

Registro Generale Esecuzione N. 1/2023

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro

R.G.E.I. N° 1/2023

Giudice dell' Esecuzione Dr. DAVIDE RIZZUTI

Custode Giudiziario Avv. Marcella Iannopoli

ELABORATO PERITALE

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*

Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



**Complesso agro-industriale adibito a cantina vinicola
sito in Isola di Capo Rizzuto (KR), Contrada Sant'Anna
Lotto 001**

1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso agro-industriale adibito a cantina vinicola sito in Isola di Capo Rizzuto –Contrada Sant'Anna, composto da:

- A. Fabbricato (adibito ad ex enopolio) a tre livelli oltre scantinato.
- B. Capannone adibito a deposito e stoccaggio.
- C. Locale a piano terra (ex ufficio amministrativo).
- D. Cabina per la pesa.
- E. Stazione pigiatura.
- F. Terreno di mq. 5.300 (C.T. al F. 2, P.IIa 818). adiacente al complesso agro-industriale ed al servizio dello stesso.

L'intero complesso agro-industriale confina a sud con strada consortile ##### ove è posto il cancello, ad ovest con altra strada interpoderale, a nord con terreno di altra ditta e ad est con ##### e risulta recintato con muretto in cls e rete metallica.

- **Il complesso dei fabbricati**, con le relative aree di pertinenza, è identificato al catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 2, particella 819, sub 1 categoria F/2 unità collabenti, intestato a

- **Il Terreno di mq. 5.300**, adiacente al complesso agro-industriale ed a servizio dello stesso, è identificato al **catasto terreni** del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 2, particella 818, seminativo di 3, di mq. 5.300, R.D.€ 17,79, R.A. € 9,58, intestato a



Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*
Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



A. **FABBRICATO a tre livelli** (adibito ad ex enopolio) di complessivi mq. 1.250,00 così composto:

una parte, avente in pianta una superficie di mq. 679, è formata da tre livelli, oltre scantinato, ove sono ubicate le vasche in c.a. per lo stoccaggio del vino ed una parte comunicante, per una superficie in pianta di mq. 571, formata dal solo piano terra e destinata alla lavorazione del vino (imbottigliamento, confezionamento ecc.).



Fabbricato a tre livelli + scantinato (adibito ad ex enopolio)



Fabbricato a Piano Terra (imbottigliamento, confezionamento ecc.).

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*
Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 08-05-2023 Codice documento: 049-43-000068-009



B. CAPANNONE

Il capannone, esteso mq. 322,00, ex deposito e stoccaggio del vino, è ubicato nella parte latistante il fabbricato in c.a. a tre livelli.



Capannone_ adibito a deposito e stoccaggio del vino

C. LOCALE A PIANO TERRA (ex ufficio amministrativo) di mq. 78,00

Il locale al piano terra, esteso mq. 78 (ex ufficio amministrativo) è formato da tre vani + wc ed ha una struttura portante in c.a. E' ubicato sulla destra entrando dal cancello d'ingresso al Complesso agro-industriale.



Locale a piano terra (ex ufficio amministrativo)

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*
Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



D. CABINA PER LA PESA

La cabina per la pesa è un locale a piano terra in c.a. di mq. 13,00. E' formato da un vano + wc ed è ubicata, sulla destra a circa venti metri dal cancello d'ingresso.



Cabina per la pesa

E. Stazione pigiatura.

La stazione pigiatura ha una superficie in pianta di mq. 75,00. E' ubicata nella parte antistante il fabbricato a 3 livelli (ex enopolio) ed è collegata allo stesso da una conduttura aerea .



Stazione pigiatura

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
Esperto: Ing. Francesco Mingrone- *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; Con
StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 08-05-2023 Codice documento: 049-43-000068-009



F. **TERRENO di mq. 5.300** adiacente al complesso agro-industriale.

Il Terreno di mq. 5.300,00, adiacente al complesso agro-industriale ed al servizio dello stesso, è identificato al **catasto terreni** del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 2, particella 818, seminativo di 3, di mq. 5.300, R.D.€. 17,79, R.A. €. 9,58, intestato a

Confina su due lati con l'area di pertinenza del complesso agro-industriale e con strada consortile ##### e sugli altri due lati con ##### e con altra strada interpoderale.



