



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.r.l.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. GIULIANA MUNGARI COTRUZZOLA'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Bonaventura Cretella

CF: CRTBVN44B25H501E
con studio in CROTONE (KR) VIA G. VERGA, 2
telefono: 096229964
fax: 09621874940
email: studio.cretella@libero.it
PEC: bonaventura.cretella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CROTONE VIA G. LATERZA N. 47-49, quartiere PAPANICIARO, della superficie commerciale di **729,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone industriale uso autocarrozeria a pianta rettangolare facente parte di fabbricato a due piani f. t.. L'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra con un piccolo deposito di mq. 26 circa a 1° p., collegato cartastalmente con una scala da appoggio fissata al muro, attualmente la scala è stata rimossa e il vano, contrariamente a quanto riportato in Catasto fa parte dei locali di 1° piano. L'immobile oggetto di valutazione comprende il capannone, locale servizi igienici e uffici, deposito auto, deposito ricambi, sala preparazione vernici, deposito rottami provenienti dalle lavorazioni. L'intera superficie coperta misura mq. 1024,27 con una altezza media di mt. 4,40 oltre il locale di 1° p. di superficie mq. 26, altezza media m. 1,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e 1° , ha un'altezza interna di 4.40. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1820, [REDACTED], derivante da Atto Notar R. Proto del 15/04/1981 rep. 36155/5647 e Atto Notar M. Frisenda del 13/11/1975 n. 48874 di rep.
La errata intestazione catastale è dovuta alla ineseguita volturazione degli atti Notar R. Proto del 15/04/1981 rep. 36155/5647 e Notar M. Frisenda del 13/11/1975 n. 48874 di rep.
- foglio 33 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 6.816,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LATERZA N. 47-49, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Costruzione
Coerenze: NORD, fabbricato [REDACTED] - EST, fabbricato [REDACTED] e fabbricato [REDACTED] - SUD, fabbricato [REDACTED] - OVEST, strada Papaniciaro .
salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	729,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.808,75



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 252.808,75

Data della valutazione: 11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED].

Il sig. [REDACTED] occupa l'immobile in qualità di comodatario a titolo di comodato gratuito a tempo indeterminato con decorrenza 01/06/2018 - Contratto registrato all'Ade di Crotone il 22/05/2024 al n. 000172 - serie 3X

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2007 a firma di Notaio Riccardo Proto ai nn. 133685/28378 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a CROTONE ai nn. 587, a favore di UNICREDIT BANCA SPA SEDE BOLOGNA domicilio ipotecario eletto presso la filiale di CROTONE [REDACTED], derivante da MJUTUO NOTAIO R.PROTO DI CROTONE DEL 20/04/2007 REP. 133685/28378 .

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE INSCRITTO AL NCEU DI CROTONE FG.33 P.LLA 390 SUB I PT/1 cat. D/8 Rendita €6.816,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/07/2013 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 302/13313 di repertorio, iscritta il 01/08/2013 a CROTONE ai nn. 420, a favore di EQUITALIA SUD spa con sede in Roma CF 11210661002 - domicilio ipotecario :Via Mediterrancon.33 KR [REDACTED], derivante da RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO PUBBLICO UFFUCIALE: Equitalia Sud spa di Roma del 17/07/2013.

Importo ipoteca: 562.432,82.

Importo capitale: 281.216,41.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. DI CROTONE FG. 33



P.LLA 390 SUB 1 PT/1 CAT. D/8 R.C. €. 6.816,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO ESATTORIALER, stipulata il 09/10/2014 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 29620/133 di repertorio, trascritta il 14/10/2014 a CROTONE ai nn. 4645, a favore di Equitalia sud spa direz. reg. Calabria con sede in Cosenza CF 11210661002, contr [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ISCRITTO IN N.C.E.U DI CROTONE AL FG. 33 P.LLA 390 SUB 1 PT/1 CAT. D/8 R.C. €.6.816,00

