

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CROTONE®

Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE

Dr.ssa Arcangela Stefania Romanelli

CUSTODE

Avv. Enrico Proto

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

N.Gen.Rep. 21/2016

ELABORATO PERITALE

(N°1 LOTTO)

Tecnico incaricato: ARCH. CINZIA IAIA

Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n°355

Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone R.Es.I. n°44

cell. 339/4115701 – tel/fax 0962/1922588

con studio in Crotone (Kr) – Via Russia, 24

e.mail iaia.cin@iol.it

P.E.C. cinzia.iaia@archiworldpec.it

Giudice **Dr.ssa** Arcangela Stefania ROMANELLI

C.T.U.: **arch.** Cinzia IAIA

Custode : **avv.** Enrico Proto

DEPOSITO COMMERCIALE (PT)
LOTTO 01- CORPO A

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **DEPOSITO COMMERCIALE** (corte esterna e tettoia) sito nel Comune di CROTONE(KR) via San Nicola dell'Alto n° 48 Foglio 48 – Particella 295 - Sub. 1-2.

Valore stimato : € **521.830,00**

Prezzo a base d'asta : € **434.00,00**



FOTO 1 _ Esterno: Immobile



FOTO 2 _ Esterno: Tettoia (P.T.)



FOTO 3 _ Esterno: Corte esterna (P. T.)

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **UFFICI** sito nel Comune di CROTONE(KR) via San Nicola dell'Alto n° 48 Foglio 48 – Particella 295 - Sub. 3.

Valore stimato : € **521.830,00**

Prezzo a base d'asta : € **434.00,00**



FOTO 1 _ Esterno: Immobile



FOTO 2 _ Interno: Uffici (1P)



FOTO 3 _ Interno: Zona esposizione merce per la ristorazione (1P)

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **APPARTAMENTO** sito nel Comune di CROTONE(KR) via San Nicola dell'Alto n° 48 Foglio 48 – Particella 295 - Sub. 4.

Valore stimato : € **521.830,00**

Prezzo a base d'asta : € **434.00,00**



FOTO 1 _ Esterno: Immobile



FOTO 2 _ Interno: Soggiorno/salotto (2P)



FOTO 3 _ Interno: Camera

**Beni in Crotone (Crotone) 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 Crotone (Crotone) frazione 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 S1, - rendita: Euro 103,19; intestata a **(allegato n° 1 visura storica per immobile catasto fabbricati)**

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi.

- 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 **(allegato n° 2 visura storica per immobile catasto fabbricati)**

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi.



Ortofoto – Localizzazione dell'immobile



Coerenze: (allegato n° 3 estratto di mappa)

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna (stesso proprietario).

Composto da tre vani e un vano wc.

Due vani utilizzati come deposito di attrezzature industriali per la ristorazione.

Il terzo vano adibito ad officina a servizio dell'attività commerciale.

L'ingresso avviene dalla corte esterna, inoltre è presente una scala interna che collega tutti i tre piani. **La corte esterna**, circostante l'intero fabbricato, risulta essere pavimentata con pavimento industriale, sulla quale è stata costruita **una tettoia**, non identificata catastalmente, con pilastri in ferro e una copertura coibentata, adibita a deposito e ricovero mezzi.



Le finiture non risultano di particolare pregio ed **i materiali** utilizzati sono di media qualità. **Le pareti** sono tinteggiate con pittura a ducotone, **i pavimenti** sono in gres porcellanato, **gli infissi** e **le porte** in alluminio anodizzato di color bianco.

Dal sopralluogo effettuato, si è potuto osservare la presenza di umidità.

All'esito del sopralluogo effettuato, attualmente, l'immobile e l'annesso spazio esterno privato, si presentano in sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione.

(allegato n° 4 planimetria attuale - planimetria catastale)

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



Rilievo fotografico effettuato durante i sopralluoghi del

07 Luglio 2016 e 6 Settembre 2016.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uffici siti in Crotone (Crotone) frazione 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



(allegato n°5 visura storica per immobile catasto fabbricati)

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi.

Giudice Dr.ssa Arcangela Stefania Romanelli
Custode: avv. Enrico Proto
Perito: Arch. Cinzia Iaia





Coerenze: (allegato n° 3 estratto di mappa)

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna (stesso proprietario).

