

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO
dr. Emmanuele AGOSTINI

CURATORE
Avv. Margherita Facino
Dott. Luigi Labonia

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

FALLIMENTO

procedura n° 26/2019 R.G.F.

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI

Tecnico incaricato: *Ing. Giuseppe Perri*
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone AL N. 201
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Via I° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 22 ottobre 2020

L' ESPERTO

Ing. Giuseppe PERRI

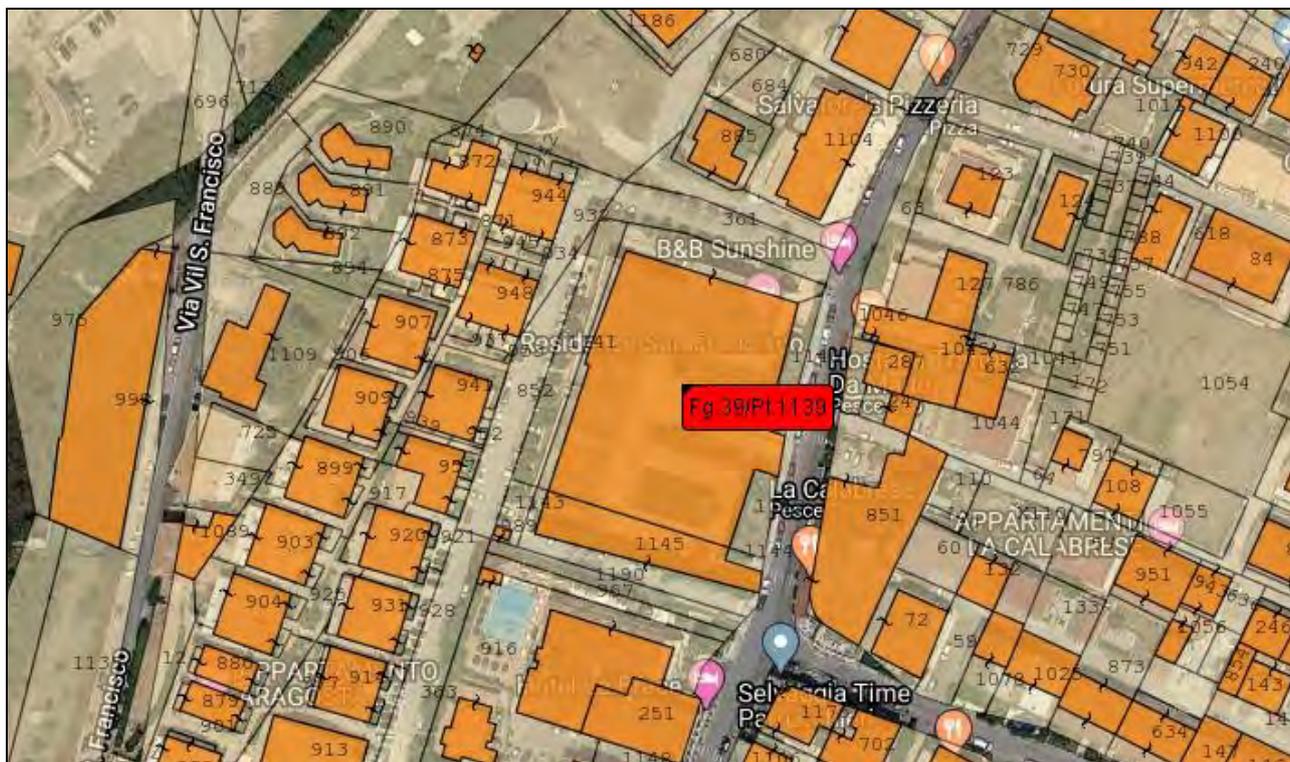


Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

- **UNITA' Negoziale n. 1**
- 01** - Premessa pag. 03;
- 02** - Descrizione degli immobili: pag. 03 – 05
- 03** - Stato di possesso: pag. 06
- 04** - Vincoli ed oneri giuridici pag. 07
- 05** - Pratiche edilizie pag. 07
- 06** - Attuali e precedenti proprietari pag. 08
- 07** - Descrizione dettagliata del bene immobile pag. 08 - 10
- 08** - Valutazione complessiva del lotto n. 1 pag. 11 – 13
 - Valutazione complessiva del lotto n. 2 pag. 14 – 17
- **UNITA' Negoziale n. 2** pag. 18 - 28

