



TRIBUNALE ORDINARIO
CROTONE



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
52/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Emmanuele AGOSTINI



CUSTODE:

Dott.ssa Zizza Chiara



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:

Fabio Adamo

CF:DMAFBA66A09DI22A

con studio in CROTONE (KR) via Interna San Leonardo,
27 telefono: 3392095300

email:

archfabioadamo@virgilio.it

PEC: fabio.adamo@archiworldpec.it



Espropriazioni Immobiliari N. 52/2022 promossa

**Beni in Crotona (Crotona) Via San Nicola dell'Alto n° 48
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Crotona Località Poggio Pudano - Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato in catasto fabbricati:

foglio 48 particella 295 sub. 1, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 35 mq, composto da vani 27 mq, posto al piano S 1, - rendita: Euro 103,19; intestata a

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a deposito commerciale sito in Crotona Località Poggio Pudano - Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 48 particella 295 sub. 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 113 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 255,65; intestata a

Coerenze:

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna.

Composto da tre vani e un bagno.

Dei tre vani, due risultano utilizzati come deposito di attrezzature annesse all'attività, il terzo utilizzato come officina di servizio all'attività, non risulta identificato in catasto.

Si accede dalla corte esterna, all'interno vi è una scala che collega tutti i tre piani.

La qualità delle finiture e dei materiali utilizzati è media. i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti tinteggiate con idropittura, gli infissi in alluminio, e le porte sia in legno che in ferro.

Nella corte esterna, dotata di pavimento industriale, è stata realizzata una tettoia, non identificata in catasto, con struttura in ferro e copertura in pannelli coibentati.

Si è rilevato che alcune pareti sono interessate da umidità.

Lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello spazio esterno privato, è da considerarsi sufficiente.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.088,65

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito ad uffici sito in Crotona Località

Poggio Pudano - Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 48 particella 295 sub. 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 150 mq, composto da vani 103 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 393,64; intestata a

Coerenze:

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna.

Composto da una sala espositiva di merce per la ristorazione, uno spazio d'attesa e quattro stanze adibite ad ufficio.

Si accede da una scala esterna posta sul lato nord del fabbricato, e da una scala interna che collega i tre piani dell'edificio.

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi e le porte in alluminio, le pareti sono tinteggiate con idropittura.

La qualità dei materiali e delle finiture si può considerare media.

Lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello spazio esterno privato, è da considerarsi sufficiente.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165, 60.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Crotona Località Poggio

Pudano - Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 48 particella 295 sub. 4, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 91 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 209,17; intestata a

Coerenze:

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna.

Composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno stanza utilizzata come archivio; gli ambienti sono serviti da un corridoio di distribuzione.

La qualità dei materiali e delle finiture si può considerare media.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con idropittura.

I pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi in alluminio anodizzato con porte interne in legno.

L'immobile, risulta essere in condizioni d'uso, di manutenzione e conservazione, sufficienti.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in via San Nicola dell'Alto n°48, Località Poggio Pudano nel comune di Crotona, è utilizzato per attività commerciale.

Si sviluppa su tre piani fuori terra, il piano terra ospita il deposito commerciale di attrezzature industriali per la ristorazione e l'officina, il primo piano gli uffici e rivendita di merce per la ristorazione, il secondo piano l'abitazione in uso all'azienda.

L'edificio presenta struttura in cls armato e copertura a falde.

Nella corte esterna, dotata di pavimento industriale, è stata realizzata una tettoia, non identificata in catasto, con struttura in ferro e copertura in pannelli coibentati.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
Principale centro limitrofo è Isola Capo Rizzuto.
Attrazioni paesaggistiche presenti sono: lungomare cittadino, Capocolonna;
Attrazioni storiche presenti sono: centri storici dei comuni limitrofi.

Collegamenti pubblici (km): SS 106 (750 mt circa), SS 107 (9 Km circa), ferrovia (6 Km circa), porto (6,5 Km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 23/09/2022, coadiuvato dal custode giudiziario adottoressa _____ il bene risulta essere occupato dal signor _____ per la propria attività commerciale.

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 pregiudizievole: 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:

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ contro _____
) a firma di Dott. Notaio Carlo Perri in data 23/02/2005 ai nn. rep. 5473/1108
iscritto a C.RR.II di Catanzaro in data 26/02/2005 ai nn. R.G. n. 4852 - R.P. 1172 .
Importo ipoteca Euro 200.000,00 – importo capitale • Euro 400.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____ a firma di Tribunale di Reggio Emilia in
data 25/07/2009 ai nn. Rep. 3186 iscritto a C.RR.II di Crotona in data 09/11/2009 ai
nn. R.G. 6163 - R.P. n. 1221.
Importo ipoteca• Euro 24.873,27 – importo capitale • Euro 50.000,00

Iscrizione legale derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 a favore di _____
in data 10/02/2012 ai nn. rep. 60/13312 iscritto a C.RR.II di Crotona in data
01/03/2012 ai nn. R.G. n. 1046 - R.P. n. 100.

