

---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**  
**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

contro:

[REDACTED] [REDACTED]

N. Gen. Rep. 99/2024

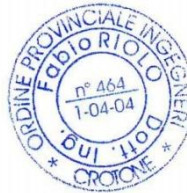
**Giudice Dott. Alfonso SCIBONA**

**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. RLIFBA75D21D122G*

*con studio tecnico in Crotone (Crotone) Via Osservanza n° 3  
cellulare: 328.4582586  
email: riolo299@gmail.it  
pec: fabiorio1@pec.it*

**Crotone, 17/03/2025**



**L'Esperto**

**Ing. Fabio RIOLO**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA**  
**N° 99/2024 R.G.E.I.**  
**FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED]**

**Giudice: Dott. Alfonso SCIBONA - Esperto: Ing. Fabio RIOLO**

**ELABORATO PERITALE**

**Premessa**

**LOTTO UNICO: Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile sito nel Comune di Cirò Marina (KR), Vico Primo Taverna n. 4 – N.C.E.U.: Foglio 27, Particella 1513, Sub. 4**

**ELENCO ALLEGATI:**

<b>1</b>	<b>Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento</b>
<b>2</b>	<b>Verbale di primo accesso</b>
<b>3</b>	<b>Stralcio Ortofoto con indicazione dell'immobile pignorato</b> Comune di Cirò Marina (KR) – N.C.E.U.: F. 27 P.lla 1513 Sub. 4
<b>4</b>	<b>Rilievo Metrico dell'immobile pignorato:</b> 4.1 – con indicazione degli ambienti 4.2 – con indicazione della superficie netta 4.3 – con indicazione della superficie lorda
<b>5</b>	<b>Documentazione Fotografica dell'immobile pignorato</b> Comune di Cirò Marina (KR) – N.C.E.U.: F. 27 P.lla 1513 Sub. 4
<b>6</b>	<b>Elaborati Catastali dell'immobile pignorato</b> <b>Comune di Cirò Marina (KR):</b> 6.1 – Estratto di Mappa F. 27 P.lla 1513 – con indicazione dell'immobile pignorato 6.2 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 27 P.lla 1513 6.3 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: F. 27 P.lla 1513 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 27 P.lla 1513 Sub. 4 6.5 – Planimetria Catastale Attuale –N.C.E.U.: F. 27 P.lla 1513 Sub. 4 6.6 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 27 P.lla 1513
<b>7</b>	<b>Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie:</b> 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto) 7.3 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 24/12/2015 – R.G. n. 7731 – R.P. n. 6480 7.4 – Revoca atti soggetti a trascrizione – N.T. del 02/12/2014 – R.G. n. 6317, R.P. n. 5283 7.5 – Compravendita – N.T. del 27/10/2009 – R.G. n. 5868, R.P. n. 4279 7.6 – Donazione – N.T. del 20/09/2007 – R.G. n. 6031, R.P. n. 4193
<b>8</b>	<b>Atti:</b> 8.1 – Compravendita del 23/10/2009 Rep. nn. 81512/7706 8.2 – Donazione del 07/09/2007 Rep. nn. 75638/24144
<b>9</b>	<b>Documentazione rilasciata dal Comune di Cirò marina (KR)</b>
<b>10</b>	<b>Quotazioni Immobiliari</b>

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

contro:

[REDACTED] [REDACTED]

N. Gen. Rep. 99/2024

**Giudice Dott. Alfonso SCIBONA**

**ELABORATO PERITALE:  
LOTTO UNICO:**

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile**  
*sito nel Comune di Cirò Marina (KR) Vico Primo Taverna n.4*  
**N.C.E.U.: Foglio 27 – Particella 1513 – Sub. 4**

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio RIOLO  
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona  
C.F. RLIFBA75D21D122G*

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

**Crotona, 17.03.2025**

**L'Esperto**



**Ing. Fabio RIOLO**

**Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile sito nel Comune di Cirò Marina (KR),  
Vico Primo Taverna n. 4 – N.C.E.U.: Foglio 27 – Particella 1513 – Sub. 4**

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 99/2024 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED]

**0. PREMESSA:**

**Immobile pignorato:**

Il procedimento in oggetto riguarda un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile posto al piano secondo e mansarda, sito nel Comune di Cirò Marina (KR) Vico Primo Taverna n. 4 e censito attualmente al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1513 Sub. 4.

Per maggiori dettagli sull'ubicazione dell'immobile si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3**, **All. n. 5** e **All. n. 6**.