TERRENO di mq. 5.300 adiacente al complesso agro-industriale ed al servizio dello stesso.



Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*
Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: extraurbana/Zona Rurale ed Agricola
 Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria;
 La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare;
 Collegamenti pubblici (km): superstrada (0,5), aeroporto (1).

3.
 Occupato da nessuno

4.

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: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta presso L'Ufficio del Territorio di Crotona il 21/12/2007 ai nn. ##### nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 20/12/2007 con atto per notaio ##### di Crotona rep. n. ##### a favore della ##### nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in data 03/02/2023 ai nn. ##### in favore di ##### con sede in #####.

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: L'intero complesso agro-industriale è stato realizzato in data antecedente al 1967.*

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
 Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*
 Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
 Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



4.3.2. *Conformità catastale: Il complesso dei fabbricati individuati in catasto F. 2, particella 819, sub. 1, è regolarmente riportato nella mappa catastale (come risulta dal Tipo Mappale del 22/06/2004 Pratica n. #####) ed è stato censito per la prima volta in catasto Fabbricati in data 01/07/2004 (Pratica n. ##### Costituzione n. #####) con la categoria F2 (unità collabenti).*

5. [REDACTED]

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

6. [REDACTED]

6.1 Attuali proprietari:

con sede in Isola di Capo Rizzuto con atto di compravendita

Precedenti proprietari:

6.2 ##### nata a ##### il #####.

7. [REDACTED]

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto in merito ai titoli abilitativi dell'ex complesso agro-industriale, adibito una volta a cantina vinicola, identificato in catasto fabbricati al F. 2 p.la 819 sub 1 in ditta a #####, è risultato non essere stata rinvenuta alcuna documentazione; come risulta da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto in data **12 maggio 2023** Prot. n. ##### a seguito di formale richiesta inoltrata al Comune di Isola di Capo Rizzuto dal sottoscritto estimatore in data **10 marzo 2023** Prot. #####.

A seguito di ulteriori accertamenti effettuati nel Comune di Isola di Capo Rizzuto e da informazioni assunte da persone del posto, il sottoscritto è venuto a conoscenza che detto complesso agro-industriale è stato realizzato tra gli anni 50-60 e comunque prima del 1967.

(Vedi: certificazione del 12-05-2023 prot. n. ##### rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto)

Per il succitato complesso agro-industriale adibito una volta a cantina vinicola non vi sono elementi riconducibili ad interventi di edilizia agevolata di cui alla circolare ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del 31-05-2021.

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*
Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



**DESCRIZIONE del Complesso agro-industriale adibito a cantina vinicola
del Lotto 001**

Il complesso agro-industriale adibito a cantina vinicola sito in Isola di Capo Rizzuto –
è composto da:

- A. Fabbricato (adibito ad ex enopolio) a tre livelli oltre scantinato.
- B. Capannone adibito a deposito e stoccaggio.
- C. Locale a piano terra (ex ufficio amministrativo).
- D. Cabina per la pesa.
- E. Stazione pigiatura.
- F. Terreno di mq. 5.300 (C.T. al F. 2, P.lla 818). adiacente al complesso agro-industriale ed al servizio dello stesso.

A. FABBRICATO a tre livelli (adibito ad ex enopolio) di complessivi mq. 1.250,00 così composto:

-una parte, avente in pianta una superficie di mq. 679, è formata da tre livelli, oltre scantinato, ove sono ubicate le vasche in c.a. per lo stoccaggio del vino ed una parte comunicante per una superficie in pianta di mq. 571, formata dal solo piano terra e destinata alla lavorazione del vino (imbottigliamento, confezionamento ecc.).

