

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 11/2024

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

GIUDICE DELEGATO
G.E. Dr. Dott. Alfonso Scibona

ESPERTO C.T.U.
Ing. Giuseppina Cuda

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

(N° 1 LOTTI)

LOTTO N. 1: **In conto tondo € 57.000,00**

Petilia Policastro li, 26 SETTEMBRE 2024

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



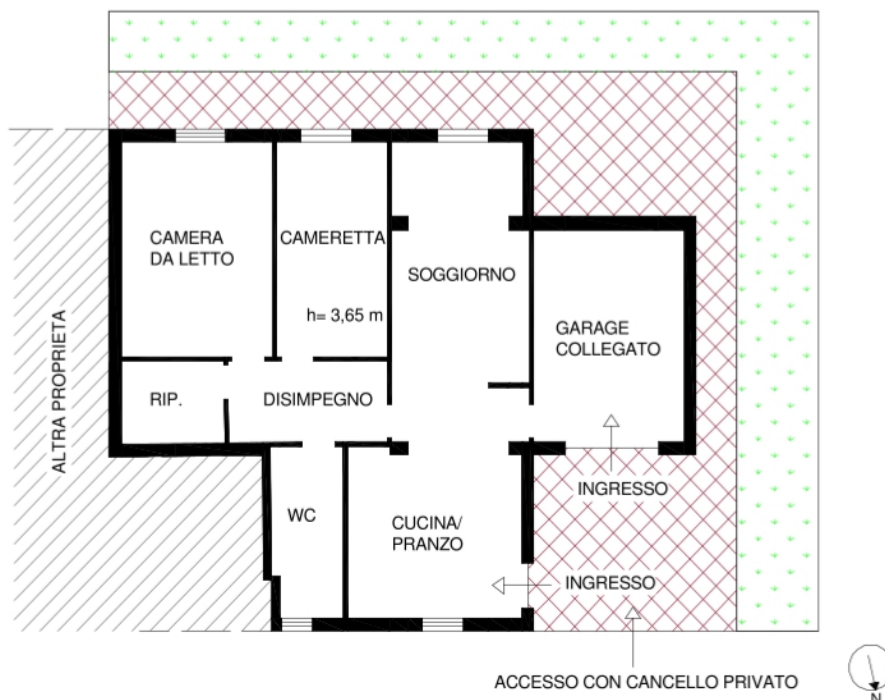
INDICE:

Lotto n.1

pag. 3

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



LOTTO N 1: N.1 CIVILE ABITAZIONE, Via Punta Alice - [REDACTED]**PLANIMETRIA LOTTO N.1**

DATI CATASTALI	L'immobile pignorato è costituito da n. 1 Civile Abitazione posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Cirò Marina, in via Punta Alice, riportato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa [REDACTED] Categoria A/3.
CONFINI	Esso confina a Nord con cortile interno e Traversa di via Punta Alice, ad Ovest e a Sud con cortile interno e ad Est con altra proprietà, salvo altri.
SUPERFICIE	Ha una superficie commerciale di circa 136,00 mq.
CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE	L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato di grandi dimensioni. Esso si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in pvc mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina - soggiorno, ripostiglio, due camere e un wc, inoltre annesso alla casa vi è un magazzino, al quale si può accedere anche dall'esterno. L'appartamento è dotato di ampio cortile in parte pavimentato.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

PROCEDURA N.R.G.E. 11/2024

LOTTO n. 1**BENI IN CIRO' MARINA****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota da 1/1.

N. 1 CIVILE ABITAZIONE sita in Cirò Marina, via Punta Alice, [redacted] o T.

Foto ingresso immobile.

Esse sono identificate nel Catasto fabbricati del Comune di Cirò Marina al:

- foglio [redacted] – Piano terra, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, totale superficie 154,00 metri quadri, totale escluse aree scoperte 141,00 metri quadrati, via Punta

Alice, in testa a:

- [redacted]
- [redacted]

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Coerenze: l'immobile composto da n. 1 unità abitativa adibita a civile abitazione, facente parte di un fabbricato di vaste dimensioni che confina Esso confina a Nord con cortile interno e Traversa di via Punta Alice, ad Ovest e a Sud con cortile interno e ad Est con altra proprietà, salvo altri.

(Allegato n. 2 – Google con sovrapposizione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato di grandi dimensioni, ubicato a Cirò Marina, in via Punta Alice che dista circa 130,00 ml dal mare.

