

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

promossa da:

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

contro:



N. Gen. Rep. 100/2024

**Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI**

**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. RLIFB.A75D21D122G*

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

**Crotone, 26/03/2025**



**L'Esperto**

**Ing. Fabio RIOLO**

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott. Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI  
Esperto: Ing. Fabio RIOLO



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE - ESECUZIONE FORZATA	
N° 100/2024 R.G.E.I.	
FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro	
Giudice: Dott. Emmanuele AGOSTINI - Esperto: Ing. Fabio RIOLO	
ELABORATO PERITALE	
Premessa	
LOTTO N. 1: 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. 3	
ELENCO ALLEGATI:	
1	Nomina Esperto Stimatore e Verbale di Giuramento
2	Verbale di primo accesso
3	Stralcio Ortofoto con indicazione dell'immobile pignorato Comune di Cirò Marina (KR) – N.C.E.U.: F. 27 Plla 1513 Sub. 3
4	Rilievo Metrico dell'immobile pignorato: 4.1 – con indicazione degli ambienti 4.2 – con indicazione della superficie netta 4.3 – con indicazione della superficie lorda
5	Documentazione Fotografica dell'immobile pignorato Comune di Cirò Marina (KR) – N.C.E.U.: F. 27 Plla 1513 Sub. 3
6	Elaborati Catastali dell'immobile pignorato Comune di Cirò Marina (KR): 6.1 – Estratto di Mappa F. 27 Plla 1513 – con indicazione dell'immobile pignorato 6.2 – Elaborato Planimetrico – N.C.E.U.: F. 27 Plla 1513 6.3 – Elenco Immobili – N.C.E.U.: F. 27 Plla 1513 6.4 – Visura Storica per Immobile – N.C.E.U.: F. 27 Plla 1513 Sub. 3 6.5 – Planimetria Catastale Attuale –N.C.E.U.: F. 27 Plla 1513 Sub. 3 6.6 – Visura Storica per Immobile – N.C.T.: F. 27 Plla 1513
7	Elenco Sintetico delle Formalità e Visure Ipotecarie: 7.1 – Certificato Notarile (allegato al fascicolo) 7.2 – Elenco Sintetico delle Formalità (eseguito dall'Esperto) 7.3 – Ruolo (Art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) – N.I. del 07/04/2015 – R.G. n. 1725, R.P. n. 174 7.4 – Verbale Pignoramento Immobili – N.T. del 24/12/2015 – R.G. n. 7732 – R.P. n. 6481 7.5 – Revoca atti soggetti a trascrizione – N.T. del 02/12/2014 – R.G. n. 6317, R.P. n. 5283 7.6 – Compravendita – N.T. del 27/10/2009 – R.G. n. 5867, R.P. n. 4278 7.7 – Donazione – N.T. del 20/09/2007 – R.G. n. 6031, R.P. n. 4193
8	Atti: 8.1 – Compravendita del 23/10/2009 Rep. nn. 81512/7706 8.2 – Donazione del 07/09/2007 Rep. nn. 75638/24144
9	Documentazione rilasciata dal Comune di Cirò marina (KR)
10	Quotazioni Immobiliari



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

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

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

contro:



N. Gen. Rep. 100/2024

**Giudice Dott. Emmanuele AGOSTINI**

**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. 3**

*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.com*  
*pec: fabioriole@pec.it*

**Crotone, 26.03.2025**

**L'Esperto**



**Ing. Fabio RIOLO**  
*Fabio Riole*



**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. 3**

**OGGETTO:** Procedimento esecutivo immobiliare N. 100/2024 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Crotone, promosso da **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** contro [REDACTED]

**0. PREMESSA:**

**Immobile pignorato:**

Il procedimento in oggetto riguarda **un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile** posto al **piano terra e primo**, 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. 3**.

