI SCIORNO Giovanna**, nata a Crotone il 10
Novembre 1984, entrambi residenti in Crotone alla Via
Ucraina, n.2, cc.ff.RZZ GTN 71E20 Z700G e DSC GNN 84S50
D122Q.

Gli stessi, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale
convengono e stipulano quanto segue:

1.- Il signor **OTRANTO GODANO Giancarlo** vende ai coniugi **RIZZA Gaetano** e **DI SCIORNO Giovanna**, che in parti uguali, in comune et pro indiviso, accettano ed acquistano, la piena proprietà del seguente immobile, sito in Crotone, Località "Margherita-Soprana", e precisamente:

- zona di terreno di natura edificatoria, estesa circa 585 (cinquecentottantacinque) metri quadrati; confinante da tutti i lati con altra proprietà Otranto Godano Giancarlo, salvi altri; censito al Catasto Terreni del Comune di Crotone al foglio 17, particelle:

X - 1802, are 00.33, semin.irrig., cl.1, rd.Eu.0,32 e ra.Eu.0,13;

- 1803, are 03.69, semin.irrig., cl.1, rd.Eu.3,62 e ra.Eu.1,43;

X - 1804, are 00.32, semin.irrig., cl.1, rd.Eu.0,31 e ra.Eu.0,12;

X - 1809, are 00.08, semin.irrig., cl.1, rd.Eu.0,08 e ra.Eu.0,03;

- 1810, are 01.34, semin.irrig., cl.1, rd.Eu.1,31 e ra.Eu.0,52;

X - 1811, are 00.09, semin.irrig., cl.1, rd.Eu.0,09 e ra.Eu.0,03.

2.- La presente vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui l'immobile oggi si trova e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza,

77,301
1000
4500

servitù attive e passive esistenti, come risultano dalla legge e dai titoli di provenienza.

In ordine alla provenienza la venditrice dichiara che:

- con atto dell'1 ottobre 1957 ricevuto dal notaio Scarpini, registrato in Catanzaro il 18 detti al n.101, l'Opera per la Valorizzazione della Sila (poi E.S.A.C., oggi A.R.S.S.A) vendette, con patto di riservato dominio, a Messina Gabriele, nato a Crotona il 21 ottobre 1921, nella maggiore consistenza, l'immobile oggetto del presente atto;

- con delibera del predetto Ente del 21 novembre 1984, registrata in Cosenza il 26 detti al n.3405, annotata in Catanzaro il 18 dicembre 1986 al n.1610, è stata dichiarata la cessazione del riservato dominio gravante sull'immobile oggetto del presente atto;

- con atto del 9 marzo 1988, rep.98.417, ricevuto dal notaio Aldo Cerrelli di Crotona, trascritto in Catanzaro il 29 marzo 1988 ai nn.6826/5742, Messina Gabriele, sopra generalizzato, vendette ad Otranto Godano Giancarlo, sopra costituito, nella maggiore consistenza, l'immobile oggetto del presente atto.

3.- Il prezzo è stato convenuto in complessive Eu.14.000,00 (Euro quattordicimila/00) che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale.

4.- La parte venditrice trasferisce il possesso dell'immobile oggetto del presente atto dalla data odierna per ogni effetto utile ed oneroso.

5.- La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la libera disponibilità e la legittima provenienza, e che l'immobile stesso è libero da pesi, ipoteche, oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

6.- Precisano le parti che, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Crotona, il terreno trasferito ha una edificabilità con un indice di cubatura pari allo 0,2 per metro quadrato e che tale indice è stato elevato allo 0,4 giusta vincolo a favore del terreno stesso di altro terreno, posto nella zona, di proprietà di OTRANTO GODANO Roberto, nato a Crotona l'8 settembre 1947, OTRANTO GODANO Vincenzo, nato a Crotona il 4 gennaio 1949, e OTRANTO GODANO Santo, nato a Crotona il 15 gennaio 1953, di cui all'atto di vincolo da me notaio autenticato in data 22 febbraio 2006, rep.8.537, registrato in Crotona l'1 marzo 2006 al n.353.

Precisano ancora le parti che la striscia di terreno venduto di circa 82 (ottantadue) metri quadrati ed identificata in Catasto al Foglio 17, particelle 1802, 1804, 1809 e 1811 sarà destinata a strada di accesso del terreno venduto e degli altri terreni posti nella zona.