La porzione del fabbricato a tre livelli, oltre scantinato, ha una struttura in c.a. ed è formata da un ampio corridoio a piano terra che porta alle scale che conducono sia allo scantinato (ove sono ubicate altre vasche in c.a.) che ai due piani superiori ove sono ubicate ulteriori vasche in c.a. per lo stoccaggio del vino.

Da detto ampio corridoio partono n. 3 lunghi e stretti corridoi ove sono ubicate, per ogni corridoio, n. 12 vasche in c.a. distribuite su entrambi i lati e su due livelli.

La parte formata da tre livelli più scantinato ha una struttura in c.a.. Il calcestruzzo sia dell'intera struttura che delle vasche risulta integro ed in buono stato di conservazione. La pavimentazione del fabbricato a tre livelli è in cemento lisciato in discreto stato di conservazione.

-La restante parte del fabbricato, precisamente quella formata dal solo piano terra avente una superficie in pianta di mq. 571, è inagibile ed è in pessimo stato di conservazione. Le pignatte del tetto di copertura risultano in parte crollate, gli intonaci sono ammalorati e gli infissi rotti e cadenti.

B. CAPANNONE adibito a deposito e stoccaggio del vino di complessivi mq. 322.

Il capannone, esteso mq. 322, è in muratura. Non è stato possibile accedere all'interno in quanto lo stesso risulta essere inagibile. Il capannone si presenta in forte stato di degrado; le n. 2 serrande di accesso sono rotte e bloccate a mezza altezza, il tetto si presenta in parte crollato.

C. LOCALE A PIANO TERRA (ex ufficio amministrativo) di mq. 78,00

Il locale è formato da tre vani + wc; ha struttura portante in c.a. e si presenta staticamente idoneo; i muri perimetrali sono integri; sugli intonaci interni sono presenti alcune tracce di umidità, mentre quelli esterni sono discreti. Gli infissi esterni e la porta d'ingresso sono in cattivo stato di manutenzione.

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; Con
StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



D. CABINA PER LA PESA

La cabina per la pesa, estesa mq. 13,00, è un locale a piano terra, formato da un vano + wc e si presenta staticamente idonea. L'intera cabina si presenta in cattivo stato di conservazione. Nel lato prospiciente il basamento della pesa vi è un'ampia vetrata ove all'interno di detta vetrata è posizionata la meccanica per effettuare le misurazioni delle merci da pesare.

E. STAZIONE PIGIATURA

La stazione pigiatura ha una superficie in pianta di mq. 75,00; ha una struttura in c.a. interrata e a cielo aperto avente forma rettangolare allungata le cui dimensioni, in larghezza, lunghezza e profondità sono tali da alloggiare tutte le attrezzature e i macchinari necessari per la pigiatura e la pressatura delle uve (coclee, pigiadiraspatrice, presse, pompe di travaso ecc..). La stazione pigiatura è coperta a sua volta da un'ampia tettoia in c.a. L'intera stazione si presenta in pessimo stato di manutenzione.

F. TERRENO di mq. 5.300 adiacente al complesso agro-industriale.

Il Terreno di mq. 5.300,00, adiacente al complesso agro-industriale ed al servizio dello stesso, è identificato al catasto terreni del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio 2, particella 818, seminativo di 3, di mq. 5.300, R.D.€ 17,79, R.A. € 9,58, intestato a #####.

Detto terreno ha forma irregolare, pianeggiante e confina su due lati con l'area di pertinenza del complesso agro-industriale e con strada consortile ##### e sugli altri due lati con villaggio ##### e con altra strada interpodereale. Allo stato attuale il terreno si presenta in stato di abbandono e coperto di sterpaglie.

