
TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Esecuzione Forzata

promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 47/2022

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE:

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone
C.F. RLJFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.it
pec: fabiorio10@pec.it*

Crotone, 29/11/2022



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA

N° 47/2022 R.G.E.

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro

Giudice: Dott. Davide RIZZUTI - Esperto: Ing. Fabio RIOLO

ELABORATO PERITALE:

LOTTO UNICO: Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo economica ubicato nel Comune di Cutro (KR) Via Nazionale N.C.E.U.: Foglio 14 – P.lla n. 229 Sub 6

ELENCO ALLEGATI:

0	Premessa
1	Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento
2	Verbale di accesso
3	Stralcio Ortofoto del Comune di Cutro (KR) con indicazione del fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato
4	Rilievo Metrico dell'Immobile Pignorato: Comune di Cutro (KR) Via Nazionale N.C.E.U.: F. 14, P.lla 229, Sub. 6 4.1.1 – con indicazione degli ambienti e delle altezze 4.1.2 – con indicazione della superficie netta 4.1.3 – con indicazione della superficie lorda
5	Documentazione Fotografica dell'Immobile Pignorato: Comune di Cutro (KR) Via Nazionale N.C.E.U.: F. 14, P.lla 229, Sub. 6
6	Elaborati Catastali degli immobili pignorati – Comune di Cutro (KR) Via Nazionale 6.1 – Estratto di Mappa F. 14 – con indicazione del fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato 6.2 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: Foglio 14, P.lla 229 6.3 – Planimetria Catastale Attuale – N.C.E.U.: F. 14, P.lla 229 Sub. 6 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 14, P.lla 229 Sub. 6 6.5 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 14, P.lla 229
7	Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie: 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità 7.3 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 16/06/202 7.4 – Deposito Verbale di Accertamento di Usucapione – N.T. del 29/06/2015 – 7.5 – Atto di Compravendita – N.T. del 16/02/1978 –
8	Atti: Deposito di verbale di accertamento di usucapione del 04/06/2015
9	Documentazione acquisita Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1331/2009 rilasciato dal Comune di Cutro
10	Quotazioni Immobiliari

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Esecuzione Forzata

promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 47/2022

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

**ELABORATO PERITALE:
PREMESSA**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLJFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.it
pec: fabiorio10@pec.it*

Crotona, 29/11/2022



L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 47/2022 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** contro

0. PREMESSA

0.1. Nomina, Accettazione incarico e Giuramento dell'Esperto.

Il sottoscritto **Ing. Fabio Riolo** è stato nominato **Esperto Stimatore** per il procedimento in oggetto dal **Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Rizzuti** il giorno 30/08/2022, al fine di redigere la relazione di stima del compendio pignorato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Il giorno 05/09/2022 lo stesso ha prestato giuramento telematico (**All. n. 1**).

0.2. Immobile Pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di **Cutro (KR)** e risulta così identificato:

- **Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 14 Particella 229 Sub 6**

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 7.4**.

0.3. Svolgimento delle Operazioni Peritali.

Le operazioni peritali sono consistite, essenzialmente, nelle seguenti attività:

- studio dei fascicoli d'ufficio e di parte;
- richiesta ed acquisizione, presso gli uffici competenti, della documentazione e delle informazioni ritenute utili allo svolgimento dell'incarico;
- ispezione del bene pignorato: il giorno 27.09.2022 il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode nominato, avv. Maria Simbari, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Nazionale del Comune di Cutro (KR), dove veniva accolto dal sig. (debitore esecutato) che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento dei relativi rilievi metrici e fotografici.
- redazione dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.

Per maggiori dettagli sull'ubicazione e identificazione dell'immobile si rimanda ai seguenti allegati:

All. n. 2; All. n. 3; All. n. 5; All. n. 6.1.

0.4. Formazione del lotto di vendita

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita così definito:

- Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo economica ubicato nel Comune di Cutro (KR) Via Nazionale N.C.E.U. Foglio 14 – P.lla n. 229 Sub 6

0.5. Descrizione e Valutazione commerciale del lotto

La descrizione e la valutazione commerciale dell'immobile pignorato è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova, riscontrato durante i sopralluoghi effettuati.

Crotone 29/11/2022



L'Esperto
Fabio Riolo
Ing. Fabio RIOLO

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

contro:

N. Gen. Rep. 47/2022

Giudice Dott. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE:
LOTTO UNICO:

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico
posto su un unico livello (piano terzo)
sito in Via Nazionale del Comune di Cutro (KR)
N.C.E.U.: Foglio 14 – Particella 229 Sub 6

Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. RLIFB.A75D21D122G

con studio tecnico in Crotona (Crotona) Via Osservanza n° 3
cellulare: 328.4582586
email: riolo299@gmail.com
pec: fabioriole@pec.it

Crotone, 29.11.2022

L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO



**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico posto su un unico livello (piano terzo)
ubicato in Via Nazionale del Comune di Cutro (KR)
N.C.E.U.: Foglio 14 P.lla n. 229 Sub 6**

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare N. 47/2022 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Crotona, promosso da **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** contro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico posto al piano terzo, sito in Via Nazionale del Comune di Cutro (KR) (Cfr. All. n. 3; All. n. 5; All. n. 6.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3).