**Nomina e Accettazione dell'incarico dell'Esperto Stimatore:**

Il sottoscritto **Ing. Fabio Riolo**, è stato nominato **Esperto Stimatore** per il procedimento in oggetto dal **Giudice dell'Esecuzione Dott. Alfonso Scibona** il giorno 11/01/2025; il giorno 17/01/2025 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento telematico (Cfr. **All. n. 1**)

**Svolgimento delle Operazioni Peritali:**

Le operazioni peritali sono consistite, essenzialmente, in:

- **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:** in data **3 febbraio 2025** il sottoscritto **Esperto Estimatore**, unitamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Francesca Sorrentino, si è presentato presso l'immobile pignorato sito nel **Comune di Cirò Marina (KR), in Vico Primo Taverna n. 4**. Sul posto erano presenti la sig.ra Pettinato Romilda (all'uopo identificata) e l'avv. Roberto Falvo del Foro di Crotone. I sig.ri succitati hanno consentito l'accesso all'immobile pignorato censito al N.C.E.U. al F. 27, P.la n. 1513 Sub. 4, per il quale sono stati effettuati i consequenziali rilievi;
- **redazione dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.**

Per maggiori informazioni si rimanda all'**All. n. 1** e all'**All. n. 2**.

**Formazione del lotto di vendita**

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

- **Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile sito nel Comune di Cirò Marina (KR) Vico Primo Taverna n. 4, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1513 Sub. 4**

**Valutazione commerciale del lotto**

La valutazione commerciale dell'immobile pignorato è stata eseguita considerando lo stato di fatto in cui si trova. Il tutto è meglio descritto al **paragrafo 8: "Valutazione complessiva del lotto"** del presente elaborato peritale.

## 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 civile** posto al piano secondo e mansarda, sito **nel Comune di Cirò Marina (KR) Vico Primo Taverna n. 4** (Cfr. All. n. 3; All. n. 5; All. n. 6.1).

**Composto da:**

**PIANO SECONDO:**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Soggiorno** (48,56 mq), **Cucina** (8,18 mq), **Ripostiglio** (2,30 mq), **Disimpegno 1** (1,85 mq), **Bagno 1** (7,84 mq), **Scala 1** (1,00 mq).

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

**Balcone** (21,06 mq), **Veranda** (25,74 mq).

**MANSARDA:**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Letto 1** (11,02 mq), **Letto 2** (12,97 mq), **Disimpegno 2** (17,73 mq), **Bagno 2** (4,66 mq), **Scala 2** (8,52 mq).

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

**Terrazzo** (54,68 mq).

**Superficie Netta:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie netta di **226,11 mq** di cui **124,63 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **101,48 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Corte, Porticato e 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; All. n. 4.2; All. n. 5.**

**Superficie Lorda:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie lorda di **256,19 mq** di cui **148,76 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **107,43 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Corte, Porticato e balconi).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 4.3.**

**Altezza dei vani:**

L'unità immobiliare è caratterizzata da diverse altezze interne (pavimento-intradosso solaio): al piano secondo tutti i locali hanno altezza pari a 2,90 mt, ad eccezione del bagno 1 che ha altezza pari a 2,80 mt.; nella mansarda le altezze variano da 1,65 mt. a 3,10 mt. (Cfr **All. n. 4.1**).

**Accessi:**

L'ingresso all'immobile è posto su Vico Primo Taverna; si accede all'immobile entrando in un portone e percorrendo le scale (bene comune non censibile).

**Il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto fabbricati al:**

**Foglio 27 – Particella 1513 - Subalterno 4**, Comune di **Cirò Marina (KR)**, categoria: **A/2** (Abitazioni di tipo civile), classe: **2**, consistenza: **5,5 vani**, Superficie Catastale **113 mq**, Rendita: **369,27 euro** Indirizzo: **Via Taverna snc**, Piano: **2**.

Intestato a: [REDACTED] nato a Cariatì (CS) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'**ultima planimetria in atti** è quella presentata il 12/03/2007.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dei seguenti allegati: **All. n. 6.2, All. n. 6.3, All. n. 6.4 e All. n. 6.5.**

#### **Coerenze:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.02.2025 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 riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non è riportata la zona denominata "Mansarda" riportata nell'Allegato n. 4 alla presente relazione.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 6.2, All. n. 6.3, All. n. 6.4 e All. n. 6.5.**

L'immobile oggetto di stima confina a Nord e a Ovest con immobili di altra proprietà, ad Est con strada comunale, a sud con affaccio su Vico Primo Taverna.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 3; All. n. 4.1; All. n. 5; All. n. 6.1.**

#### **Evoluzione Catastale Storica dell'Immobile Pignorato:**

L'immobile pignorato risulta così identificato: **Foglio 27 Particella 1513 Subalterno 4** per Costituzione del 12/03/2007 pratica n. KR0043049 in atti dal 12/09/2007 (n. 216.1/2007).

Per maggiori dettagli si rimanda all'**All. n. 6.2 e All. n. 6.3.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo civile posto al piano secondo e mansarda** di un fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina (KR) al Foglio 27 Particella 1513 Sub. 4.

Caratteristiche zona:	Zona periferica a destinazione residenziale
Servizi della zona:	I principali servizi (istruzione, luoghi di culto, attività commerciali etc.) sono presenti a poche centinaia di metri
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste (residenziali, commerciali e turistiche). A circa 75 km si raggiunge la località turistica di Villaggio Palumbo, a circa 35 km si raggiunge il centro della città di Crotona ed a 60 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotona: a 35 km; Aeroporto S. Anna: 47 km; E 90 (S.S. 106): 300 m

## **3. STATO DI POSSESSO**

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta essere occupato dalla sig.ra Pettinato Romilda che lo abita. (Cfr. **All. n. 2**).

