

Da: mariacaterina.aiello@ingpec.eu

A: f29.2019crotone@pecfallimenti.it

Ricevuto: 03/09/2022 alle 10:09

Oggetto:

Allegati: PERIZIA 03.09.2022.pdf (2 MB)

SI DEPOSITA PERIZIA RETTIFICATA

FALLIMENTO 29.19

N. Gen. Rep. 000029/19

ELABORATO PERITALE



Giudice Dr. D.RIZZUTI
Curatore DR Luigi Labonia
Tecnico incaricato: Ing. Maria Caterina Aiello

iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 567
C.F. LLAMCT79P69D122O
con studio in Crotona (Crotona)
email: m.caterinaaiello999@gmail.com

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Beni in (Crotone) VIA GUIDO DONEGANI n [REDACTED] - Crotone
Lotto 001- appartamento
Foglio [REDACTED]



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: industriale - periferica a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da : il bene risulta libero

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ispezione ipotecaria: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.a. importo € 810.000 nota iscrizione R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 25/06/2014.
- Diritto di superficie: Costituzione diritto di superficie per la durata di anni 18 costituito con atto Notaio Carlo Proto 27.09.2012 nn. 5706/4647 trascritto a Crotone il 22.10.2012 a favore di Sardaleasing S.p.a. per la realizzazione di un impianto fotovoltaico con scadenza il 26.09.2030.
- Decreto di fallimento, a firma di TRIBUNALE DI CROTONE in data 14/11/2019 ai nn. 29/2019 TRASCRITTO a CROTONE in data 20/02/2020 ai nn. 733 RP E 927 RG - CURATORE DOTT.LUIGI LABONIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	2,2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	1,8	2,6	L

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per redigere la presente valutazione il C.T.U. si è avvalso della banca dati Dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro commerciale per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato è quello del primo semestre 2020. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto d'esame con altri beni simili recentemente alienati. Il C.T.U., viste le caratteristiche del bene, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, fissa un prezzo pari a 900€uro x mq per gli immobili di questo tipo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di CROTONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di CIRO' MARINA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CROTONE.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	VILLA	120	€ 108.000,00	€ 108.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



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:	€ 16.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 91.800,00
--	--------------------

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Beni in (Crotone) VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] - Crotone
Lotto 002 e lotto 002.1- CAPANNONE E UFFICI
Foglio 21 part.538 sub 4



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone in Crotone(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. ■■■ PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO.
L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE, PRECISAMENTE IN VIA DONEGANI N.■■■. Trattasi di un capannone con annessi uffici.
Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 538, sub. 4, cat. D/7, rendita € 21.732,00, zona urbanistica Zona Industriale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: industriale - periferica a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da altra società in qualità di affittuario.

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ispezione ipotecaria: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.a. importo € 810.000 nota iscrizione R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 25/06/2014.
- Diritto di superficie: Costituzione diritto di superficie per la durata di anni 18 costituito con atto Notaio Carlo Proto 27.09.2012 nn. 5706/4647 trascritto a Crotone il 22.10.2012 a favore di Sardaleasing S.p.a. per la realizzazione di un impianto fotovoltaico con scadenza il 26.09.2030.
- Decreto di fallimento, a firma di TRIBUNALE DI CROTONE in data 14/11/2019 ai nn. 29/2019 TRASCRITTO a CROTONE in data 20/02/2020 ai nn. 733 RP E 927 RG - CURATORE DOTT. LUIGI LABONIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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:

INDUSTRIA CASEARIA CIMINO & IOPPOLI S.r.l. (1/1 piena proprietà) - per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Frisenda di Crotone in data 19 agosto 1981, repertorio 2880, registrato a Agenzia del territorio in data 29 agosto 1981 al n. 14775, vol. 2905: Atto di vendita per l'appezzamento di terreno di mq 8.110 (Fg 28, part. 128) tra il Nucleo di Industrializzazione di Crotone e la Società "[REDACTED]".

7. PRATICHE EDILIZIE: Vi è la necessità di un cambio di destinazione d'uso per una porzione dell'immobile che ha un costo di circa 3.000€.

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Descrizione **CAPANNONE E UFFICI** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **CAPANNONE E UFFICI** Crotone(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. ■■■■■
PIANO T – 1 - 2.