Composto da:

Vani principali ed accessori diretti:

Ingresso (25,58 mq), **Camera 1** (92,04 mq), **Camera 2** (10,49 mq), **Camera 3** (18,40 mq), **Cucina** (9,25 mq), **WC** (5,77 mq);

Pertinenze esclusive di ornamento:

Balcone 1 (4,39 mq), **Balcone 2** (9,08 mq) e **Balcone 3** (4,38 mq).

Superficie Netta:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie netta di **179,39 mq** di cui **161,53 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **17,86 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Balconi).

Nota: *La superficie netta (indicata tra parentesi per ogni singolo vano) è misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre e dei pilastri. La superficie della corte è misurata fino al suo contorno esterno.*

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 4.1.2; All. n. 5.**

Superficie Lorda:

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **199,50 mq** di cui **179,48 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **20,02 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Balconi).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.1.3.**

Altezza dei vani:

L'immobile è caratterizzato da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) costante di 3,00 mt.

Accessi:

L'immobile si trova sulla Via nazionale del Comune di Cutro. All'immobile si accede percorrendo spazi comuni e una scala interna.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati, come:

Foglio 14 – Particella 229 - Subalterno 6, Comune di **Cutro (KR)**, categoria: **A3**, Classe: **2**, Consistenza: **8,5 vani**, Superficie Totale: **190 mq.**, Indirizzo: **Via Nazionale**, Piano: **3.**

Intestato a:

di 1/1.

la proprietà

L'**ultima planimetria in atti** è quella presentata il 04/05/1984.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.3, All. n. 6.4 e All. n. 6.5.**

Coerenze:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27/09/2022 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, si sono rilevate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Balcone non riportato nella planimetria catastale.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1.1; All. n. 5; All. n. 6.1; All. n. 6.2; All. n. 6.3; All. n. 6.4.**

Confini:

L'immobile oggetto di stima confina a Nord con spazi condominiali ed altra unità immobiliare, sui restanti lati ha vista su beni di altra proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1.1; All. n. 5; All. n. 6.2; All. n. 6.3.**

Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:

L'immobile pignorato risulta così identificato:

Foglio 14 Particella 229 Subalterno 6 per COSTITUZIONE in atti dal 13/04/1993.

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.4.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico censito al N.C.E.U. del Comune di Cutro (KR) al **Foglio 14 P.IIa n. 229 Sub 6.**

Caratteristiche zona:	Residenziale a traffico locale con parcheggi
Servizi della zona:	A circa 1 km di distanza dall'immobile è possibile usufruire dei principali servizi come: luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati, ecc. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). A circa 10 km si trova il Comune di Isola di Capo Rizzuto; a circa 20 km troviamo il parco archeologico di Capo Colonna. In un raggio di 80 km, dallo stesso è possibile raggiungere le principali località turistiche montane (Sila Crotonese).
Collegamenti pubblici (km):	Fermata autobus delle linee regionali: 1 km Stazione FFSS: 20 km Aeroporto S. Anna: 10 km E 90 (S.S. 106): 5 km

3. STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta essere libero da persone.

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:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da cod. 726 – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** con sede in Milano (MI) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contrc

C.F. **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** a firma di **Ufficiale Giudiziario Tribunale di Crotone (KR)** in data 2 l n. Rep. e trascritto a Crotone (KR) in data 16/06/2022 ai nn. F

Il verbale di pignoramento riguarda l'immobile di cui alla presente relazione, identificato al **N.C.E.U. del Cutro (KR)** al **F. 14, P.IIa 229 Sub. 6** (Cfr. **All. n. 7.3**).

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:*

A seguito di formale richiesta di documentazione trasmessa dal sottoscritto Esperto Stimatore all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cutro (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio, risulta che:

- ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.02.2002, l'area ove è ubicato l'immobile pignorato ha destinazione urbanistica "**Aree Urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale**";
- per il fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato risulta rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1331 del 16/01/2009.

Non essendo disponibili presso il suddetto Ufficio gli elaborati grafici del richiamato Permesso a Costruire relativi all'immobile oggetto di pignoramento, non risulta possibile verificare l'esistenza o meno di difformità urbanistiche.

Per maggiori informazioni consultare l'**All. n. 9**.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27.09.2022 e della consultazione degli elaborati catastali relativi all'immobile in oggetto (nello specifico, l'ultima Planimetria catastale), reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, si sono riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Presenza di un balcone non riportato nella planimetria catastale

Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:

La regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificate in € 500,00

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 5** e **All. n. 6**.