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, stipulata il 11/03/2027 a firma di UNEP CROTONE ai nn. 259 di repertorio, trascritta il 05/04/2024 ai nn. 1824, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ISCRITTO IN NCEU DI CROTONE AL FG. 33 P.LLA 390 SUB 1 PT/1 CAT. D/8 RC € 6.816,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
NON E' SOGGETTO A CONDOMINIO.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di COSTRUZIONE.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DI CROTONE AL FG. 33 P.LLA 390 SUB 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/NC, intestata [REDACTED] per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE DA ADIBIRE AD AUTOCARROZZERIA, IN LOCALITA' PAPANICIARO, AGRO DEL COMUNE DI CROTONE., presentata il 22/12/1980, rilasciata il 30/04/1981 con il n. 40/NC di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBIE IN NCEU DI CROTONE FG, 33 P.LLA 390 SUB 1 - PT/1 - CAT. D/8 - RC €. 6816,00

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Programmazione e pianificazione in corso di attuazione - Art. 19 comma 5 . Norme tecniche di attuazione ed indici: All'interno di questa area, riportata nella tavola P4 "Usi e modalità di intervento, intero territorio" con apposito perimetro e retino, VALGONO LE PREVISIONI DEL PIANO DEL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE DI CROTONE. Il titolo è riferito solamente al Immobile riportato in Catasto Fabbricati di Crotona al fg. 33 p.la 390 sub 1

Piano di industrializzazione KR vigente l'immobile ricade in zona A1 - Aree ex artigianali, PIP e/o AIP del Piano del Nucleo di Industrializzazione di Crotona . Norme tecniche di attuazione ed indici: Prevede una percentuale massima di copertura (rapporto tra area edificata ed area totale del lotto) del 50% . Il titolo è riferito solamente al Immobile riportato in Catasto Fabbricati di Crotona al fg. 33 p.la 390 sub 1

PIANO VERSACE - ORDINANZA 97/K DEL SETTEMBRE 1998 , l'immobile ricade in zona "B" Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA A MODERATO RISCHIO DI INONDAZIONE. Il titolo è riferito solamente al Immobile censito in Catasto Fabbricati al fg. 33 p.la 390/1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale CORRISPONDE a quanto indicato nell'atto di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da inserire, vedi planimetria difformità catastale: (1) Corridoio con ingresso antistante la zona bagni, uffici, e sala vendita. (2) Deposito in profilati metallici e vetroresina di m. 11,50 x 3,90 = mq. 44,85 alto mediamente mt. 2,60 Volumetria mc. 116,61 presente alla sinistra dell'ingresso (3) Demolizione della tramezzatura centrale al capannone (4) Demolizione scala che collegava il piano terra al deposito di 1° p. (5) Ampliamento della sala preparazione vernici. Voltura in Catasto Terreni degli Atti di acquisto del lotto. (normativa di riferimento: Comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA di variazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione all'Ufficio del Territorio di DOCFA di variazione e VOLTURE degli atti di acquisto del terreno: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.



Questa situazione è riferita solamente a Immobile in NCEU di Crotona - FG. 33 P.LLA 390 SUB 1 - PT/1 - CAT. D/8 - RC. €. 6.816,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi planimetria difformità urbanistica: (1) E' stato installato in profilati metallici con pannelli di vetroresina un corridoio con ingresso parallelamente alla zona adibita a ufficio, bagni e sala vendita. (2) A sinistra dell'ingresso è stato installato un deposito in profilati metallici e vetroresina di m. 11,50 x 3,90 = mq. 44,85 alto mediamente mt. 2,60 - Volumetria mc. 116,61 (3) E' stata demolita la tramezzatura centrale che divideva il capannone fra deposito auto e carrozzeria. (4) E' stata eliminata la scala che collegava il piano terra al deposito di 1° p. (5) Lungo la zona Sud della corte, sono state chiuse e coperte con profilati e vetroresina, due zone ricavando due depositi. (6) E' stata chiusa e coperta con tetto con profilati metallici e pannelli di vetroresina la zona EST della corte ricavando un locale adibito a sala forno e sala preparazione vernici. - La recinzione contrassegnata in planimetria con le lettere A-B-C-D- è stata sopraelevata mediamente di mt. 4,60 - Costruzione del muro contrassegnato con E,F (normativa di riferimento: Art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e art. 40 ,comma 6, legge 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di costruire in sanatoria in virtù dell'Art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 corredato da autorizzazione del Nucleo Industriale di Crotona