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE. Trattasi di un immobile di 1288 mq. Attualmente risulta occupato con contratto di affitto ad altra società. Composto da 3 piani fuori terra trattasi di un capannone industriale

annessi uffici, con sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1288, di cui 188 mq sono destinati ad uffici. Struttura in elevazione in cemento armato intelaiato gettato in opera, fondazioni in c.a. su travi rovesce, solai del tipo latero cementizio.

Sono presenti i seguenti ambienti: Zona lavorazione – Celle frigo - Confezionamento - Sala di essiccazione - Sala di rassodamento e salatura – Controllo spedizioni – Spogliatoi – Locale filtro – Locale caldaia esterno.

Una parte del capannone al primo piano è adibito ad uffici con ottime rifiniture ed ingresso indipendente, ma non risulta accatastato come A/10. Si dovrà quindi tenere conto di tale immobile, verrà stimato e verranno inserite le spese per il cambio di destinazione d'uso e l'accatastamento. E' dotato di un'ampia corte in cemento armato utilizzata come piazzale di carico e parcheggio di mq 5.900.

Intestato a ■■■■■ con sede in CROTONE - foglio 21 mappale 538 subalterno 4, categoria D/7, rendita: Euro 21.732,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INDUSTRIALE	Sup. reale lorda	1100	1,00	1100
	Sup. reale lorda	1100		1100
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
UFFICI	Sup. reale lorda	188	1,00	188
	Sup. reale lorda	188		188

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia PIANO, materiale: C.A., condizioni: ottime.

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	290	380	L	2,1	2,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	300	400	L	1,7	2,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	850	1100	L	4	5	L

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per redigere la presente valutazione il C.T.U. si è avvalso della banca dati Dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro commerciale per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato è quello del primo semestre 2020. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto d'esame con altri beni simili recentemente alienati. Il C.T.U., viste le caratteristiche del bene, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, fissa un prezzo pari a 350€uro x mq per gli immobili di questo tipo.

Il piazzale viene stimato a 15€ al mq.

Per gli uffici si utilizzerà il prezzo di € 850 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di CROTONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di CIRO' MARINA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CROTONE.

8.3 Valutazione corpi

ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
A	LASTRICO SOLARE	1100	€ 385.000,00	€ 385.000,00
B	ACCESSORI	5900	€ 88.500,00	€ 88.500,00
			totale	€ 473.500,00
LOTTO 2.1	UFFICI	188	€ 159.800,00	€ 159.800,00

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



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:	
Lotto 2	€ 71.025,00
Lotto 2.1	€ 23.970,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
8.5. Prezzo base d'asta dei lotti	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Lotto 2	€ 402.475,00
Lotto 2.1	€ 135.830,00

 Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Beni in (Crotone) VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] - Crotone
Lotto 003- CAPANNONE
Foglio 21 part.538 sub 5



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ispezione ipotecaria: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.a. importo € 810.000 nota iscrizione R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 25/06/2014.
- Decreto di fallimento, a firma di TRIBUNALE DI CROTONE in data 14/11/2019 ai nn. 29/2019 TRASCRITTO a CROTONE in data 20/02/2020 ai nn. 733 RP E 927 RG - CURATORE DOTT. LUIGI LABONIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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:

[REDACTED] (1/1 piena proprietà) - per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Frisenda di Crotone in data 19 agosto 1981, repertorio 2880, registrato a Agenzia del territorio in data 29 agosto 1981 al n. 14775, vol. 2905: Atto di vendita per l'appezzamento di terreno di mq 8.110 (Fg 28, part. 128) tra il Nucleo di Industrializzazione di Crotone e la Società "[REDACTED]".

7 PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Descrizione **CAPANNONE E UFFICI** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **CAPANNONE** Crotone(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] PIANO T.

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE. Trattasi di un immobile di 1034 mq. Attualmente risulta occupato con contratto di affitto ad altra società. Composto da 3 piani fuori terra trattasi di un capannone industriale annessi uffici, con sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1034. Struttura in elevazione in cemento armato intelaiato gettato in opera, fondazioni in c.a. su travi rovesce, solai del tipo latero cementizio.

