



Firmato digitalmente da:

marziano giuseppe

Firmato il 01/12/2025 09:03

Seriale Certificato: 2245749

Valido dal 01/03/2023 al 01/03/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l.

contro



Udienza 14/01/2026

N. Gen. Rep. **59/2025**

GIUDICE DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE GIUDIZIARIO avvocato Francesca Sorrentino

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, 11 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di appartamento sito in Crotona (KR), Via Olanda n°11.

Composto da:

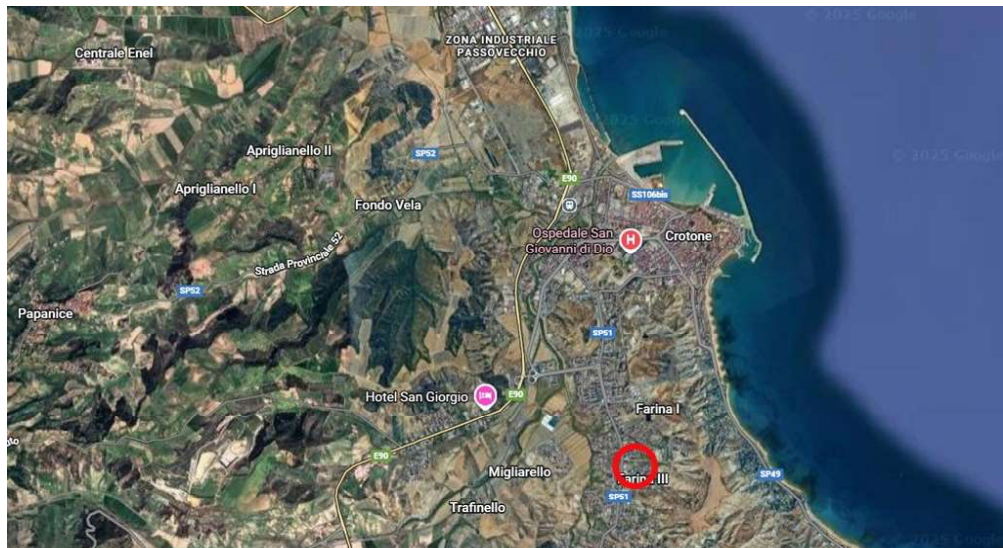
- un ambiente cucina/pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio;
sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva pari a **88 mq**;

Identificato al catasto fabbricati:

- intestato a [redacted] per la **quota di 1/2** in regime di comunione dei beni; **foglio 51, part. 252, sub. 14**, classe 2, cat. A/3, composto da vani 5, sup. 88 mq, piano terra;

- intestato a [redacted] per la **quota di 1/2** in regime di comunione dei beni; **foglio 51, part. 252, sub. 14**, classe 2, cat. A/3, composto da vani 5, sup. 88 mq, piano terra

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 metri (P.T.)



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] con la figlia di minore età

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 Barclays Bank Plc, notaio Capocasale Giulio in data [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritta ai RR. II. di Crotona in data [REDACTED]/2009 al n. [REDACTED] r.g e [REDACTED] r.p, a carico di [REDACTED] e per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Miltonia Mortgage Finance S.r.l. emesso da Tribunale di Crotona in data 18/08/2025 rep. 747 e trascritto ai RR. II. di Crotona in data [REDACTED] ai nn. r.g. [REDACTED] e r.p. [REDACTED] a carico [REDACTED] e per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

Norme tecniche ed indici: vedere allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	88,00	1,00	88,00
	Sup. reale lorda	88,00		88,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di Stima

1.

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. L'immobile versa in ottimo stato di manutenzione.

8. Fonti di informazione

2.

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

8. Valutazione corpi

3.