7.- Ai sensi dell'art.30 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6.06.2001 n.380), la venditrice mi esibisce copia conforme autenticata da me notaio in data odierna del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Responsabile del 4° Settore - Attività Urbanistica del Comune di Crotone il 24 gennaio 2006 e mi dichiara che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici in loco. Io notaio ritiro tale copia conforme e la allego a questo atto sotto la lettera "A";

La parte venditrice dichiara, altresì, ai sensi della Legge 21 Novembre 2000, n.353, che il terreno in oggetto non presenta soprassuoli boschivi che siano stati incendiati e distrutti dal fuoco.

8.- Le parti, sotto la propria responsabilità, chiedono le agevolazioni previste dall'art.33 della Legge 23 Dicembre 2000 n.388, così come interpretata dall'art.76 della Legge 28 Dicembre 2001 n.448; l'acquirente si impegna ad utilizzare effettivamente a fini edificatori l'immobile acquistato entro cinque anni da oggi.

9.- Ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n.151 e dell'art.2659 c.c., tutti i componenti dichiarano di essere coniugati in regime di separazione patrimoniale dei beni con i rispettivi coniugi.

10.- Le spese del presente atto e sue conseguenti cedono a

carico della parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale, unitamente a quanto allegato, ho dato lettura alle parti, che lo approvano. Scritto sotto la mia direzione in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su due fogli per pagine sei fin qui.

Firmato:

Otranto Godano Giancarlo

Rizza Gaetana

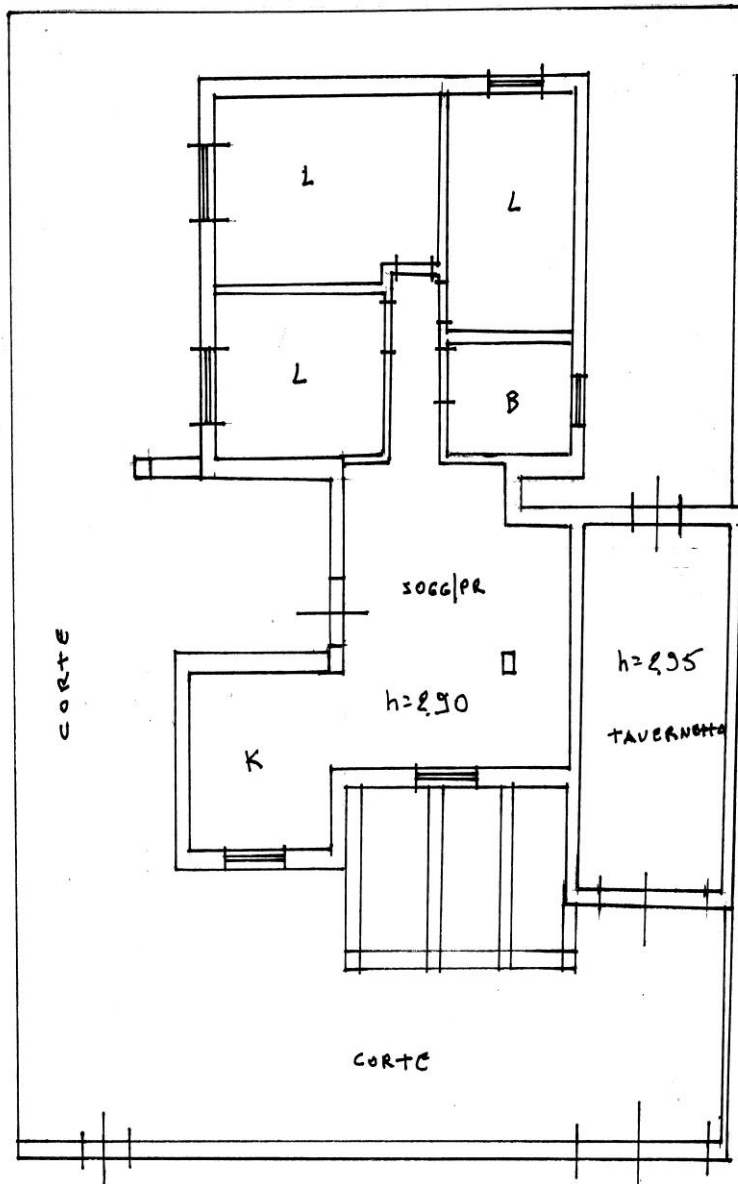
Giovanna Di Sciorno

Carlo Perri Notaio

segue impronta del sigillo.