Intera consistenza sul foglio di mappa n. 39



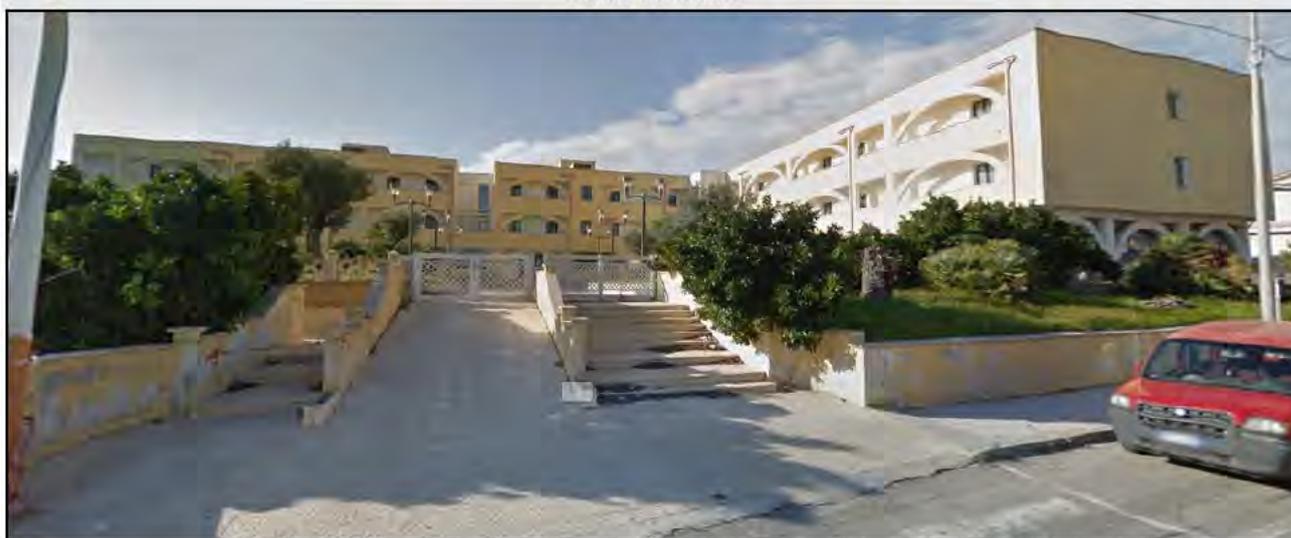
01 - Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona con il n° 170, all 'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotona col n. 201 e studio Professionale in Crotona alla Via I° Maggio n. 40/B; nominato Esperto. nel fallimento

procedura n° 26/2019 R.G.F., su proposta dei Curatori, Dott. Luigi Labonia e dell' Avv. Margherita Facino, assumeva l'incarico di che trattasi e dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali assistito dagli stessi Curatori Fallimentari.

02 – Descrizione degli immobili

Vista Frontale



UNITA' NEGOZIALE 1

✓ **BENI in Isola di Capo Rizzuto – fraz. Le Castella,
LOTTO 1: per l'intero di 1/1 di proprietà:**

“Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo con discrete finiture, composto da n. 85 camere residenziali di varia tipologia, per complessivi 12.170 mq circa, posti al piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano secondo, munito di area cucine, sala ristorante - ricevimenti, centro benessere e sala congressi (allo stato rustico), piscina con impianto filtrazione in cattivo stato di manutenzione, area relax bordo piscina con verde attrezzato, parcheggi, cabina elettrica, impianti clima, antincendio ed elettrico (in fase di ultimazione), sistema antisonoro, sito in Isola di Capo Rizzuto (Crotona) frazione Le Castella, Via Duomo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 39, part.IIa 1139 e relativa corte comune, circostante, identificata nel Catasto Terreni con le part.IIe nn: 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 (ex part.IIe 968 e 969) - stato di occupazione: libero”.