Intestato a [REDACTED] con sede in CROTONE - foglio 21 mappale 538 subalterno 5, categoria D/8, rendita: Euro Euro 7.390,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INDUSTRIALE	Sup. reale lorda	1034	1,00	1034
	Sup. reale lorda	1034		1034

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

8.1 Criterio di Stima

Per redigere la presente valutazione il C.T.U. si è avvalso della banca dati Dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro commerciale per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è quello del primo semestre 2020. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto d'esame con altri beni simili recentemente alienati. Il C.T.U., viste le caratteristiche del bene, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, fissa un prezzo pari a 350€uro x mq per gli immobili di questo tipo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di CROTONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CROTONE.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	INDUSTRIALE	1034	€ 361.900,00	€ 361.900,00

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:	€ 54.285,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



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:

€ 307.605,00

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Beni in (Crotone) VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] - Crotone
Lotto 004- CAPANNONE E UFFICI
Foglio 21 part.538 sub 6 e sub 7



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone in Crotone(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. 55 PIANO SECONDO
L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE, PRECISAMENTE IN VIA DONEGANI N. [REDACTED]. Trattasi di sopraelevazioni del capannone che attualmente sono al grezzo ed in corso di costruzione.
Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 538, sub. 6-7, zona urbanistica Zona Industriale

Identificato al catasto fabbricati: Intestato a [REDACTED]
[REDACTED] con sede in CROTONE - foglio 21 mappale 538 subalterno 6 e subalterno 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: industriale - periferica a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ispezione ipotecaria: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.a. importo € 810.000 nota iscrizione R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 25/06/2014.
- Decreto di fallimento, a firma di TRIBUNALE DI CROTONE in data 14/11/2019 ai nn. 29/2019 TRASCRITTO a CROTONE in data 20/02/2020 ai nn. 733 RP E 927 RG - CURATORE DOTT. LUIGI LABONIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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:

[REDACTED] (1/1 piena proprietà) - per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Frisenda di Crotone in data 19 agosto 1981, repertorio 2880, registrato a Agenzia del territorio in data 29 agosto 1981 al n. 14775, vol. 2905: Atto di vendita per l'appezzamento di terreno di mq 8.110 (Fg 28, part. 128) tra il Nucleo di Industrializzazione di Crotone e la Società "[REDACTED]".

7 PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Descrizione **CAPANNONE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **CAPANNONE** Crotone(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] PIANO T-1.

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE. Trattasi di un immobile di 1100 mq. Attualmente risulta occupato con contratto di affitto ad altra società. Composto da 3 piani fuori terra trattasi di un capannone industriale annessi uffici, con sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1100. Struttura in elevazione in cemento armato intelaiato gettato in opera, fondazioni in c.a. su travi rovesce, solai del tipo latero cementizio.

Intestato a [REDACTED], con sede in CROTONE - foglio 21 mappale 538 subalterno 6 e subalterno 7.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INDUSTRIALE	Sup. reale lorda	1100	1,00	1100
	Sup. reale lorda	1100		1100

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

8.1 Criterio di Stima

Per redigere la presente valutazione il C.T.U. si è avvalso della banca dati Dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro commerciale per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è quello del primo semestre 2020. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto d'esame con altri beni simili recentemente alienati. Il C.T.U., viste le caratteristiche del bene, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, fissa un prezzo pari a 350€uro x mq per gli immobili di questo tipo. Visto che gli immobili risultano in corso di costruzione si definisce un prezzo pari ad un terzo del valore di mercato quindi 100 € al mq .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di CROTONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CROTONE.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	INDUSTRIALE	1100	€ 110.000,00	€ 110.000,00

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:	€ 16.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



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: **€ 93.500,00**

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Beni in (Crotone) VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] - Crotone
Lotto 005- CAPANNONE
Foglio 21 part.538 sub 8



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone in Crotona(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] PIANO PRIMO
L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE, PRECISAMENTE IN VIA DONEGANI N [REDACTED]. Trattasi di sopraelevazioni del capannone che attualmente sono al grezzo ed in corso di costruzione.
Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 538, sub. 8 zona urbanistica Zona Industriale

Identificato al catasto fabbricati: Intestato a [REDACTED]
[REDACTED] con sede in CROTONE - foglio 21 mappale 538 subalterno 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: industriale - periferica a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ispezione ipotecaria: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.a. importo € 810.000 nota iscrizione R.G. 3468 R.P. 222 del 25/06/2014.
- Decreto di fallimento, a firma di TRIBUNALE DI CROTONE in data 14/11/2019 ai nn. 29/2019 TRASCRITTO a CROTONE in data 20/02/2020 ai nn. 733 RP E 927 RG - CURATORE DOTT. LUIGI LABONIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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:

[REDACTED] (1/1 piena proprietà) - per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Frisenda di Crotone in data 19 agosto 1981, repertorio 2880, registrato a Agenzia del territorio in data 29 agosto 1981 al n. 14775, vol. 2905: Atto di vendita per l'appezzamento di terreno di mq 8.110 (Fg 28, part. 128) tra il Nucleo di Industrializzazione di Crotone e la Società "[REDACTED]".