Destinazione urbanistica del terreno di mq. 5.300:

IL terreno sito In Isola di Capo Rizzuto, località Sant'Anna di mq. 5.300 distinto nel N.C.T. al F. 2 p.la 818 ricade in zona "Sub ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale - AF - ARU (art.121-4.1)". *come risulta da documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto in data 12 maggio 2023 Prot. n. ##### a seguito di formale richiesta inoltrata dal sottoscritto estimatore in data 10 marzo 2023 Prot.#####.*

In data 30-05-2023 Prot. n. ##### il sottoscritto *ha inoltrato all'Ufficio SUE* del Comune di Isola di Capo Rizzuto *richiesta* per il rilascio del Certificato di Destinazione urbanistica (*necessario per il decreto di trasferimento del bene*) come risulta dalla ricevuta SUE che qui si allega.

-L'intero complesso agro-industriale, comprensivo del terreno di mq. 5.300, non è divisibile.
Una eventuale divisione comporterebbe una menomazione della funzionalità e del valore economico del complesso agro-industriale.

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone;*

Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



8.

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 riformulazione 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.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

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 dello scrivente.

Il dato più attendibile utilizzato si riferisce a quello scaturito da una indagine di mercato mirata.

Nella valutazione della struttura in c.a. a tre livelli oltre scantinato, vista la tipologia della struttura (la presenza di numerose vasche in c.a. per lo stoccaggio dei vini) la specifica destinazione d'uso ed il discreto stato di conservazione, si è considerato il solo costo di costruzione dell'intera struttura in c.a., valutando a corpo, i metri cubi di cemento armato realizzati.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Crotona. Generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - C.F. MNGFNC53B25C726K - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona*; Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 cellulare: 3883221022 email: ing.mingrone@alice.it;

(Heimdall Studio - www.hestudio.it - Relazione lotto 001 creata 08-05-2023 Codice documento: 049-43-000068-009



8.3. Valutazione corpi**A. Fabbricato** a tre livelli oltre scantinato (adibito ad ex enopolio)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Volume-Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
-Fabbricato a tre livello-mq 679 -a corpo (metri cubi di c.a.)	2.716	€ 80,00	€ 217.280,00
-Locali piano terra mq.	571	€ 100,00	€ 57.100,00
- Valore corpo:			€ 274.380,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 274.380,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 274.380,00

B. Capannone adibito a deposito e stoccaggio*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
Capannone	322,00	€ 100,00	€ 32.200,00
- Valore corpo:			€ 32.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 32.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 32.200,00

C. Locale a piano terra (ex ufficio amministrativo).*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale a P.T. ex Ufficio	78,00	€ 250,00	€ 19.500,00
- Valore corpo:			€ 19.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 19.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 19.500,00

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*

Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;

D. Cabina per la pesa

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
Cabina per la pesa	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00
- Valore corpo:			€ 3.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.250,00

E. Stazione pigiatura

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
Stazione pigiatura	75,00	€ 50,00	€ 3.750,00
- Valore corpo:			€ 3.750,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.750,00

F. Terreno di mq. 5.300 (C.T. al F. 2, P.IIa 818)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno di mq. 5.300	5.300,00	€ 7,00	€ 37.100,00
- Valore corpo:			€ 37.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 37.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 37.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Fabbricato a tre livelli		€ 274.380,00	€ 274.380,00
B.	Capannone		€ 32.200,00	€ 32.200,00
C.	Locale P. T ex Ufficio		€ 19.500,00	€ 19.500,00
D.	Cabina per la pesa		€ 3.250,00	€ 3.250,00
E.	Stazione pigiatura		€ 3.250,00	€ 3.750,00
F.	Terreno di mq. 5.300		€ 37.100,00	€ 37.100,00
	Totale (A + B + C + D + E + F)		€ 370.180,00	€ 370.180,00

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI

Esperto: Ing. Francesco Mingrone- *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*; Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272

Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;



8.4. 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:	€ 55.527,00
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 314.653,00**

In conto tondo € 314.653,00

Cirò Marina, 22 maggio 2023

Esperto : Ing. Francesco MINGRONE

Giudice : Dr. DAVIDE RIZZUTI
 Esperto: Ing. Francesco Mingrone - *Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona;*
 Con StudioTecnico in Ciro' M. (KR) Via Roma n. 272
 Tel./Fax. : 0962-36124 email: ing.mingrone@alice.it;