Composto da quattro vani adibiti ad ufficio, una sala d'attesa e un spazio espositivo per merce e minuterie per la ristorazione.

L'ingresso principale avviene da una scala esterna posta sul lato nord del fabbricato, inoltre è presente una scala interna che collega tutti i tre piani.

Le finiture non risultano di particolare pregio ed **i materiali** utilizzati sono di media qualità. **Le pareti** sono tinteggiate con pittura lavabile a ducotone di colore bianco e giallo, **i pavimenti** sono in gres porcellanato, **gli infissi e le porte** in alluminio di color bianco.

All'esito del sopralluogo effettuato, attualmente l'immobile, si presenta in sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione.

(allegato n° 6 planimetria attuale - planimetria catastale)

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



**Rilievo fotografico effettuato durante i sopralluoghi del
07 Luglio 2016 e 6 Settembre 2016.**

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Crotone (Crotone)

frazione 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

(allegato n° 7 visura storica per immobile catasto fabbricati)

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi.

Coerenze: (allegato n° 3 estratto di mappa)

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna (stesso proprietario).



Composto da una cucina, un soggiorno/salotto, una camera da letto, un vano wc e un disimpegno e infine un vano adibito ad archivio.

L'appartamento è adibito ad uso foresteria dell'azienda.

Le finiture non risultano di particolare pregio ed **i materiali** utilizzati sono di media qualità. **Le pareti** sono tinteggiate con pittura a ducotone, **i pavimenti** sono in gres porcellanato, **gli infissi** in alluminio anodizzato di color bianco e **le porte** in legno tamburato.

All'esito del sopralluogo effettuato, attualmente l'immobile, si presenta in sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione.

(allegato n° 8 planimetria attuale - planimetria catastale)



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



**Rilievo fotografico effettuato durante i sopralluoghi del
07 Luglio 2016 e 6 Settembre 2016.**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (allegato n° 9 rilievo fotografico)

L' immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato, adibito ad attività commerciale, ubicato in via San Nicola dell'Alto n°48, località Poggio Pudano nel comune di Crotone.

Composto da tre piani fuori terra, al **piano terra** è presente il deposito commerciale di attrezzature industriali per la ristorazione e l'officina, **al piano primo** gli uffici e rivendita al dettaglio di merce e minuteria per la ristorazione e il **secondo piano** l'abitazione ad uso foresteria dell' azienda.

All' esterno l' intero fabbricato risulta essere terminato con strato di intonaco di tipo civile.

La corte esterna risulta essere pavimentata con pavimento industriale.

Inoltre è presente una **tettoia** con pilastri in ferro e copertura coibentata, adibita a ricovero mezzi e macchinari per la ristorazione.





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;

I principali centri limitrofi sono Isola Capo Rizzuto e Cirò Marina;

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungomare Cittadino - promontorio di Capocolonna;

Le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici dei piccoli borghi nei Comuni limitrofi.

Collegamenti pubblici (km):

S.S. 106 (750 mt circa), S.S. 107 (9 Km circa), ferrovia (6 Km circa), porto (6,5 Km circa).

3. STATO DI POSSESSO: (allegato n° 10 verbali di sopralluogo)

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 07/07/2016 e 06/09/2016, coadiuvata dal custode giudiziario l' avv. Enrico Proto, il bene risulta essere **occupato** dal signore amministratore unico della 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 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:** (all. n° 11 Ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità) + relazione notarile

Iscrizione volontaria (Attiva) 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.R.R.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

Nota: dalla lettura della nota si evince che gli immobili oggetto di ipoteca volontaria sono identificati al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4.

Iscrizione giudiziale (Attiva) 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.R.R.II di Crotone 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

Nota: dalla lettura della nota si evince che l' immobile oggetto di ipoteca giudiziale e' identificato al foglio 48 particella 295 sub. 3.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 a favore di

contro

a firma di

in data 10/02/2012 ai nn. rep. 60/13312 iscritto a C.R.R.II di

Crotone in data 01/03/2012 ai nn. R.G. n. 1046 - R.P. n. 100.

Nota: dalla lettura della nota si evince che gli immobili oggetto di ipoteca volontaria sono identificati al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4.