- Part. n. 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 - Ditta intestata nel N.C.T. :

Elenco Intestati			
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
CON SEDE IN ISOLA CAPO RIZZUTO		Proprieta'	1000/1000

Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
39	1140		SEMINATIVO	3		2	35	Euro:0,79	Euro:0,42	

Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
39	1141		SEMINATIVO	3		4	54	Euro:1,52	Euro:0,82	

Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
39	1142		SEMINATIVO	3		1	50	Euro:0,50	Euro:0,27	

Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
39	1143		SEMINATIVO	3			94	Euro:0,32	Euro:0,17	

Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
39	1144		SEMINATIVO	3			67	Euro:0,22	Euro:0,12	

- Part. n. 1139 - Ditta intestata nel N.C.T. :

Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
39	1139		ENTE URBANO			47	35	Euro:		Area di enti urbani e promiscui

- Part. n. 1139 - Ditta intestata nel N.C.E.U. :

Elenco Intestati				
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input checked="" type="checkbox"/>	con sede in ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)	02084590799	Proprieta'	1/1

Elenco Immobili						
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria
<input checked="" type="checkbox"/>	39	1139	1	ISOLA DI CAPO RIZZUTO VIA DUOMO, SNC Piano S1-T - 1-2		F/3

Dal punto di vista strutturale il complesso risulta costituito da n. 4 corpi di fabbrica in cemento armato, affiancati fra loro, del tipo a telai (travi e pilastri).
Tre, dei quattro corpi di fabbrica, si elevano a quattro piani, di cui uno interrato e tre fuori terra, mentre il rimanente quarto corpo è solo interrato (parte sottostante l'area piscina).

Intera consistenza catastale



03 - Stato di Possesso

A seguito del sopralluogo del 22.06.2020 effettuato congiuntamente con il Curatore Fallimentare Avv. Margherita Facino, gli immobili de quo, risultano essere liberi.

Viste esterne intera consistenza



04 - Vincoli ed Oneri Giuridici

Vincoli ed oneri giuridici

Gravami

VEDI ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 06/07/2020

05 - Pratiche Edilizie

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità urbanistica edilizia:

- Permesso a Costruire N. 36 del 20.05.2004 e successive varianti per lavori di realizzazione di un residence a tre piani fuori terra + seminterrato, con struttura in calcestruzzo armato, da realizzarsi in Via Duomo della frazione Le Castella, individuato nel Catasto Terreni del comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 39 particelle nn: 968-969-849-860, intestate a
e residente in Isola di Capo Rizzuto, in qualità di amministratore e legale rappresentante dell' Autorizzazione Edilizia presentata in data 04.09.2001 – n. prot. 11807, rilasciata in data 20.05.2004 – n. prot. 36.
- Permesso di Costruire N. 479 del 28.02.2008 per lavori di Variante in corso d'opera, per la realizzazione di un residence a tre piani fuori terra + seminterrato, per il quale è stato rilasciato il Permesso a Costruire N. 36 del 20.05.2004, intestato a
a Crotone, residente in Isola di Capo Rizzuto loc. Brasolo, in qualità di legale rappresentante dell' con sede in Isola di Capo Rizzuto Via Duomo. Variante in corso d'opera presentata in data 22.12.2006 – n. prot. 19611, rilasciata in data 28.02.2008 – n. prot. 479.

Nel Piano regolatore vigente : L'immobile ricade nella zona di completamento.

Conformità catastale:

- Dalla visione degli elaborati planimetrici e progettuali depositati presso il comune di Isola di capo Rizzuto, si precisa che, a meno di qualche divisione interna, lo stato di fatto coincide con i progetti approvati in Variante.

06 - Attuali e Precedenti proprietari nel Ventennio

Attuali proprietari:

Elenco Intestati				
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
	on sede in ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)	02084590799	Proprieta'	1/1

Precedenti proprietari:

nata ad Isola di Capo Rizzuto il 25.05.1919.



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/04/2020

Data: 09/04/2020 - Ora: 09.14.07
Visura n.: T11867 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 28/10/1996			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ON SEDE IN ISOLA CAPO RIZZUTO		fino al 05/11/1998
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 27/01/1998 Voltura in atti dal 25/02/1998 Repertorio n.: 48824 Rogante: NOT. M. CAPOCASALE Sede: CROTONE Registrazione: UR Sede: CROTONE n: 325 del 03/02/1998 (n. 1363.1/1998)			
Situazione degli intestati dal 12/08/1996			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	25/05/1919		fino al 27/01/1998
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 28/10/1996 in atti dal 28/10/1996 Registrazione: (n. 4643.2/1996)			

07 - Descrizione dettagliata del Bene

“Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo con discrete finiture, composto da n. 85 camere residenziali di varia tipologia, per complessivi 12.170 mq circa, posti al piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano secondo, munito di area cucine, sala ristorante - ricevimenti, centro benessere e sala congressi (allo stato rustico), piscina con impianto filtrazione in cattivo stato di manutenzione, area relax bordo piscina con verde attrezzato, parcheggi, cabina elettrica, impianti clima, antincendio ed elettrico (in fase di ultimazione), sistema antisonoro, sito in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) frazione Le Castella, Via Duomo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 39, part.IIa 1139 e relativa corte comune, circostante, identificata nel Catasto Terreni con le part.IIe nn: 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 (ex part.IIe 968 e 969) - stato di occupazione: libero”.