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. Emmanuele Agostini** il giorno 23/01/2025; il giorno 26/01/2025 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. Andrea Elia, si è presentato presso l'immobile pignorato sito nel **Comune di Cirò Marina (KR), Vico Primo Taverna n. 4**. Sul posto erano presenti il sig. [REDACTED] e dal coniuge sig.ra [REDACTED]. I sig.ri succitati hanno consentito l'accesso all'immobile pignorato censito al N.C.E.U. al F. 27, P.lla n. 1513 Sub. 3, per il quale sono stati effettuati i consequenziali rilievi metrici e fotografici;
- **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) in Vico Primo Taverna n. 4, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1513 Sub. 3.**

**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 il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile** posto al piano terra e primo, sito nel **Comune di Cirò Marina (KR)** in **Vico Primo Taverna n. 4** (Cfr. **All. n. 3; All. n. 5; All. n. 6.1; All. n. 6.2 All. n. 6.3**).

**Composto da:**

**PIANO TERRA:**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Soggiorno 1** (47,79 mq), **Cucina** (1,23 mq), **Letto 1** (15,07 mq), **Bagno 1** (8,76 mq).

**PIANO PRIMO:**

**Vani principali ed accessori diretti:**

**Soggiorno 2** (20,65 mq), **Letto 2** (16,17 mq), **Letto 3** (21,84 mq), **Bagno 2** (6,93 mq), **Disimpegno 1** (8,51 mq), **Disimpegno 2** (9,78 mq).

**Pertinenze esclusive di ornamento:**

**Balcone** (21,10 mq).

**Superficie Netta:**

**Complessivamente l'unità immobiliare** sviluppa una superficie netta di **182,83 mq** di cui **161,73 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **21,10 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Balcone).

**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 **208,31 mq** di cui **187,21 mq** destinata a vani principali ed accessori diretti e **21,10 mq** destinata a pertinenze esclusive di ornamento (Balcone).

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

**Altezza dei vani:**

L'unità immobiliare posta è caratterizzata da una altezza interna (pavimento-intradosso solaio) di 3 mt.

**Accessi:**

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

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

**Foglio 27 – Particella 1513 - Subalterno 3**, Comune di **Cirò Marina (KR)**, categoria: **A/2** (Abitazioni di tipo civile), classe: **2**, consistenza: **8 vani**, Superficie Catastale **198 mq**, Rendita: **537,12 euro** Indirizzo: **Via Taverna snc**, Piano: **T-1**.

Intestato a:

[REDACTED]

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 Crotone, non si sono riscontrate incoerenze.



Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti allegati: **All. n. 4.1; All. n. 5; All. n. 6.2; All. n. 6.3, All. n. 6.4 e All. n. 6.5.**

**Confini:**

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 3** 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. 6.3 e All. n. 6.4.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Immobile a destinazione d'uso abitazione di tipo civile posto al piano terra e primo** di un fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina (KR) al Foglio **27** Particella **1513** Sub. **3**.

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 Crotone ed a 60 km si trova la località turistica di Le Castella di Isola Capo Rizzuto
Collegamenti pubblici (km):	Stazione FFSS di Crotone: 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 dal [redacted] (in qualità di titolare del diritto di usufrutto) e dal su [redacted] 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:**

**Ipoteca Legale** derivante da cod. 0300 – **Ruolo (Art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)** a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A.** C.F. 1121066102 con sede in ROMA (RM) **per il diritto di usufrutto**

[redacted]

**Equitalia Sud S.p.A.** con sede in Roma (RM) in data 30/03/2015 al n. Rep. 619/13315 e iscritto a Crotone (KR) in data 07/04/2015 ai nn. R. Gen. 1725 – R. Part. 174.

L'**Ipoteca Giudiziale** riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Cirò Marina (KR) al F. 27, P.Ila 1513 Sub. 3 (Cfr. **All. n. 7.3).**

**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**

[redacted]

firma di **Ufficiale Giudiziario di Crotone (KR)** in data 18/11/2024 al n. Rep. 937 e trascritto a Crotone (KR) in data 24/12/2024 ai nn. R. Gen. 7732 – R. Part. 6481.