(Allegato n. 3 – Elaborato planimetrico)

Esso è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono del tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a più falde. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco, ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria. L'accesso al fabbricato è rivolto su una Traversa di via Punta Alice.

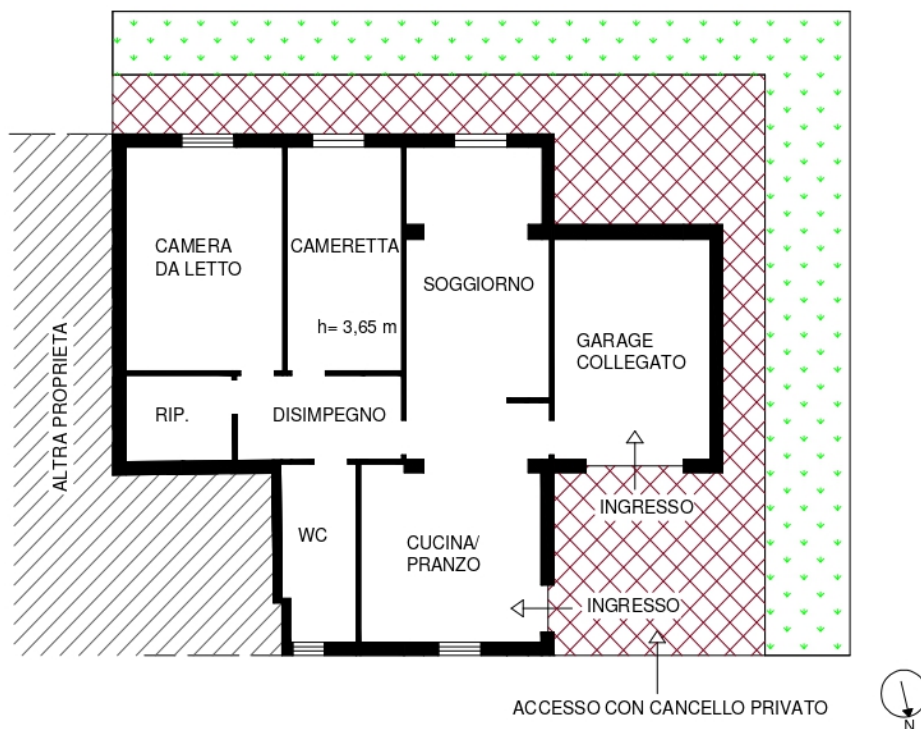
L'immobile oggetto di pignoramento riportato [REDACTED] è posto al piano terra del su detto fabbricato.

Come anticipato nella descrizione sopra, all'immobile si accede da un cancello in ferro che consente l'accesso al cortile privato.

LOTTO N.1: l'appartamento identificato nella planimetria riportata sopra come LOTTO N.1 si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi interni sono in pvc mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina - soggiorno, ripostiglio, due camere e un wc, inoltre annesso alla casa vi è un magazzino, al quale si accede anche dall'esterno. L'appartamento è dotato di ampio cortile in parte pavimentato. L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano ma, per come dichiarato dall'esecutata in fase di sopralluogo, non funzionante. Sono presenti inoltre anche alcuni condizionatori.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