## **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:* **Nessuna**

### **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.** P.I. 09966400963 con sede in MILANO (MI) **per il diritto di proprietà della quota di 1/1** contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **per il diritto di proprietà della quota di 1/1**, a firma di **Ufficiale Giudiziario di Crotona (KR)** in data 06/11/2024 al n. Rep. 938 e trascritto a Crotona (KR) in data 24/12/2024 ai nn. R. Gen. 7731 – R. Part. 6480.

Il verbale di pignoramento riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina (KR) [REDACTED] (Cfr. All. n. 7.3).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Domanda Giudiziale** derivante da cod. 519 – **Revoca atti soggetti a trascrizione** a favore di UNICREDIT S.P.A. P.I. 00348170101 con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED]

L'**Ipoteca Giudiziale** riguarda gli immobili identificati [REDACTED] (Cfr. All. n. 7.4).

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 Cirò Marina (KR), dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio risulta che

- **l'area ove insiste l'immobile oggetto di stima rientra nella "zona B"** del Piano Regolatore Generale vigente e nella **"Zona B3 Sub 2"** del Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- relativamente all'immobile oggetto di stima **non sono stati rilasciati titoli edilizi.**

Pertanto, non risulta possibile verificare l'esistenza o meno di difformità urbanistiche.

**N.B.** Si evidenzia che nell'atto di compravendita del 23/10/2009, al punto 10, il venditore dichiara che <<l'immobile in oggetto con le relative opere è stato edificato e quindi iniziato anteriormente al di 1 settembre 1967, che successivamente a tale data non sono state realizzate nel bene suddetto opere in difformità od in assenza, se necessari, di provvedimenti amministrativi comunali o che comunque debbano richiedere oggi provvedimenti sanzionatori...>>

Si rileva, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile non coincide con lo stato di fatto dei luoghi.

Per maggiori informazioni consultare i seguenti Allegati: **All. 4.1; All. n. 6.5; All. n. 8; All. n. 9.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.02.2025 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 riscontrate le seguenti incoerenze:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non è riportata la zona denominata "Mansarda" riportata nell'Allegato n. 4 alla presente relazione.

**Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate:**

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate sono quantificati in € 1.000,00.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1; All. n. 5; All. n. 6.2; All. n. 6.3.**

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	-





**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 tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Le tramezzature sono in laterizio del tipo tradizionale; le rifiniture sono di tipo medio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti interni risultano in piastrellato. Il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in legno/alluminio e vetro, mentre quelli interni in legno. Il portone di ingresso è in legno.

**Impianti:**

Elettrico	Presente e del tipo sottotraccia
Idrico	Presente e del tipo sottotraccia
Fognante	Presente
Riscaldamento	Presente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente

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

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

**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 civile, ubicato nel Comune di Cirò Marina (KR) – N.C.E.U. Foglio 27 – Particella 1513 – Sub. 4.**

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 dell'immobile.**

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 della tipologia ville villini, è stato determinato pari a **370,00 euro/mq.**

Il suddetto valore è stato confrontato con le quotazioni fornite dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I. 1° Semestre 2024), relativamente alla stessa zona di ubicazione dell'immobile ed alla tipologia "civile", 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 del suddetto immobile è pari alla **superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali.**

**3. Misurazione della Superficie Lorda:**

**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 pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie:**  
 sono state determinate misurandole fino al contorno esterno.

**4. Calcolo della Superficie lorda omogeneizzata:**

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

Per il **Balcone**, comunicante con i vani principali ed accessori diretti, è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30.

Per la **Veranda** e per il **Terrazzo**, comunicanti con i vani principali ed accessori diretti è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,30 per i primi 25 mq. e di 0,10 per la parte eccedente.

**8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, Uffici del Comune di Cirò Marina (KR), Agenzie immobiliari del Comune di Crotona ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Valutazione corpi**

<b>A. Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile</b>				
<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	
<b>Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile</b> (F.27, P.III 1513, Sub.4)	174,00	370,00	€ 64.380,00	
<b>TOTALE</b>	<b>174,00</b>		<b>€ 64.380,00</b>	
- Valore corpo:			€ 64.380,00	
- Valore accessori:			€ 0,00	
- Valore complessivo intero:			€ 64.380,00	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 64.380,00	

**Riepilogo:**

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile	256,19	<b>€ 64.380,00</b>	€ 64.380,00

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 9.657,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	<b>1.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità:	<b>Non si ritiene procedere alla divisione</b>

8.3 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:	€ 54.723,00
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:	€ 53.723,00

Relazione Lotto Unico creata in data 17/03/2025 Codice documento: E042-24-00000100-001	
---	--



L'Esperto  
Ing. Fabio RIOLO  
*Fabio Riolo*