Iscrizione giudiziale (Attiva) 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.R.R.II di Crotone 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

Nota: dalla lettura della nota si evince che gli immobili oggetto di ipoteca volontaria sono identificati al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4.



Iscrizione giudiziale (Attiva) 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 Crotone **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

Nota: dalla lettura della nota si evince che gli immobili oggetto di ipoteca
volontaria sono identificati al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4.



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di

contro a firma di
Tribunale di Crotone **in data** 09/07/2014 ai nn. rep. 772 **iscritto** a C.RR.II di
Crotone **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

Nota: dalla lettura della nota si evince che gli immobili oggetto di ipoteca
volontaria sono identificati al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4.



4.2.2. Pignoramenti: (allegato n° 12 nota di trascrizione)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore

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

Nota: dalla lettura della nota si evince che sono stati pignorati gli immobili
identificati al foglio 48 particella 295 sub. 1-2-3-4 per la **quota di 1/1 a Mazza**
s.r.l.



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: € 2.500,00

Pratica certificato di agibilità: € 500,00

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

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Difformità nelle planimetrie catastali con lo stato di fatto e nell'identificazione con i subalterni.
- Assenza di elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante:

Redazione Docfa per modifica planimetrie e inserimento elaborato planimetrico

Oneri totali: € 500,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (allegato n°13 atto di compravendita)

----- **Mazza s.r.l.** iscrizione nel registro delle imprese di Crotone e C.F. n. 02517380792

Proprietario dal 28/11/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di

Dott. Notaio Carlo Perri **in data** 28/11/2005 ai nn. rep. 7785/1791 registrato a U.R. Crotone **in data** 28/11/2005 ai nn. 3161 **trascritto** a C.R.R.II di Crotone **in data** 29/11/2005 ai nn. R.G. n° 4249 - R.P. n° 2608.

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

amministratore unico della società **' I' 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" per la quota di 1/1 .**





6.2 Precedenti proprietari: (allegato n° 14 atto di compravendita)

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. 17257/5859
registrato a U.R. Crotone **in data** 08/11/1989 ai nn. 55 **trascritto** a C.R.R.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: (allegato n° 15 condono edilizio)

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 rilasciati dall' Ufficio tecnico del comune di Crotone 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** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Crotone
(Crotone) frazione 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 S1, - rendita: Euro 103,19; intestata a

(allegato n° 1 visura storica per immobile catasto fabbricati)

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la
particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi .

- **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

(allegato n° 2 visura storica per immobile catasto fabbricati)

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la
particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi .

Coerenze: (allegato n° 3 estratto di mappa)

Confina **a Nord a Sud ad Est e ad Ovest** con corte esterna (stesso proprietario).





Composto da tre vani e un vano wc.

Due vani utilizzati come deposito di attrezzature industriali per la ristorazione. **Il terzo vano** adibito ad officina a servizio dell'attività commerciale.

L'ingresso avviene dalla corte esterna, inoltre è presente una scala interna che collega tutti i tre piani.

La corte esterna, circostante l'intero fabbricato, risulta essere pavimentata con pavimento industriale, sulla quale è stata costruita **una tettoia**, non identificata catastalmente, con pilastri in ferro e una copertura coibentata, adibita a deposito e ricovero mezzi.

Le finiture non risultano di particolare pregio ed **i materiali** utilizzati sono di media qualità. **Le pareti** sono tinteggiate con pittura a ducotone, **i pavimenti** sono in gres porcellanato, **gli infissi e le porte** in alluminio anodizzato di color bianco.

All'esito del sopralluogo effettuato, attualmente, l'immobile e l'annesso spazio esterno privato, si presentano in sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione.

(allegato n° 4 planimetria attuale - planimetria catastale)

Posto al **piano terra** sviluppa una **superficie lorda complessiva** di circa mq **1088,65**

L'edificio è stato costruito nel circa 1982.

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

Destinazione urbanistica: **(allegato n° stralcio 16 P.R.G. - N.T.A.)**



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



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, servoscala: presente, condizioni: buone.



Giudice Dr.ssa Arcangela Stefania Romanelli
Custode: avv. Enrico Proto
Perito: Arch. Cinzia Iaia





Componenti edilizie e costruttive:

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

Descrizione **uffici** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uffici siti in Crotone (Crotone) frazione 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

(allegato n°5 visura storica per immobile catasto fabbricati)

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi.