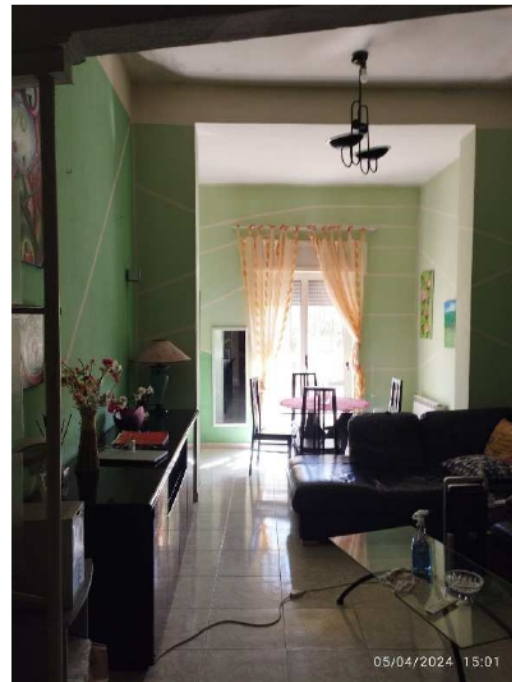
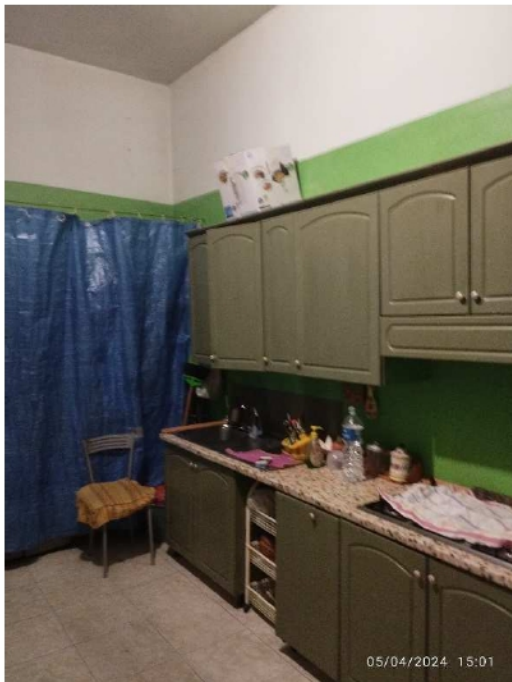


(Allegato n. 4- Planimetria LOTTO N.1- distribuzione funzionale interna)



Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu





Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



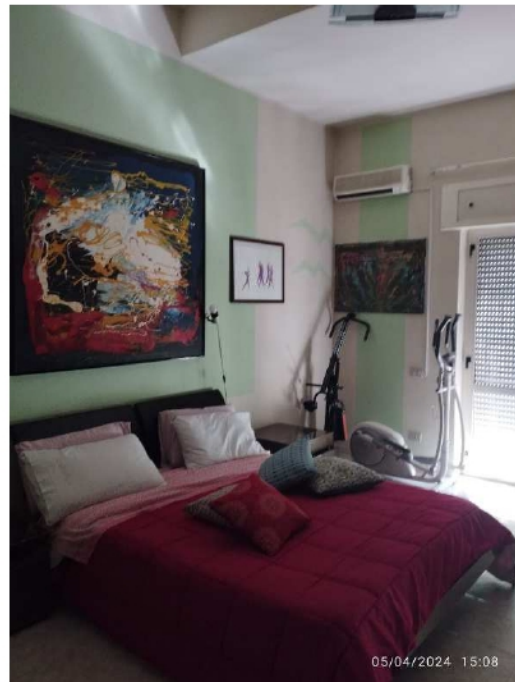
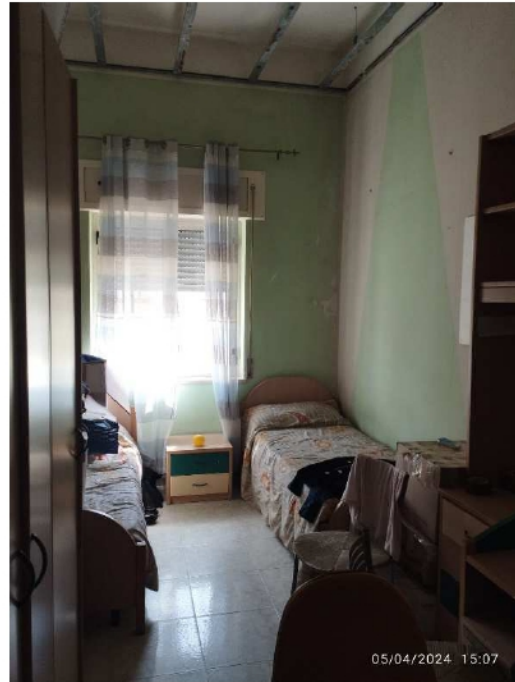


Foto dell'interno del LOTTO 1.