L'**Ipoteca Giudiziale** riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. del **Comune di Cirò Marina (KR)** al **F. 27, P.Ila 1513 Sub. 3** (Cfr. All. n. 7.4).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Domanda Giudiziale** derivante da cod. 519 – **Revoca atti soggetti a trascrizione** a favore di



L'**Ipoteca Giudiziale** riguarda gli immobili identificati al N.C.E.U. del **Comune di Cirò Marina (KR)** al **F. 27, P.Ila 1513 Sub. 3** e **P.Ila 1513 Sub. 4** (Cfr. All. n. 7.5).

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 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 Crotone, non si sono riscontrate incoerenze

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**

[REDACTED] proprietario dal **23/10/2009** ad **oggi** in virtù di Atto di Compravendita a firma di **Notaio Roberto Serino** di Guastalla (RE) in data 23/10/2004 ai nn. Rep. 81512/7706, trascritto a Crotone (KR) in data 27/10/2009 ai nn. Reg. Gen. 5867 e Reg. Part. 4278. Il suddetto atto si riferisce **all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cirò Marina (KR) al Foglio 27, P.Ila 1513 Sub. 3**, ed è a favore di [REDACTED]



Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n. **8.1** e **7.6**.



6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED]

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n. 8.2 e 7.7.

7 PRATICHE EDILIZIE

Per quanto già esposto al paragrafo 4.3.1, relativamente all’immobile oggetto di pignoramento, non risultano rilasciati titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.3.1. e all’All. n. 9.

Descrizione: **Immobile a destinazione d’uso abitazioni di tipo civile 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 l’anno di costruzione, la destinazione urbanistica dell’area ove è ubicato, il calcolo della superficie equivalente (o commerciale), le caratteristiche descrittive e gli impianti.

**Anno costruzione:** Anteriore all’anno 1968.  
**Destinazione urbanistica:** L’area ove è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento rientra nella “zona B” del Piano Regolatore Generale vigente e nella “Zona B3 Sub 2” del Piano Urbanistico Attuativo vigente.  
Per maggiori dettagli si rimanda all’All. n. 9.

**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 Vico Primo Taverna n. 4 del **Comune di Cirò Marina (KR)** – N.C.E.U.: Foglio 27 Particella 1513 Sub. 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Immobile a destinazione d’uso abitazioni di tipo civile				
Vani principali ed accessori diretti: Soggiorno 1, Cucina, Letto 1, Bagno 1, Soggiorno 2, Letto 2, Letto 3, Bagno 2, Disimpegno 1, Disimpegno 2	Sup. reale lorda	187,21	1,00	187,21
Pertinenze esclusive di ornamento:				
Balcone	Sup. reale lorda	21,10	0,30	6,33
Totale	Sup. reale lorda	208,31	-	193,54
ARROTONDAMENTO				194,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell’All. n. 4.3.

**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 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. 3**.

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**).

E' stato, quindi, calcolato il valore della nuda proprietà, moltiplicando il valore della piena proprietà scaturito per il saggio legale di interesse di riferimento (2,5%), tenendo in considerazione l'età dell'usufruttuario (82 anni, 11 mesi e 10 giorni alla data di redazione del presente elaborato).

**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



8.2 Fonti di informazione

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

Valutazione corpi

A.	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile			
	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
	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile (F.27, P.III 1513, Sub.3)	194,00	370,00	€ 71.780,00
	TOTALE	194,00		€ 71.780,00
	- Valore corpo:		€ 71.780,00	
	- Valore accessori:		€ 0,00	
	- Valore complessivo intero:		€ 71.780,00	
	- Valore complessivo diritto di nuda proprietà		€ 53.835,00	

Riepilogo:

ID	Immobile:	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di nuda proprietà
A	Immobile a destinazione d'uso abitazioni di tipo civile	208,31	€ 71.780,00	€ 53.835,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.075,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	-
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	-
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

8.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del diritto di nuda proprietà 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:	€ 45.759,75
Valore del diritto di nuda proprietà 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:	€ 45.759,75

Relazione Lotto Unico creata in data 26/03/2025 Codice documento: E042-24-000000100-001	
--	--

L'Esperto

Ing. Fabio RIOLO



*Handwritten signature of Ing. Fabio RIOLO*