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Autorizzazione del Nucleo ind.le di Crotona e richiesta di permesso di costruire in sanatoria al Comune.: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in NCEU di Crotona - FG. 33 P.LLA 390 SUB 1 - PT/1 - CAT. D/8 - RC. €. 6.816,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in NCEU di Crotona - FG. 33 P.LLA 390 SUB 1 - PT/1 - CAT. D/8 - RC. €. 6.816,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è privo delle dichiarazioni di conformità. (normativa di riferimento: DM 37/2008 evoluzione della L.46/90)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e rilascio di dichiarazione di conformità dell'impiantistica: €.1.500,00: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile censito in NCEU di Crotona al fg. 33 p.la 390 sub 1 - PT/1 - cat. D/8 - RC €. 6,816,00



BENI IN CROTONE VIA G. LATERZA N. 47-49, QUARTIERE PAPANICIARO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CROTONE VIA G. LATERZA N. 47-49, quartiere PAPANICIARO, della superficie commerciale di **729,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone industriale uso autocarrozeria a pianta rettangolare facente parte di fabbricato a due piani f. t.. L'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra con un piccolo deposito di mq. 26 circa a 1° p., collegato cartastalmente con una scala da appoggio fissata al muro, attualmente la scala è stata rimossa e il vano, contrariamente a quanto riportato in Catasto fa parte dei locali di 1° piano. L'immobile oggetto di valutazione comprende il capannone, locale servizi igienici e uffici, deposito auto, deposito ricambi, sala preparazione vernici, deposito rottami provenienti dalle lavorazioni. L'intera superficie coperta misura mq. 1024,27 con una altezza media di mt. 4,40 oltre il locale di 1° p. di superficie mq. 26, altezza media m. 1,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e 1° , ha un'altezza interna di 4.40. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1820, intestato [REDACTED], derivante da Atto Notar R. Proto del 15/04/1981 rep. 36155/5647 e Atto Notar M. Frisenda del 13/11/1975 n. 48874 di rep.

La errata intestazione catastale è dovuta alla ineseguita volturazione degli atti Notar R. Proto del 15/04/1981 rep. 36155/5647 e Notar M. Frisenda del 13/11/1975 n. 48874 di rep.

- foglio 33 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 6.816,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LATERZA N. 47-49, piano: T-1, [REDACTED] derivante da Costruzione
Coerenze: NORD, fabbricato [REDACTED] - EST, fabbricato [REDACTED] e fabbricato [REDACTED] - SUD, fabbricato [REDACTED] - OVEST, strada Papaniciaro .
salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



INTERNO DEL CAPANNONE



INTERNO DEL CAPANNONE



*INTERNO DEL CAPANNONE**CORTE DI PERTINENZA DEL CAPANNONE**CORTE DI PERTINENZA DEL CAPANNONE**DEPOSITO ALL'INTERNO DELLA CORTE POSTO ALLA SINISTRA DELL'INGRESSO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





PLANIMETRIA DI ZONA CON EVIDENZIATO IL CAPANNONE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

COLLEGAMENTI

superstrada distante km. 2,00

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' APE è mancante, la classe energetica è stata determinata per similitudine con fabbricati vicini.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Cannello scorrevole realizzato in Ferro con apertura Scorrevile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: Ad ante realizzati in Ferro

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in Pannelli coibentati

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in Intonaco al rustico

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in cemento industriale

nella media ★★☆☆☆☆



pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

nella media

rivestimento esterno: realizzato in Intonaco al rustico e pitturazione di colore chiaro

al di sopra della media

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento e pitturazione

nella media

Degli Impianti:

elettrico: conformità: Manca certificato di conformità

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in Comunale conformità: Manca di certificato di conformità

nella media

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale conformità: Manca di cdertifucato di confirmità

nella media

telefonico:

nella media

Delle Strutture:

copertura: Capriate costruita in Profilati di ferro

nella media

fondazioni: Continue a travi rovesce costruite in misto acciaio - cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in misto acciaio-cemento armato



SALA VERNICI



PAVIMENTO CAPANNONE



SALA VERNICI E FORNO



COPERTURA SALA VERNICI E FORNO





UFFICI



BAGNI

CLASSE ENERGETICA:



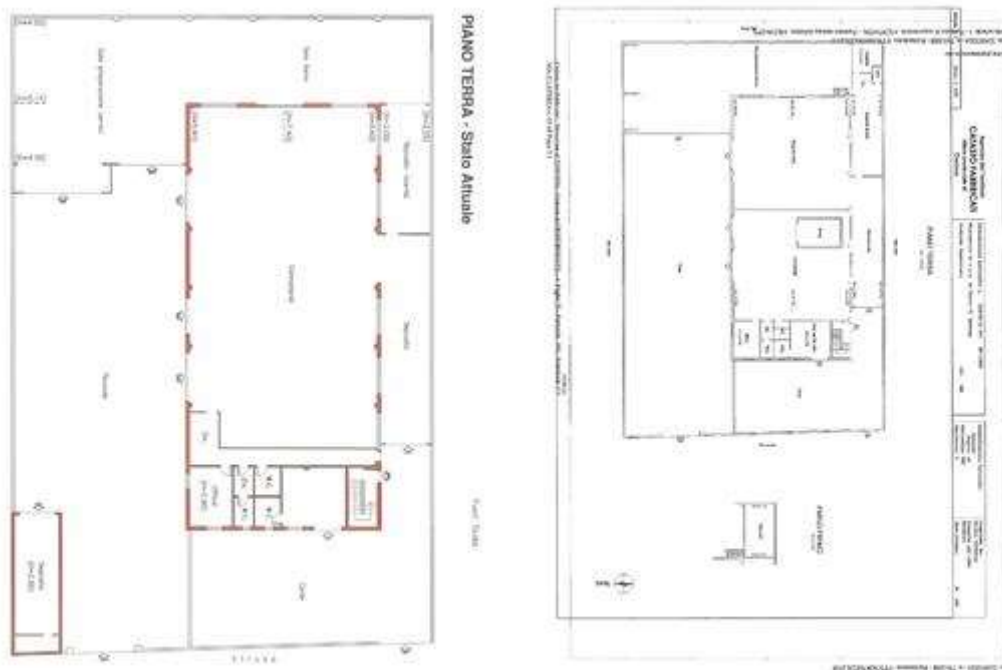
CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	477,17	x	100 %	=	477,17
Zona Uffici e bagni	66,45	x	100 %	=	66,45
Zona deposito auto e ricambi	111,20	x	35 %	=	38,92
SALA preparazione vernici	309,25	x	35 %	=	108,24
Deposito materiali di risulta provenienti dalle lavorazioni	44,85	x	35 %	=	15,70
Vano deposito a 1° piano	26,00	x	20 %	=	5,20
CORTE	25,00	x	10 %	=	2,50
CORTE	770,68	x	2 %	=	15,41
Totale:	1.830,60				729,59





STATO ATTUALE DEI LUOGHI

PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato degli edifici industriali a differenza di quello relativo agli edifici civili è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Data la scarsità dei dati storici di confronto, la determinazione del valore di questi immobili non sempre potrà esguirsi in base al criterio del valore di mercato. Pertanto si dovrebbe determinare come somma del terreno edificabile su cui sorge e il valore di una costruzione simile a quella realizzata, in pratica si determina il valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre l'edificio simile a quello di stima dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza. Considerata la modestia della costruzione sia per consistenza che per caratteri edilizi, la stima sarà del tipo sintetico determinando il valore medio attuale dell'edificato e applicando a questo il deprezzamento.

Sono state al riguardo svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobile in questione. Pertanto è emerso, a seguito di ricerche esperite presso operatori specialistici del settore immobiliare, che il valore di mercato medio all'attualità dell'edificato compreso il terreno è di €. 500/mq. di superficie commerciale, per cui il valore dell'intero complesso è: mq. 729,59 x €. 500/mq = €. 364.795,00

Il deprezzamento per vetustà si calcola con la formula dell'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) $D = (A+20) \text{ al quadrato } / 140 - 2,86$ dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, e A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. il coefficiente di deprezzamento $CD = 100\% - D$.



Premesso che l'edificato è stato costruito nel 1981, età anni 43, - la vita utile è di 100 anni -
Valore a nuovo €. 364.795.00

$$A = 43/100 = 0,43 = 43\%$$

$$D = (43+20)\text{al quadrato}/140 - 2,86 = 25,49\%$$

$$CD = (100 - 25,49)\% = 0,7451$$

Valore riproduzione deprezzato: $0,7451 \times 364.795 = \text{€} . 271.808,75$ pari a €/MQ. 372,55

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	729,59	x	372,55	=	271.808,75
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 271.808,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 271.808,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotoine, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Crotone, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e BORSINO IMMOBILIARE.IT

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	729,59	0,00	271.808,75	271.808,75
				271.808,75 €	271.808,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ . 19.000,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 252.808,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 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 di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 252.808,75

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
Bonaventura Cretella