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____ a firma di Giudice di Pace di Rimini in data 31/05/2013
ai nn. rep. 2166/2013 iscritto a C.RR.II di Crotona in data 24/06/2013 ai nn. R.G. n. 3462
- R.P. n. 351.
Importo ipoteca• Euro 3.901,74 – importo capitale • Euro 8.500,00

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____ a firma di Giudice di Pace di Rimini in data 31/05/2013 ai nn. rep.
2168/2013 iscritto a C.RR.II di Crotona in data 24/06/2013 ai nn. R.G. n. 3463 -
R.P. n. 352.
Importo ipoteca: Euro 4.379,73 – importo capitale : Euro 8.500,00

Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di

_____ contro _____ a firma di Tribunale di Crotona in data
09/07/2014 ai nn. rep. 772 iscritto a C.RR.II di Crotona in data 23/07/2014 ai nn. R.G.
n. 3955 - R.P. n. 271.

Importo ipoteca: Euro 70.615,30 – importo capitale: Euro 85.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di

_____ contro _____ a firma di Tribunale di Crotona in data 04/02/2016
ai nn. rep. 8/2016 trascritto a C.RR.II di Crotona in data 18/03/2016 ai nn. R.G. n°
1424 - R.P. n° 1127.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di

_____ autorità emittente U.N.E.P. in data 14/12/2021 ai nn.
rep. 1380 trascritto a C.RR.II di Crotona in data 28/01/2022 ai nn. R.G. n° 485 - R.P. n°
418.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di

_____ autorità emittente U.N.E.P. in data 08/06/2022 ai nn.
rep. 561 trascritto a C.RR.II di Crotona in data 07/07/2022 ai nn. R.G. n° 3999 - R.P.
n° 3359.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Pratica in sanatoria incompleta,
- Assenza di certificato di agibilità;
- Tettoia abusiva

Regolarizzabili mediante:

- Integrazione documentazione mancante,
- Pratica per il rilascio del certificato di agibilità;
- S.C.I.A. in sanatoria

Pratica in sanatoria: € 3.000,00

Pratica certificato di agibilità € 1.000,00

Pratica S.C.I.A. in sanatoria € 1.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Difformità nelle planimetrie catastali con lo stato di fatto.
- Elaborato planimetrico, mancante.

Regolarizzabili mediante:

Redazione Docfa per modifica planimetrie e inserimento elaborato planimetrico

Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deli berate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Proprietario dal 29/11/2018 ad oggi in forza di decreto di trasferimento immobili da Tribunale di Crotona in data 29/11/2018 ai nn. rep. _____ trascritto a C.RR.II di Crotona in data 29/01/2019 ai nn. R.G. n° _____ - R.P. n° _____

6.2 Precedenti proprietari:

iscrizione nel registro delle imprese di

Proprietario dal 28/11/2005 al 29/11/2018 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Carlo Perri in data 28/11/2005 ai nn. rep. _____ | registrato a U.R. Crotona in data 28/11/2005 ai nn. 3161 trascritto a C.RR.II di Crotona in data 29/11/2005 ai nn. R.G. n° _____ - R.P. n° 2608.

Nota: Dalla lettura dell'atto si evince che il sig. _____, vende al sig. _____

" l'intero edificio con annessa corte di pertinenza esclusiva di 1200 mq, riportato al N.C.E.U. al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4".

Proprietario dal 26/10/1989 al 28/11/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Mario Capocasale in data 26/10/1989 ai nn. rep. _____ registrato a U.R. Crotona in data 08/11/1989 ai nn. 55 trascritto a C.RR.II di Catanzaro in data 16/11/1989 ai nn. R.G. n°18930 - R.P. n° 15613.

Nota: Dalla lettura dell'atto si evince che il sig. _____ vende al sig. _____

"una zona di terreno estesa circa 1.200 metri quadrati, riportata in catasto come foglio 48 particella 257".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica in sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 47/85 presentata in data 30/03/1987 prot. n. 9103.

Nota: dalla lettura dei documenti depositati presso l'Ufficio tecnico del comune di Crotona si evince che la domanda in sanatoria presentata dalla sig. _____ è in corso di definizione per documentazione incompleta.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Descrizione deposito commerciale - punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobili siti in Crotona Località Poggio Pudano -
Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato in catasto fabbricati:

foglio 48 particella 295 sub. 1, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 35 mq, composto da
vani 27 mq, posto al piano S 1, - rendita: Euro 103, 19; intestata a

foglio 48 particella 295 sub. 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 113 mq, composto da
vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 255,65; intestata a

Coerenze:

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna.

Composto da tre vani e un bagno.

Dei tre vani, due risultano utilizzati come deposito di attrezzature annesse all'attività, il terzo utilizzato
come officina di servizio all'attività, non risulta identificato in catasto.

Si accede dalla corte esterna, all'interno vi è una scala che collega tutti i tre piani.

La qualità delle finiture e dei materiali utilizzati è media. i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti
tinteggiate con idropittura, gli infissi in alluminio, e le porte sia in legno che in ferro.