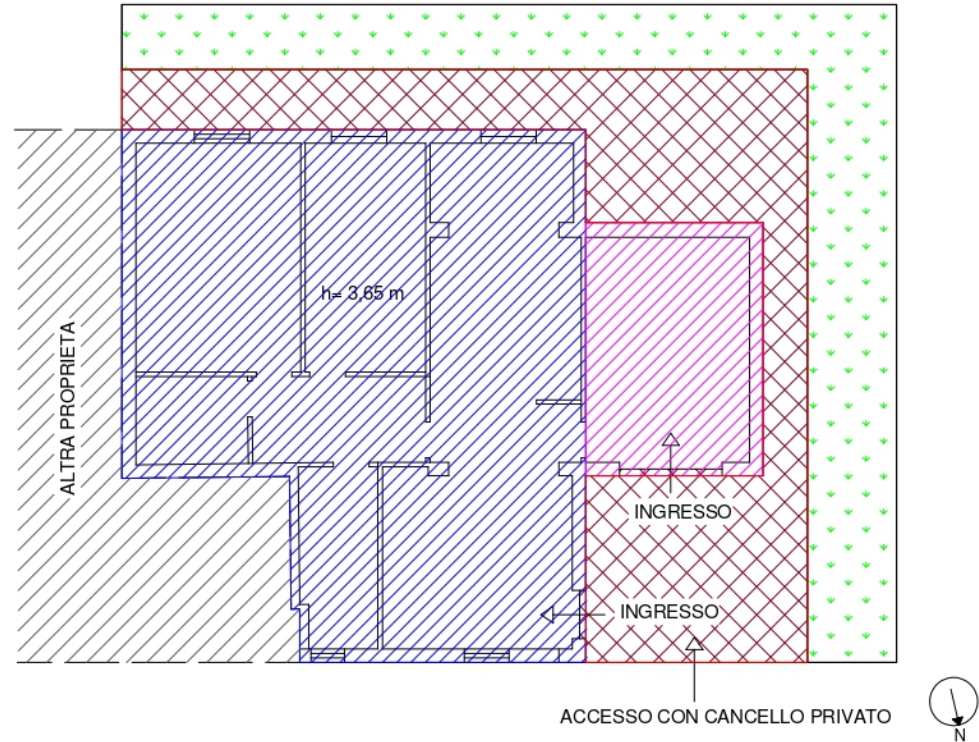
Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **136,00** , per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);





Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



- muri divisorii interni = al 100%;
- pertinenze esclusive: al 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto;
- cortile: al 30%, fino a metri quadrati 25, e al 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto.



(Allegato n. 5 – Planimetria LOTTO N.1- Calcolo superficie commerciale)

	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	mq circa 108,00
	GARAGE	mq circa 23,00
	CORTILE PAVIMENTATO	mq circa 58,00
	CORTILE CON AIUOLA	mq circa 58,00

$$\text{TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CIRCA mq } 108,00 + (23 * 0,5) + (25 * 0,30) + (91 * 0,10) = \underline{136,00 \text{ mq}}$$

Lo stato d'uso e di conservazione risulta essere buono.

L'immobile all'interno risulta essere adibito a civile abitazione.

Le finiture sono discrete ed i materiali utilizzati sono di discreta qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in PVC e quelli esterni del tipo avvolgibili in PVC.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Residenziale, balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona, le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre nell'intorno dell'immobile pignorato e/o a pochi chilometri di distanza dalla stesso è possibile usufruire dei principali servizi come: luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 05/04/2024 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. MARCELLA IANNOPOLI si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato

[REDACTED] quale ha dichiarato di vivere presso l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed onere giuridici**

- 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 Gravami:

4.2.1 Iscrizioni:

- iscrizione ipoteca volontaria registrata [REDACTED] di euro 320.000,00;

a favore Banca Nuova Spa con sede in Palermo codice fiscale 00058890815 domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale;

[REDACTED]
Mutuo fondiario di euro 160.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cirò Marina alla Via Punta Alice, distinta al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] particelle graffate

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



[REDACTED] natura A3 di 6 vani, di cui i coniugi Iaria [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

4.2.2 Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento immobili re [REDACTED] del 21/2/2024a favore Berica Abs 3 S.r.l. con sede in Vicenza codice fiscale 03884210240, contro [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell' Unep del Tribunale di Crotone del 29/1/2024 repertorio n. 1191. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cirò Marina alla Via Punta Alice, di [REDACTED] coniugi [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.1 risulta non conforme.

In data 18.04.2024 la sottoscritta inviava a mezzo Pec all'Ufficio di Cirò Marina richiesta al fine di acquisire copia della [REDACTED] rilasciata da comune di Cirò Marina in data 04.06.1990 con relativi disegni grafici allegati e quanto altro rilasciato dallo stesso Comune relativamente all'immobile da periziare. Solo in data 22.05.2024 l'Ufficio Tecnico rispondeva inviando alla sottoscritta copia della concessione richiesta e i relativi disegni.