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	88,00	€ 900,00	€ 79.200,00
- Valore corpo:			€ 79.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 79.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 79.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	88,00	€ 79.200,00	€ 79.200,00

8.4. Adegamenti 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:

€ 11.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8. Prezzo base d'asta del lotto

5.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 67.320,00

Il CTU

arch. Giuseppe Marziano

//borsinoimmobiliare.it/crotone/via-olanda--88900-farina-iii-kr--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/674/24100/

HOME

SOFTWARE VALUTAZIONE

API DATI IMMOBILIARI

CALCOLATORI IMMOBILIARI

GUIDE IMMOBILIARI

OPERATORI IMMOBILIARI



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **832**

Valore medio

Euro **920**

Valore massimo

Euro **1.007**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **670**

Valore medio

Euro **741**

Valore massimo

Euro **811**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **455**

Valore medio

Euro **492**

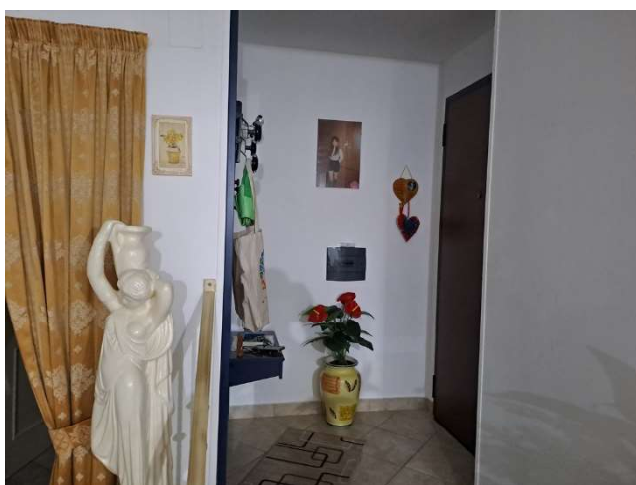
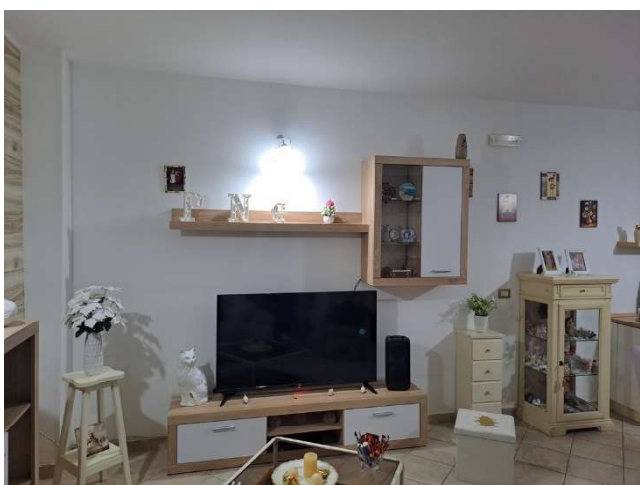
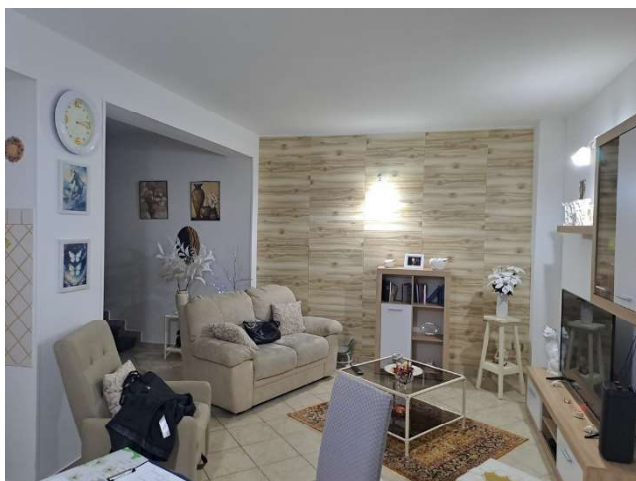
Valore massimo

Euro **528**

Valuta subito questo immobile

Serv

Elaborato fotografico





Crotone, 28/11/2025

Il CTU
arch. Giuseppe Marziano