Dal punto di vista strutturale il complesso risulta costituito da n. 4 corpi di fabbrica in cemento armato, affiancati fra loro, del tipo a telai (travi e pilastri).

Tre, dei quattro corpi di fabbrica, si elevano a quattro piani, di cui uno interrato e tre fuori terra, mentre il rimanente quarto corpo è solo interrato (parte sottostante l'area piscina). L'Edificio è stato costruito e completato nell'anno 2008.

Il complesso Alberghiero risulta identificato con la particella Urbana n. 1139, mentre le altre particelle identificate nel Catasto Terreni con i nn: 1140-1141-1142-1143 e 1144, rappresentano le aree di pertinenza.

Risulta essere così suddiviso:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Parcheggi	Sup. reale lorda	1.764,76	0,20	352,95
Rampe di acc./uscita	Sup. reale lorda	347,31	0,20	69,46
Locali Tecnici	Sup. reale lorda	238,64	0,50	119,32
Cucina/derrate al.	Sup. reale lorda	155,25	0,50	77,63
Sala Congressi	Sup. reale lorda	185,98	0,3 al rustico	55,79
Centro Benessere	Sup. reale lorda	318,55	0,3 al rustico	95,57
Locali di servizio	Scale e ascensore	110,78	1,00	110,78
Aree esterne	Piscina, verde attr	2.765,68	0,20	553,14
Hall	Sup. reale lorda	305,81	1,00	305,81
Camere n. 15	Da C1 a C15	585,59	1,00	585,59
Sala ristorante	Ricevimenti	316,07	1,00	316,07
Cucina	Sup. reale lorda	159,36	1,00	159,36
Balconi e terrazzi	Sup. reale lorda	326,24	0,33	107,66
Locali Tecnici	Sup. reale lorda	22,98	0,50	11,49
Locali di servizio	Sup. reale lorda	128,68	1,00	128,68
Cabina Enel	Sup. reale lorda	31,87	0,20	6,37
Camere n. 35	Da C16 a C50	1.322,12	1,00	1.322,12
Balconi e terrazzi	Sup. reale lorda	139,29	0,33	45,97
Locali Tecnici	Sup. reale lorda	26,37	0,50	13,19
Locali di servizio	Sup. reale lorda	8,97	1,00	8,97
Camere n. 35	Da C51 a C85	1.328,88	1,00	1.328,88
Balconi e terrazzi	Sup. reale lorda	92,43	0,33	30,50
Locali Tecnici	Sup. reale lorda	26,37	0,50	13,19
Locali di servizio	Sup. reale lorda	8,97	1,00	8,97
Lastrico solare	Sup. reale lorda	1.456,65	0,10	145,67
Totale	Sup. reale lorda	12.173,60		5.973,13

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni buone;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: Tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni buone;
 scale : Posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni buone;
 Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in gres, condizioni buone;
 Portone d'ingresso: Tipologia: doppia anta a battente in alluminio e vetro;
 Pavimentazione esterna: materiale: mattonelle di granigliato condizioni buone;

Impianti:

Elettrico : Tipologia: sottotraccia, tensione 220 V; da collaudare;
 Antincendio: da collaudare;
 Ascensore: da collaudare;

Condizionamento :

Tipologia: centralizzato, da collaudare;

Gas :

Tipologia: sottotraccia, Alimentaz. GPL, da collaudare;

Fognatura:

Separata, collettore comunale, da collaudare;

Nota Bene: Attualmente l'Hotel risulta allacciato ad un pozzetto di proprietà del condominio San Francesco, e risulta non sufficiente alla raccolta dei liquami dei due complessi turistici.

Telefonico :

Tipologia: sottotraccia, da collaudare;

Telematico :

Tipologia: sottotraccia, da collaudare;

Idrico :

Tipologia: sottotraccia con autoclave, da collaudare;

Nota Bene: Attualmente l'acqua necessaria al funzionamento del complesso turistico alberghiero, viene fornita dal Consorzio di Bonifica e raccolta all'interno di n. 2 vasche di proprietà dei signori Patea, in comunione con il condominio San Francesco.