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	-
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali	-
Ulteriori avvertenze	-

6 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1 **Attuale proprietario**

, proprietario dal **04/06/2015** ad **oggi** in virtù di Deposito di verbale di accertamento di usucapione a **firma di Notaio Carlo Proto** di Crotone (KR) in data **04/06/2015**, trascritto a Crotone (KR) in data **29/06/2015** ai nn. Reg. Gen. Il suddetto atto si riferisce, tra gli altri, all'immobile pignorato ed è a favore di sopra generalizzato **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, contro
, **titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno**. (Cfr. **All. n. 7.4** e **All. n. 8**).

6.2 **Precedenti proprietari**

13/0171978 Rep. 52696 trascritto a Catanzaro il 13/02/1978 al n. formalità. (Cfr. **All. n. 7.5**).
Per maggiori dettagli sulle formalità e visure ipotecarie si rimanda anche all'**All. n. 7**.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, per il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento risulta rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1331 del 16/01/2009. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all'**All. n. 9**.

In merito alla **destinazione urbanistica**, l'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.02.2002, ha la seguente destinazione urbanistica: "**Are Urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale**".

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 9**.

Descrizione: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico di cui al punto A

Per quanto riguarda la descrizione, le coerenze catastali e i confini si rimanda alla lettura dei paragrafi precedenti. Di seguito, relativamente al suddetto immobile, si riportano il calcolo della superficie equivalente (o commerciale) e le caratteristiche descrittive e gli impianti.

Calcolo della superficie equivalente (o commerciale) dell'immobile.

Nel prospetto che segue, si riporta il calcolo della superficie equivalente (commerciale) dell'immobile pignorato a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico, ubicato loc. *.....* ca del **Comune di Cutro (KR) – N.C.E.U.: Foglio 14 Particella 229 Sub. 6**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico				
1) Locali principali ed accessori diretti:				
Ingresso, Camera 1, Camera 2, Camera 3, Cucina, WC	Sup. reale lorda	179,48	1,00	179,48
2) Pertinenze esclusive di ornamento:				
Balcone 1, Balcone 2, Balcone 3	Sup. reale lorda	20,02	0,30	6,01
Totale	Sup. reale lorda	199,50	-	185,49
ARROTONDAMENTO				185,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'**All. n. 4.1.3**.

Caratteristiche descrittive:

- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale a trave rovescia. Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento;
- **Componenti edilizie e costruttive:** l'immobile presenta le tamponature in muratura del tipo tradizionale ed esternamente risulta intonacato e pitturato, in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo basso; le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni risultano in piastrellato. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. La porta d'ingresso è in legno.

Impianti:

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 5**.

Stato conservativo dell'immobile:

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, risultano evidenti tracce di umidità sulle pareti e sul soffitto della camera 1 e della camera 3 (vedi **All. n. 5**).

Accessori: nessuno

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima

Nel caso in oggetto, l'immobile pignorato è un **immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico posto su un unico livello (piano terzo)** identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Cutro (KR)** al **Foglio 14 P.IIa n. 229 Sub 6**.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata eseguita, considerando lo stato di fatto in cui si trova, in base alla relativa **superficie lorda equivalente** e al relativo **valore commerciale unitario** (per mq di superficie) dell'immobile

1. Valore commerciale unitario degli immobili.

Il valore commerciale unitario dell'immobile (per mq di superficie) è stato determinato mediante una stima per comparazione, consultando le principali agenzie immobiliari del territorio e limitando l'attenzione ai beni simili a quello in oggetto. Nella individuazione del valore si è tenuto conto delle reali condizioni di quest'ultimo rispetto a quelle degli immobili simili consultati. In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezze dei vani, servizi, ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione ed in particolare lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Da un'attenta valutazione, il valore commerciale unitario dell'immobile destinato ad abitazioni di tipo economico, è stato determinato pari a **450,00 euro/mq**.

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2022), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "abitazioni di tipo economico", ritenuta quella più appropriata all'immobile in oggetto, verificandone la congruità. (Cfr. **All. n. 10**).

2. Calcolo della Superficie lorda equivalente.

Il calcolo della **superficie lorda equivalente (o commerciale)** dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel caso specifico, la superficie lorda equivalente dell'immobile è pari: alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti e delle pertinenze esclusive di ornamento, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali**.

3. Misurazione della Superficie Lorda (fabbricati):

Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti: è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

Superficie lorda delle zone occupate dalle pertinenze esclusive di ornamento: è stata determinata misurandola fino al suo contorno esterno.

4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (fabbricati):

Per i Balconi, comunicanti con i vani principali ed accessori diretti è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, Uffici del Comune di Cutro (KR), Agenzie immobiliari della provincia di Crotone ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico (F.14 P.lla 229, Sub.6)	185,00	450,00	€ 83.250,00
TOTALE	185,00		€ 83.250,00
- Valore corpo:			€ 83.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 83.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 83.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo economico	199,50	€ 83.250,00	€ 83.250,00

8.3 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:	€ 12.487,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
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 si ritiene procedere alla divisione

8.4 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:	€ 70.262,50
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:	€ 70.762,50

Relazione Lotto Unico creata in data 29/11/2022
 Codice documento: E042-47-00000022-001



L'Esperto
Ing. Fabio RIOLO