[REDACTED])
Dalla verifica di tale documentazione è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ha subito negli anni delle modifiche sostanziali che hanno portato ad un organismo completamente diverso da quello consesso. In particolare dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione e lo stato attuale dell'immobile rilevato in fase di sopralluogo è emerso un aumento volumetrico significativo dell'immobile, con conseguente diversa distribuzione interna, diversa distribuzione delle aperture sulle facciate ed un diverso utilizzo funzionale dello stesso immobile (da magazzino a civile abitazione).

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



La sottoscritta ha quindi effettuato ulteriori ricerche, dalle quali è emerso che per un immobile facente parte dello stesso fabbricato, è stato rilasciata successivamente una ulteriore concessione.

Alla luce di quanto emerso, la sottoscritta in data 05.08.2024, preve numerose comunicazioni telefoniche, inviava nuova richiesta di documentazione all'ufficio tecnico del Comune di Cirò Marina. Ma ad oggi niente è stato trasmesso alla sottoscritta.

(Allegato n. 7 – Pec inviate al Comune di Cirò Marina)

Dunque, non avendo avuto alcun riscontro dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cirò Marina la sottoscritta non può esprimersi circa la conformità urbanistica – edilizia dell'immobile, pertanto, nella successiva fase di valutazione, applicherà una opportuna riduzione al valore di stima, che terrà conto o dei costi di una eventuale sanatoria degli abusi o dei costi di una eventuale eliminazione degli abusi (demolizioni e ripristini).

Oneri totali:

Decurtazione del 15% del valore totale dell'immobile per tener conto dell'impossibilità della sottoscritta CTU di asseverare la sanabilità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento.

4.3.2 Conformità catastale:

Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.

La sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In particolare l'intero fabbricato non risulta riportato in mappa, mentre il singolo immobile presenta delle variazioni interne.

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 2.000,00 euro.

(Allegato n. 8 – Planimetria catastale)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	circa € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia	circa € 0,00

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile sopra indicato è pervenuto

per :

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097

Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Guglielmina Ciliberto del 30/11/1996 Numero di repertorio

(ALLEGATO 9 – ATTO DI VENDITA PER NOTAR CILIBERTO + NOTA DI TRASCRIZIONE)

6.2 Precedenti proprietari:

- Al [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di Atto di Compravendita del 05/12/1995 Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Sede Crotone (KR) Repertorio

(ALLEGATO 10 – NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali intero subalterno:	
<i>Strutture fondazioni:</i>	non verificate
<i>Strutture verticali:</i>	condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde, condizioni: NON VERIFICATE
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti il laterizio condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in laterizio condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
<i>Rivestimenti</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battente, materiale: PVC condizioni: DISCRETE
<i>Servizi igienici:</i>	condizioni: DISCRETE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia
<i>Impianto di smaltimento</i>	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

APPARTAMENTO N.1				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale	108,00	1,00	108,00
	lorda			
GARAGE	Sup. reale	23,00	0,50	11,5
	lorda			
CORTILE	Sup. reale	25,00	0,30	7,50
	lorda			
	Sup. reale	247,00		136,00
	lorda			

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

TOTALE LOTTO N.1	
Destinazione	Valore equivalente
LOTTO N.1	136,00
	136,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:**8.1 Criterio di Stima**

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Cirò marina per l'anno 2023, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CIRÒ MARINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	380	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	550	760	L	2,3	3,1	L

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 600,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- pertinenze esclusive: al 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto;
- cortile: al 30%, fino a metri quadrati 25, e al 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici pubblici: Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona e Catanzaro, ufficio Tecnico di Cirò Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it,
www.Borsaimmobiliare.com.

Riviste: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto n.1	136,00	€ 600,00	€ 81.600,00
			€ 81.600,00
- Valore corpo:			€ 81.600,00
- Valore complessivo intero:			€ 81.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 81.600,00

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto n.1	136,00	€ 81.600,00	€ 81.600,00

8.4 Adeguamento e correzione stima:

Valore dell'immobile ridotto del 15% per tener conto della variazione urbanistiche: **€ 69.360,00**

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: **€ 10.404,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 2.000,00**

8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni (riduzioni del 15%-spese tecniche catastali):

€ 57.000,00

Petilia Policastro li, 26/09/2024

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda



Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