Coerenze: (allegato n° 3 estratto di mappa)

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna (stesso proprietario).

Composto da quattro vani adibiti ad ufficio, una sala d'attesa e un spazio espositivo per merce e minuterie per la ristorazione.

L'ingresso principale avviene da una scala esterna posta sul lato nord del fabbricato, inoltre è presente una scala interna che collega tutti i tre piani.

Le finiture non risultano di particolare pregio ed **i materiali** utilizzati sono di media qualità. **Le pareti** sono tinteggiate con pittura lavabile a ducotone di colore bianco e giallo, **i pavimenti** sono in gres porcellanato, **gli infissi e le porte** in alluminio di color bianco.

All'esito del sopralluogo effettuato, attualmente l'immobile, si presenta in sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione.

(allegato n° 6 planimetria attuale - planimetria catastale)

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

L'edificio è stato costruito nel circa 1982.

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

Giudice Dr.ssa Arcangela Stefania Romanelli
Custode: avv. Enrico Proto
Perito: Arch. Cinzia Iaia



Destinazione urbanistica: (allegato n° stralcio 16 P.R.G. - N.T.A.)

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)**



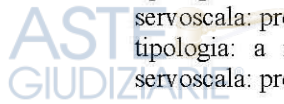
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uffici	Sup. reale lorda	165,60	1,00	165,60
	Sup. reale lorda	165,60		165,60



Caratteristiche descrittive:

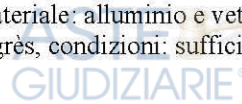
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a..
Strutture verticali: materiale: c.a..
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a..
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
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

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Crotone (Crotone) frazione 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

(allegato n° 7 visura storica per immobile catasto fabbricati)

Nota: dalla lettura della visura storica per immobile catasto fabbricati si evince che la particella non ha subito delle modifiche nei dati identificativi.

Coerenze: (allegato n° 3 estratto di mappa)

Confina a Nord a Sud ad Est e ad Ovest con corte esterna (stesso proprietario).



Composto da una cucina, un soggiorno/salotto, una camera da letto, un vano wc e un disimpegno e infine un vano adibito ad archivio.

L'appartamento è adibito ad uso foresteria dell'azienda.

Le finiture non risultano di particolare pregio ed i materiali utilizzati sono di media qualità. Le pareti sono tinteggiate con pittura a ducotone, i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in alluminio anodizzato di color bianco e le porte in legno tamburato.

All'esito del sopralluogo effettuato, attualmente l'immobile, si presenta in sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione.

(allegato n° 8 planimetria attuale - planimetria catastale)

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



L'edificio è stato costruito nel circa 1982.

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



Destinazione urbanistica: (allegato n° stralcio 16 P.R.G. - N.T.A.)

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
Balcone	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, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestre e porte/finestre, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: 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

Per quanto concerne il criterio di stima adottato, ha tenuto conto principalmente dei principi logici e metodologici 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 verrà effettuata 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 Crotone, 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 - ex Territorio - della Provincia di Crotone per il Comune di Crotone (**allegato n° 17 Tabelle OMI**) "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, e cioè,

per l'**attività commerciale** euro/mq 900,00 , per l'**appartamento** euro/mq 750,00 , per la **corte esterna** euro/mq 100,00 e per la **tettoia** euro/mq 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 ed osservatori del mercato: O.M.I. della Provincia di Crotone. Agenzie immobiliari e indagini di mercato nel Comune di Crotone,

Sitiweb: www.agenziadelterritorio.it, www.autoritalavoripubblici,
www.borsaimmobiliare.com.

Rivista: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali., Ufficio Anagrafe di Crotone, Ufficio Stato civile di Crotone e Archivio notarile di Catanzaro.



8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito commerciale (Tettoia - Corte esterna)	1.088,65	€ 295.465,00	€ 295.465,00
B	Uffici	165,60	€ 149.040,00	€ 149.040,00
C	Appartamento	103,10	€ 77.325,00	€ 77.325,00
			€ 521.830,00	€ 521.830,00

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:

€ 78.274,50

Riduzione monetaria: Ripristino intonaco e pitturazione interna

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 4.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 434.055,50

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN C.T. € 434.000,00

il perito
Arch. Cinzia Iaia