7 PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Descrizione **CAPANNONE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **CAPANNONE** Crotone(KR)VIA GUIDO DONEGANI n. [REDACTED] PIANO T-1.

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NEL NUCLEO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI CROTONE. Trattasi di un immobile di 1034 mq. Attualmente risulta occupato con contratto di affitto ad altra società. Composto da 2 piani fuori terra trattasi di un capannone industriale annessi uffici, con sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1034. Struttura in elevazione in cemento armato intelaiato gettato in opera, fondazioni in c.a. su travi rovesce, solai del tipo latero cementizio.

Intestato a [REDACTED] con sede in CROTONE - foglio 21 mappale 538 subalterno 6 e subalterno 7.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INDUSTRIALE	Sup. reale lorda	1034	1,00	1034
	Sup. reale lorda	1034		1034

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

8.1 Criterio di Stima

Per redigere la presente valutazione il C.T.U. si è avvalso della banca dati Dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro commerciale per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è quello del primo semestre 2020. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto d'esame con altri beni simili recentemente alienati. Il C.T.U., viste le caratteristiche del bene, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, fissa un prezzo pari a 350€uro x mq per gli immobili di questo tipo. Visto che gli immobili risultano in corso di costruzione si definisce un prezzo pari ad un terzo del valore di mercato quindi 100 € al mq .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di CROTONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di CROTONE, ufficio tecnico di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CROTONE.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	INDUSTRIALE	1034	€ 103.400,00	€ 103.400,00

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:	€ 15.510,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



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: **€ 87.890,00**

Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

Tabella riepilogativa lotti

lotti	Prezzo di mercato	Prezzo decurtato del 15%
Lotto 1	€ 108.000,00	€ 87.890,00
Lotto 2	€ 506.500,00	€ 402.475,00
Lotto 2.1	€ 159.800,00	€ 135.830,00
Lotto 3	€ 361.900,00	€ 307.605,00
Lotto 4	€ 110.000,00	€ 93.500,00
Lotto 5	€ 103.400,00	€ 87.890,00

Il Perito
Ing. Maria Caterina Aiello



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



foto lotto 1



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



foto lotto 2



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

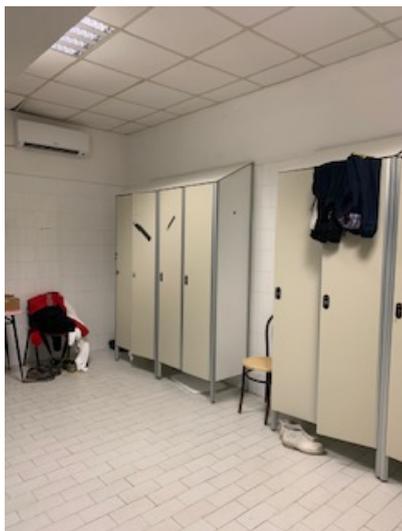


foto lotto 2.1



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello

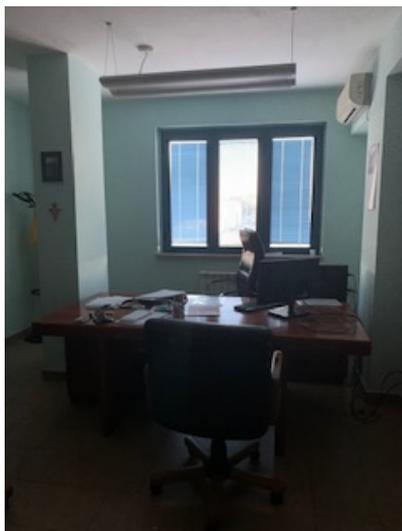


foto lotto 3



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



foto lotto 4



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello



foto lotto 5



Giudice Dr. D.RIZZUTI

Curatore: DR L. LABONIA

Perito: Ing. Maria Caterina Aiello