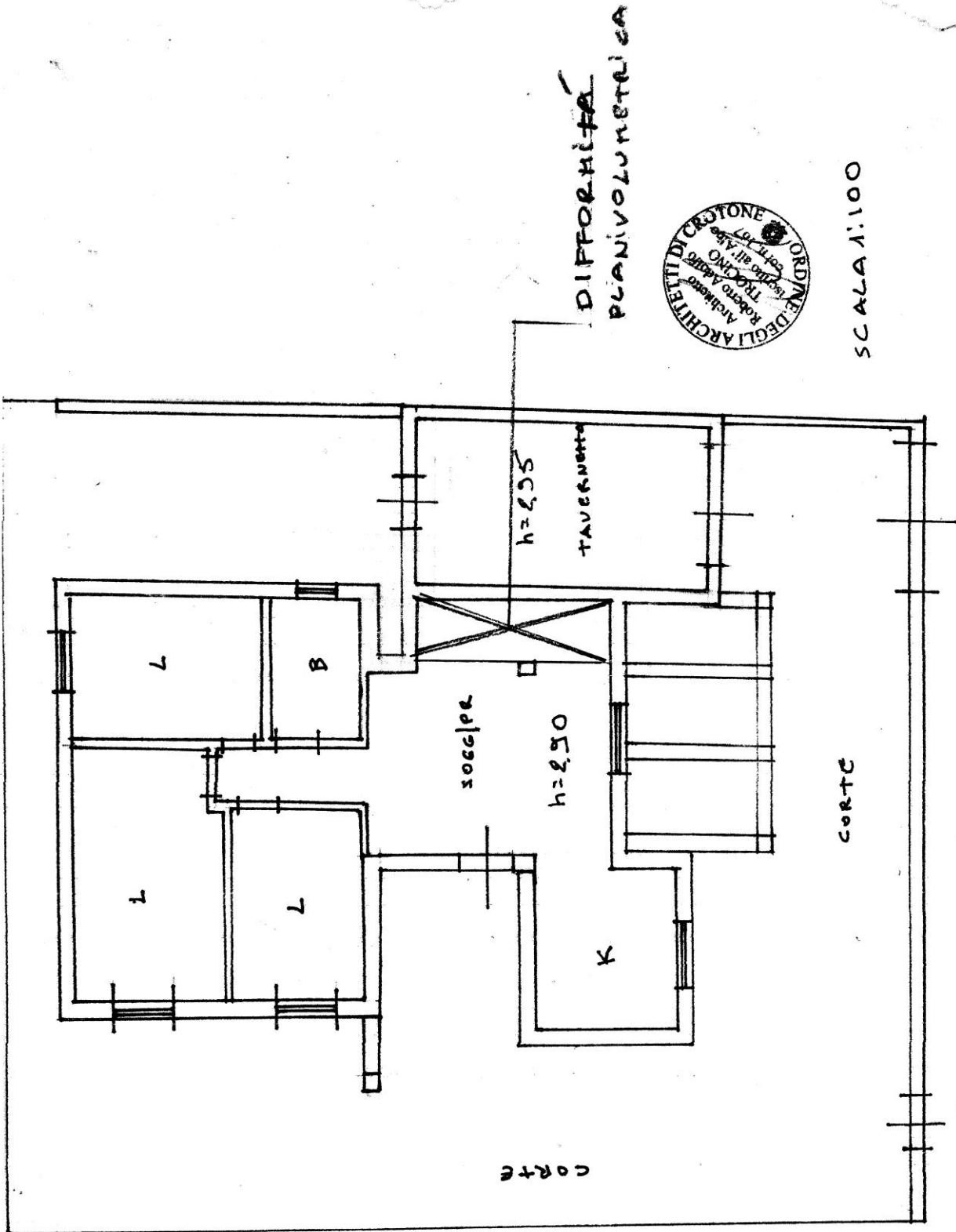
Rilievo planivolumetrico dell'abitazione con annessa tavernetta
redatto dal sottoscritto C.T.U.

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**

Copia permesso di costruire. All.n° 10



Pratica Edilizia n. <i>198/nc</i>
Anno <i>2006</i>

Resp. Del Procedimento: geom. Pietro Longo

Li. *04 LUG. 2006*

COMUNE DI CROTONE
SETTORE 4 – PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
SETTORE URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 14 aprile 2006 dal Sig. Rizza Gaetano nato a Sidney (Australia) il 20/01/1971 e residente a Crotone in Via Marsino n.2 Codice Fiscale RZZ GTN 71E20 Z700G con gli atti di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1955 per la costruzione di un edificio residenziale in zona di Contrada alla via delle Fontane, identificato al catasto al foglio n.17 particella n. 6/parte, in Comune di Crotone.

