

## Lotto 5

Magazzino – Loc. Ponticelli – Piano seminterrato - Crotona



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**LOTTO 5: proprietà per la quota di 1/3 ciascuno**

#### Beni in Crotona:

Trattasi di un locale deposito con servizio ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a complessivi tre piani fuori terra, meglio identificato nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa n. 16 particella n. 224 sub. 2, 291 mq, cat. C/2 , rendita Euro 1.112,24.

## UFFICIO PROVINCIALE DI: CROTONE TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 18/09/2017

## Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **16** Particella: **224** Subalterno: **2**Immobili individuati: **1**

## Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	16	224	2	CROTONE CONTRADA PONTICELLI, Piano S1	1	C/2	2	291 mq	Euro:1.112,14	1015668	

Intestati ad:

**UFFICIO PROVINCIALE DI: CROTONE TERRITORIO**

Situazione aggiornata al : 18/09/2017

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**  
 Foglio: **16** Particella: **224** Subalterno: **2**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	



**Confina:** entrostante la corte- particella 132 del medesimo foglio, salvo altri.

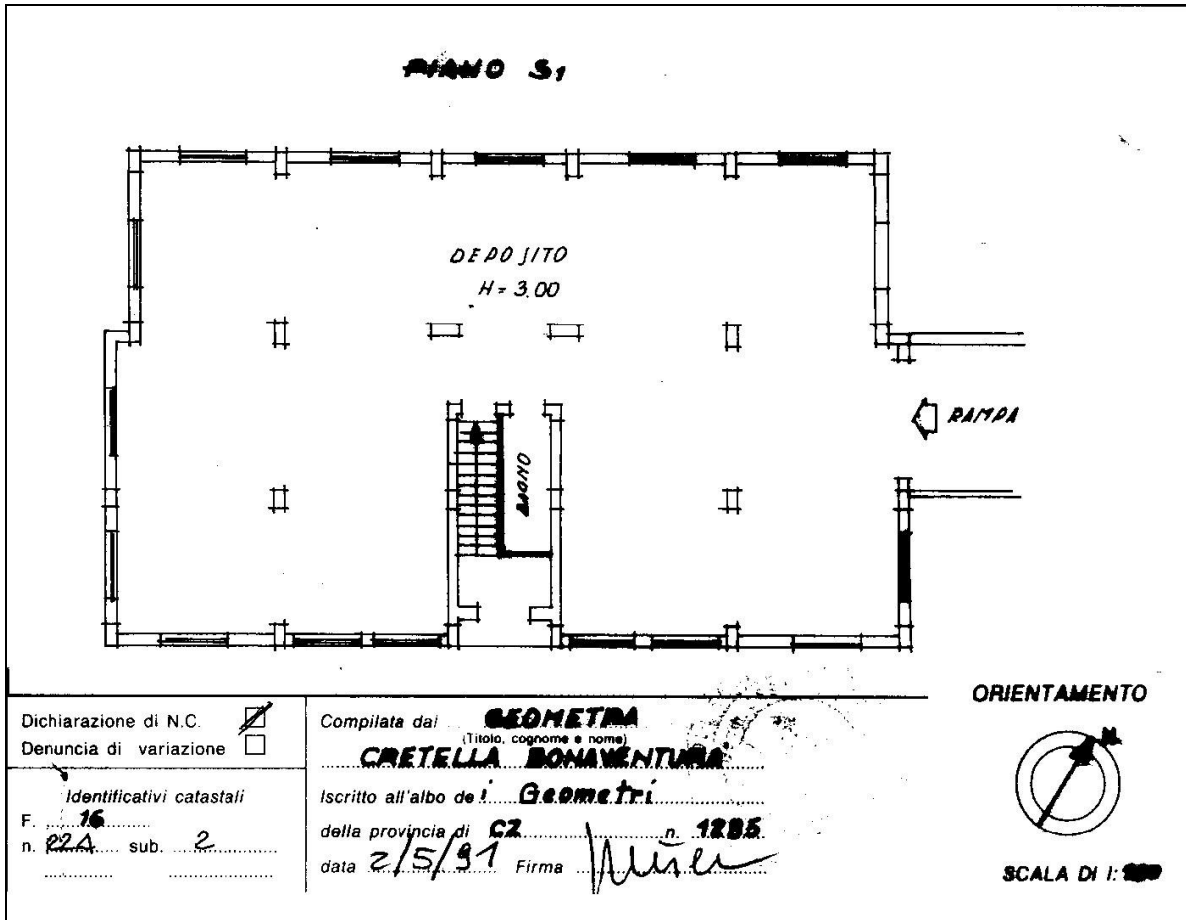
Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI  
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI  
 C.F. : PRR GPP 58R01 D122N  
 Con Studio Tecnico in Crotona ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B  
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200  
 Email: pinoperri@libero.it

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un locale deposito con servizio di circa 340,00 mq commerciali, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a tre piani fuori terra al quale si accede tramite una scala interna al fabbricato e una rampa collocata sul lato est del fabbricato. La struttura è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento, la tamponatura è stata realizzata da due file di mattoni con interposta camera d'aria e le tramezzature sono state realizzate in mattoni di laterizio. Le porte sono in legno tamburato.



Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI  
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI  
C.F. : PRR GPP 58R01 D122N  
Con Studio Tecnico in Crotona ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B  
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200  
Email: pinoperri@libero.it



Caratteristiche zone: zona periferica di Crotone- loc. Ponticelli  
 Servizi della zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola  
 Collegamenti pubblici: strade comunali e provinciali

3. **STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sopra identificati risultano essere tenuti in possesso dai fratelli Riolo per le rispettive quote in loro possesso.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI  
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI  
 C.F. : PRR GPP 58R01 D122N  
 Con Studio Tecnico in Crotone ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B  
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200  
 Email: pinoperri@libero.it

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Gravami

GRAVAMI:

Iscrizioni:

1. Ipoteca legale emessa da E.T.R. S.p.A. Crotone, con sede in Crotone, c.f. 12158250154, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 22 luglio 2004 ai nn. 3208 R.P. e 15101 R.G., in favore di E.T.R. S.p.A. e contro --- Omissis ---, per la somma di € 5.769,79 e totale ipoteca di € 11.539,58, relativamente alla quota di 1/3 di sua proprietà;
2. Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Crotone in data 6 ottobre 2010 rep. 1229, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Crotone, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 8 novembre 2010 ai nn. 1774 R.P. e 6992 R.G., per la somma di € 139.918,55 e totale ipoteca di € 181.000,00, in favore di banca Carime S.p.A., con sede in Cosenza, c.f. 13336590156, e contro --- Omissis --- e --- Omissis --- per le rispettive quote;
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Crotone in data 14 ottobre 2010 rep. 1248, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Crotone, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 8 novembre 2010 ai nn. 1775 R.P. e 6993 R.G., per la somma di € 357.683,45 e totale ipoteca € 465.000,00, in favore di Banca Carime S.p.A., con sede in Cosenza c.f. 13336590156, e contro --- Omissis --- e --- Omissis --- per le rispettive quote;

**Pignoramenti:**

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Crotona in data 13 dicembre 2010, rep. 653 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Crotona, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 13 gennaio 2011 ai nn. 181 R.P. e 247 R.G., a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., con sede in Crotona, c.f. 02988480790, e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, per la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno;
2. Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Crotona in data 18 marzo 2011 rep. 137, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Crotona, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 21 aprile 2011 ai nn. 1847 R.P. e 2586 R.G., a favore della Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza, c.f. 13336590156, e contro --- Omissis --- e --- Omissis --- per le rispettive quote;

4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.1 **Conformità urbanistica edilizia:**

Per l’immobile oggetto di pignoramento esiste la Concessione Edilizia n. 4/NC del 10/01/1979 rilasciata dal sindaco del Comune di Crotona al Sig. --- Omissis --- e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 332/S rilasciata dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Crotona.

4.3.2 **Conformità catastale:**

L’immobile periziato risulta conforme alla planimetria catastale.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L’AQUIRENTE:**

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

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotona ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it



6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Attuali proprietari:

**UFFICIO PROVINCIALE DI: CROTONE TERRITORIO**

Situazione aggiornata al : 18/09/2017

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**  
 Foglio: **16** Particella: **224** Subalterno: **2**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/3	

Al Sig. --- Omissis --- l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Proto del 30 gennaio 1998 rep 96020, in regime di comunione legale dei beni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 26 febbraio 1998 ai nn. 3361 R.P. e 3931 R.G., da --- Omissis --- e --- Omissis ---.

6.2 Precedenti proprietari

- Bianco Angelo Giuseppe, nato a Sersale il 17 settembre 1935;
- --- Omissis ---, nato a Crotone il 25 agosto 1948;
- --- Omissis ---, nata in Svizzera il 15 settembre 1947.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Per l'immobile oggetto di pignoramento esiste la Concessione Edilizia n. 4/NC del 10/01/1979 rilasciata dal sindaco del Comune di Crotone al Sig. --- Omissis --- e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 332/S rilasciata dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Crotone.

7. **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :**

**LOTTO N. 5**

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI  
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI  
 C.F. : PRR GPP 58R01 D122N  
 Con Studio Tecnico in Crotone ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B  
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200  
 Email: pinoperri@libero.it

Destinazione urbanistica:  
Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare Fig. 16 part. 224 sub 2	Piano Terra Sup. commerciale		1,00	mq
<b>totale</b>		<b>340,00</b>	<b>1,00</b>	<b>340,00</b>

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni: materiale: Cemento Armato, condizioni: non verificabili Strutture

verticali travi e pilastri: materiale: cemento armato, condizioni: buone.

Solai tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne Tipologia: laterizio con camera d'aria

Pareti interne Tipologia: laterizio

Pavimentazione interna: Tipologia : graniglia

Infissi interni Tipologia: -

Infissi esterni Tipologia: - Impianto

elettrico sottotraccia

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di condizionamento Non presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**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.

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.

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

50

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotone ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

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 dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotona primo semestre 2019:

<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>						
<b>Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1</b>						
<b>Provincia:</b> CROTONE						
<b>Comune:</b> CROTONE						
<b>Fascia/zona:</b> Periferica/MARGHERITA, GABELLA						
<b>Codice di zona:</b> D5						
<b>Microzona catastale n.:</b> 0						
<b>Tipologia prevalente:</b> Ville e Villini						
<b>Destinazione:</b> Produttiva						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	230	300	L	1,4	1,9

**Fonti di informazione:**

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Crotona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

**Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

**LOTTO 5**

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare Piano Terra Fg. 16 part. 224 sub. 2	Sup. commerciale		1,00	mq

Giudice : Dr. Emmanuele AGOSTINI

51

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

C.F. : PRR GPP 58R01 D122N

Con Studio Tecnico in Crotona ( Kr ) Via I^ Maggio n. 40/B

Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200

Email: pinoperri@libero.it

totale	340,00	1,00	340,00
--------	--------	------	--------

- Totale superficie commerciale: 340,00 mq
- Valore corpo = 340,00mq \* 300,00 €/mq = 102.000,00 €

## Riepilogo:

ID	Intero Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
----	-----------------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Lotto 5                      102.000,00    € 102.000,00 **Adeguamento e correzione 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:

	€ 15.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

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

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**In conto tondo € 86.700,00**

Valore di 1/3 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**In conto tondo € 28.900,00**