Nella corte esterna, dotata di pavimento industriale, è stata realizzata una tettoia, non identificata in
catasto, con struttura in ferro e copertura in pannelli coibentati.

Si è rilevato che alcune pareti sono interessate da umidità.

Lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello spazio esterno privato, è da
considerarsi sufficiente.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.088,65

L'edificio è stato costruito circa nel 1982.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera approvato con decreto n°18086 del 17/12/02,
pubblicato sul BURC n°3 del 16/01/2003 l'immobile è identificato nella zona Tessuto di
completamento (art. 54).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito commerciale	Sup. reale lorda	225,00	1,00	225,00
Tettoia (non identificata catastalmente)	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
Corte esterna	Sup. reale lorda	797,65	1,00	797,65
	Sup. reale lorda	1.088,65		1.088,65

Espropriazioni Immobiliari N. 52/2022 promossa
da:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte/finestre, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea. tipologia: audio.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Accessori: Nessuno

Descrizione uffici - punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 immobili siti in Crotone Località Poggio Pudano - Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 48 particella 295 sub. 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 150 mq, composto da vani 103 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 393,64; intestata a

Coerenze:

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna.

Composto da una sala espositiva di merce per la ristorazione, uno spazio d'attesa e quattro stanze adibite ad ufficio.

Si accede da una scala esterna posta sul lato nord del fabbricato, e da una scala interna che collega i tre piani dell'edificio.

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi e le porte in alluminio, le pareti sono tinteggiate con idropittura.

La qualità dei materiali e delle finiture si può considerare media.

Lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello spazio esterno privato, è da considerarsi sufficiente.

L'edificio è stato costruito circa nel 1982.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera approvato con decreto n°18086 del 17/12/02, pubblicato sul BURC n°3 del 16/01/2003 l'immobile è identificato nella zona Tessuto di completamento (art. 54).

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uffici	Sup. reale lorda	165,60	1,00	165,60
	Sup. reale lorda	165,60		165,60

Caratteristiche descrittive:



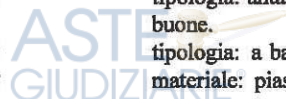
Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna.



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.



Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.



Accessori: Nessuno



Descrizione appartamento - punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Crotone, Località Poggio Pudano - Via San Nicola dell'Alto n° 48.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 48 particella 295 sub. 4, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 91 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 209,17; intestata a

Coerenze:

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna.

Composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno stanza utilizzata come archivio; gli ambienti sono serviti da un corridoio di distribuzione.

La qualità dei materiali e delle finiture si può considerare media.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con idropittura.

I pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi in alluminio anodizzato con porte interne in legno.

L'immobile, risulta essere in condizioni d'uso, di manutenzione e conservazione, sufficienti.

L'edificio è stato costruito circa nel 1982.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera approvato con decreto n°18086 del 17/12/02, pubblicato sul BURC n°3 del 16/01/2003 l'immobile è identificato nella zona Tessuto di completamento (art. 54).

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	102,10	1,00	102,10
	Sup. reale lorda	3,00	0,33	0,99
	Sup. reale lorda	105,10		103,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a.
Strutture verticali: materiale: c.a.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestre e porte/finestre, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea.
Citofonico: tipologia: audio.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico.
Elettrico: tipologia: sottotraccia.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato, tiene conto dei principi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato 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 si effettuerà la stima è quello comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nella stessa zona, situati nel Comune di Crotona, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita, elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni; tenuto conto che si tratta di un immobile adibito sia a destinazione residenziale che attività commerciale, in sufficiente stato d'uso, di conservazione e manutenzione.

Tenuto conto, ancora, dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale necessità di adeguamento normativo degli impianti.

Tenuto conto, inoltre, delle finiture con caratteristiche medie per gli interni dei locali, ritenuto di non discostandosi dalla realtà, tenuto conto anche le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Crotona per il Comune di Crotona, "che non possono intendersi sostitutivi della stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, si è stabilito il più probabile valore venale per ogni mq di superficie lorda commerciale:

attività commerciale euro/mg 900,00

l'appartamento euro/mg 750,00

la corte esterna euro/mg 100,00

la tettoia euro/mg 200,00

La superficie commerciale viene, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100%
- Balconi e Terrazzi al 33%

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio tecnico di Crotone; Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: O.M.I. della Provincia di Crotone. Agenzie immobiliari e indagini di mercato nel Comune di Crotone.

8.3. Valutazione corpi

ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
A	deposito commerciale tettoia e corte	1.088,65	€ 306.715,00	€ 306.715,00
B	uffici	165,60	€ 157.320,00	€ 157.320,00
C	appartamento	103,10	€ 77.325,00	€ 77.325,00
			€ 541.360,00	€ 541.360,00

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:

€ 81.204,00

Riduzione monetaria: tinteggiatura interna, ripristini intonaco

€ 7.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Valore di vendita giudiziaria 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:

€ 446.156,00

Il Tecnico incaricato
Architetto Adamo Fabio