Il presente permesso di costruire è rilasciato in esecuzione dell'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1955 e in esecuzione dell'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1955 e in esecuzione dell'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1955.

Le caratteristiche di progetto:

Destinazione di P.R.G. – Zona Area di Trasformazione – Scheda Grafica 6.6 Gabella Nord, Gabella Sud, Contrada Margherita.

- Area d'intervento: mq.434
- Superficie lorda di pavimento mq. 94,50
- Superficie non residenziale mq. 29
- Volume mc. 274
- Piani n. 1
- Superficie vincolata mq 941, di proprietà dei sig.ri Otranto Godano Roberto, Otranto Godano Vincenzo e Otranto Godano Santo, distinta in catasto al foglio n.17 particella 6/parte, indicata nell'atto d'obbligo e vincolo per rogito notar Carlo Perri datato 22 febbraio 2006 rep. N.8537
- Direttore dei Lavori: arch. Michele Trocino ;
- Impresa Esecutrice: Costruzioni Edili di Manica Leonardo & C. Snc;

Vista la relazione del responsabile del procedimento in data 10 maggio 2006;

Visto il decreto Legislativo n. 229 del 19.06.1999 – art. 4 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.07.1999;

Visto l'art. 16 della legge 07.08.1990 n. 241;

Vista la dichiarazione, ai sensi dell'art.20 del DPR 6 giugno 2001 n.380, circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, redatta dall'arch. Michele Trocino;

Visto l'attestato di deposito del progetto delle strutture presso l'Ufficio del Genio Civile n.596 del 21 aprile 2006 ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della legge regionale 27.04.1998 n.7;

Visti gli strumenti Urbanistici Comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 09.01.1991 n.10 e le relative norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26.08.1993, n. 412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;

Vista la legge 5.03.1990, n. 46 e il relativo regolamento d'attuazione approvato con D.P.R. 6.12.1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n.10;

Visto che l'opera di cui al presente permesso non ricade nel caso di permesso gratuito;

Vista la ricevuta di versamento di € 1.666,94;

Visto l'art. 6 della legge n. 127 del 15 maggio 1997;

Vista l'ordinanza n. 1495 del 03 luglio 2001 emanata dal Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale nel Territorio della Regione Calabria;

Viste le dichiarazioni relative all'installazione degli impianti ai sensi della legge n. 10/91 e n. 46/90;

Viste le dichiarazioni a firma del signor Rizza Gaetano e dell'arch. Michele Trocino relative agli inerti;

Vista la dichiarazione con la quale il committente si impegna trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.3 comma 8 del Decreto L.gvo n.494/96 e successive modificazioni consistente nella dichiarazione sostitutiva di certificazione presentata dall'impresa esecutrice, unitamente alle certificazioni Inail, Inps e Cassa Edile;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (D.L.vo 18 agosto 2000, n.267)

Visto il D.lgs. n. 380 del 06 giugno 2001;

Visto l'atto d'obbligo e vincolo per rogito notar Carlo Perri relativo all'asservimento di un'area per complessivi mq. 941 e registrato sull'apposito registro in data 5 maggio 2006 al n.19;

Visto l'atto di vincolo a parcheggio datato 19 giugno 2006 rep. N.73195 per rogito notar Giulio Capocasale;

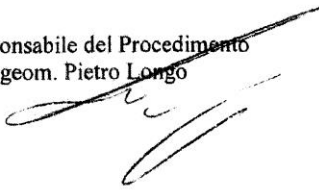
RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. Rizza Gaetano nato a Sidney (Australia) il 20 maggio 1971 Codice Fiscale RZZ GTN 71E20 Z700G e Signora Di Sciorio Giovanna nata a Crotone il 10 novembre 1984 Codice Fiscale DSC GNN 84S50 D122Q entrambi residenti a Crotone in Via Ucraina n.2, per la costruzione di una villa unifamiliare in agro di Crotone alla via delle Margherite identificato in Catasto al foglio 17 particelle n. 1802 - 1803 e 1804, come da progetto.

alle seguenti condizioni:

- 1) Sono fatti salvi i diritti dei terzi;
- 2) I lavori dovranno essere iniziati entro un anno ed ultimati entro tre anni dalla data di comunicazione di inizio lavori, salvo eventuali proroghe previste dalla legge;
- 3) Non possono, in corso d'opera, essere apportate modificazioni al progetto senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- 4) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata comunicazione scritta, controfirmata per accettazione;
- 5) E' fatto obbligo al titolare della concessione, al direttore dei lavori e all'assuntore dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei medesimi comunicare per iscritto la data di inizio dei lavori; Analogo obbligo è fatto per quanto concerne la comunicazione della data di ultimazione dei lavori stessi;
- 6) Il cantiere dovrà essere recintato con tavolame, pannelli o altro materiale a norma di legge per un'altezza di m. 2.50;
- 7) Nel cantiere dove si eseguono le opere dovrà essere esposta una tabella recante: gli estremi della concessione edilizia, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori. La concessione edilizia dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale di vigilanza o di controllo;
- 8) Non potrà essere occupato suolo pubblico senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- 9) E' fatto obbligo di richiedere al Comune, prima dell'ultimazione dei lavori, l'autorizzazione per l'allaccio ai servizi comunali. I pluviali devono essere allacciati alla fogna bianca comunale;
- 10) A costruzione ultimata dovrà essere presentata al Comune la domanda di abitabilità o agibilità corredata da tutte le certificazioni richieste per legge; Altra domanda dovrà essere presentata all'Ufficio Anagrafe del Comune per ottenere l'assegnazione del numero civico da apporsi a tutti gli accessi;
- 11) E' fatto obbligo, infine, di rispettare le vigenti prescrizioni in materia di igiene e sicurezza in particolare,
 - a) D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante «Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione» pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;
 - b) legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante «Norme per la sicurezza degli impianti», in particolare in conformità agli art. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);
 - c) d.p.c.m. 1 marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante «Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno» e alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 (G.U. n. 254 del 30 Ottobre 1995) «legge-quadro sull'inquinamento acustico»;
 - d) D. Lgs. 15 agosto 1991, n. 277, il quale prescrive per l'interessato richiedente la concessione (datore di lavoro) che nel caso si debba demolire o rimuovere l'amianto presente nelle strutture dell'edificio esistente sul quale si interviene con la presente concessione, si dovrà predisporre e trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica dell'amianto stesso, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 277/91 e delle ulteriori norme specifiche aventi attinenza in materia;
 - e) D.Lgs 14.08.1996, n. 494 e disposizioni ad esso collegate relative alla sicurezza nei cantieri edili;
- 12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori, e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme di legge che delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. L'inosservanza del progetto e delle relative varianti comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 13) l'installazione del punto di misura dell'acqua potabile deve essere collocato all'esterno dello stabile in idoneo pozzetto ispezionabile, così come previsto dall'art. 6 Regolamento di forniture della Società concessionaria del servizio idrico comunale;
- 14) In caso di comunicazione di dimissione del Direttore dei lavori lo stesso deve presentare allegata alla stessa verbale di consistenza delle opere eseguite;
- 15) La fornitura dei servizi comunali potrà avvenire solo dopo il certificato di fine lavori.
- 16) I materiali di demolizione devono essere trattati ai sensi del D.M. Ambiente 05.02.1998 "norme tecniche generali per il recupero dei materiali non pericolosi" e saranno smaltiti mediante conferimento ad apposito impianto autorizzato al trattamento finalizzato al recupero degli stessi;
- 17) La sistemazione a verde degli spazi aperti venga realizzata compatibilmente con le esigenze di cantiere quale prima fase dei lavori;

Responsabile del Procedimento
geom. Pietro Longo



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 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**

Identificativo in catasto

- fabbricati:

I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Crotona 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 Di Sciorio Giovanna nata a Crotona il 10/11/1984 C.F. DSCGNN84S50D122Q e Rizza Gaetano nato in Australia il 20/05/1971 C.F. RZZGTN71E20Z700G per la quota di ½ ciascuno in 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.

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

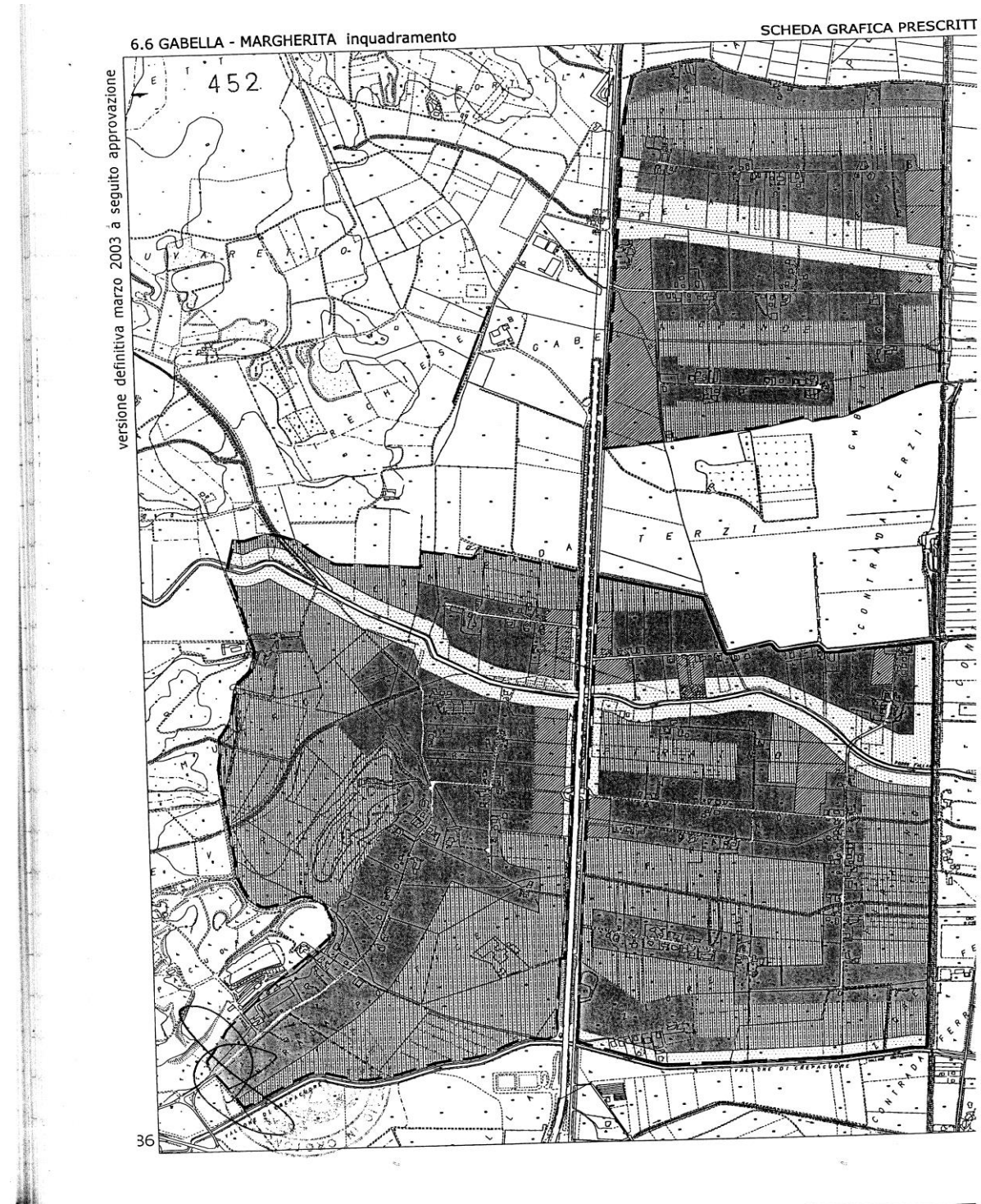
L'accesso è consentito da fronte strada da cancelletto pedonale ed accesso carrabile.

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
<i>Pareti interne:</i>	Sono presenti murature di pietra a vista; condizioni buone; 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 Crotona 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 Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, Ufficio Tecnico del Comune di Crotona; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Crotona, 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 insolute 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

ALLEGATI:

- All.n° 1 – Foglio di mappa catastale di ubicazione del fabbricato;
- All. n° 2 - Visura catastale storica sub. 1;
- All.n° 3 – Visura catastale storica sub. 2;
- All. n° 4 - Visura catastale storica sub. 3
- All.n° 5 – Planimetria catastale dell’immobile sub. 2;
- All. n° 6 - Planimetria catastale dell’immobile sub. 3;
- All. n° 7 - Copia atto di compravendita del terreno di ubicazione dell’immobile;
- All. n° 8- Rilievo planivolumetrico dell’immobile redatto dal C.T.U.
- All. n° 9 – Planimetria dell’immobile con evidenziazione della superficie difforme dal progetto approvato dal Comune di Crotona
- All.n° 10 – Copia permesso di costruire n° 198 NC del 04/07/2006;
- All. n° 11 – Scheda grafica prescrittiva del P.R.G. di ubicazione del fabbricato

IL C.T.U.
Arch. Roberto Trocino