Vista interna piano terra



08- 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 similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

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.

Tanto ciò premesso, il sottoscritto Esperto, ritiene attendibile una stima di € 600,00 al mq, in condizioni di ordinarietà.

Viste esterne



Fonti di informazione:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA - LE CASTELLA, SANTA DOMENICA

Codice di zona: E3

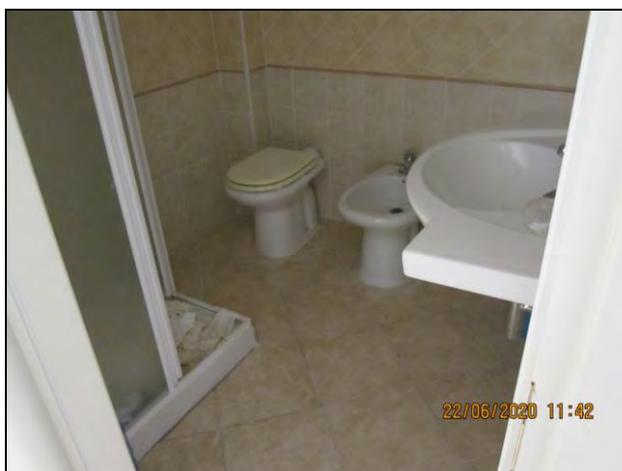
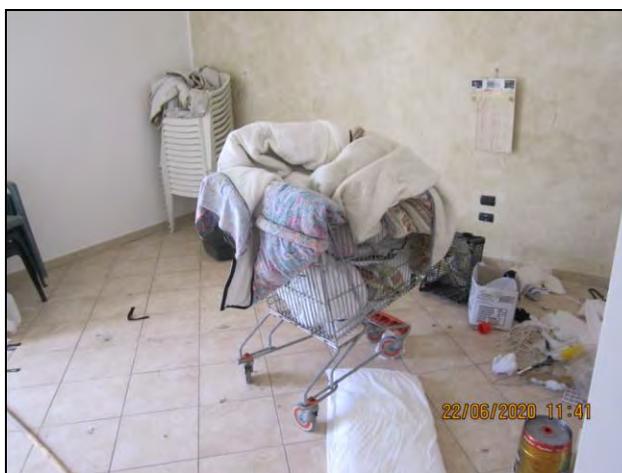
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	710	950	L	2,8	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,9	4	L

Camere interne



Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Parametro €/mq	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Parcheggi	600,00	1.764,76	0,20	352,95
Rampe di acc./uscita	600,00	347,31	0,20	69,46
Locali Tecnici	600,00	238,64	0,50	119,32
Cucina/derrate al.	600,00	155,25	0,50	77,63
Sala Congressi	600,00	185,98	0,3 al rustico	55,79
Centro Benessere	600,00	318,55	0,3 al rustico	95,57
Locali di servizio	600,00	110,78	1,00	110,78
Aree esterne	600,00	2.765,68	0,20	553,14
Hall	600,00	305,81	1,00	305,81
Camere n. 15	600,00	585,59	1,00	585,59
Sala ristorante	600,00	316,07	1,00	316,07
Cucina	600,00	159,36	1,00	159,36
Balconi e terrazzi	600,00	326,24	0,33	107,66
Locali Tecnici	600,00	22,98	0,50	11,49
Locali di servizio	600,00	128,68	1,00	128,68
Cabina Enel	600,00	31,87	0,20	6,37
Camere n. 35	600,00	1.322,12	1,00	1.322,12
Balconi e terrazzi	600,00	139,29	0,33	45,97
Locali Tecnici	600,00	26,37	0,50	13,19
Locali di servizio	600,00	8,97	1,00	8,97
Camere n. 35	600,00	1.328,88	1,00	1.328,88
Balconi e terrazzi	600,00	92,43	0,33	30,50
Locali Tecnici	600,00	26,37	0,50	13,19
Locali di servizio	600,00	8,97	1,00	8,97
Lastrico solare	600,00	1.456,65	0,10	145,67
Totale	600,00	12.173,60		5.973,13

Totale superficie lorda: 12.173,60 mq

Totale superficie commerciale: 5.973,13 mq

Valore Corpo = 5.973,13 mq * 600,00 €/mq = € 3.583.878,00

Adeguamento e correzioni alla 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:

€ 537.581,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Spese tecniche necessarie per lavori di completamento impianti 15 % del valore

€ 537.581,70

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di

fatto in cui si trova:

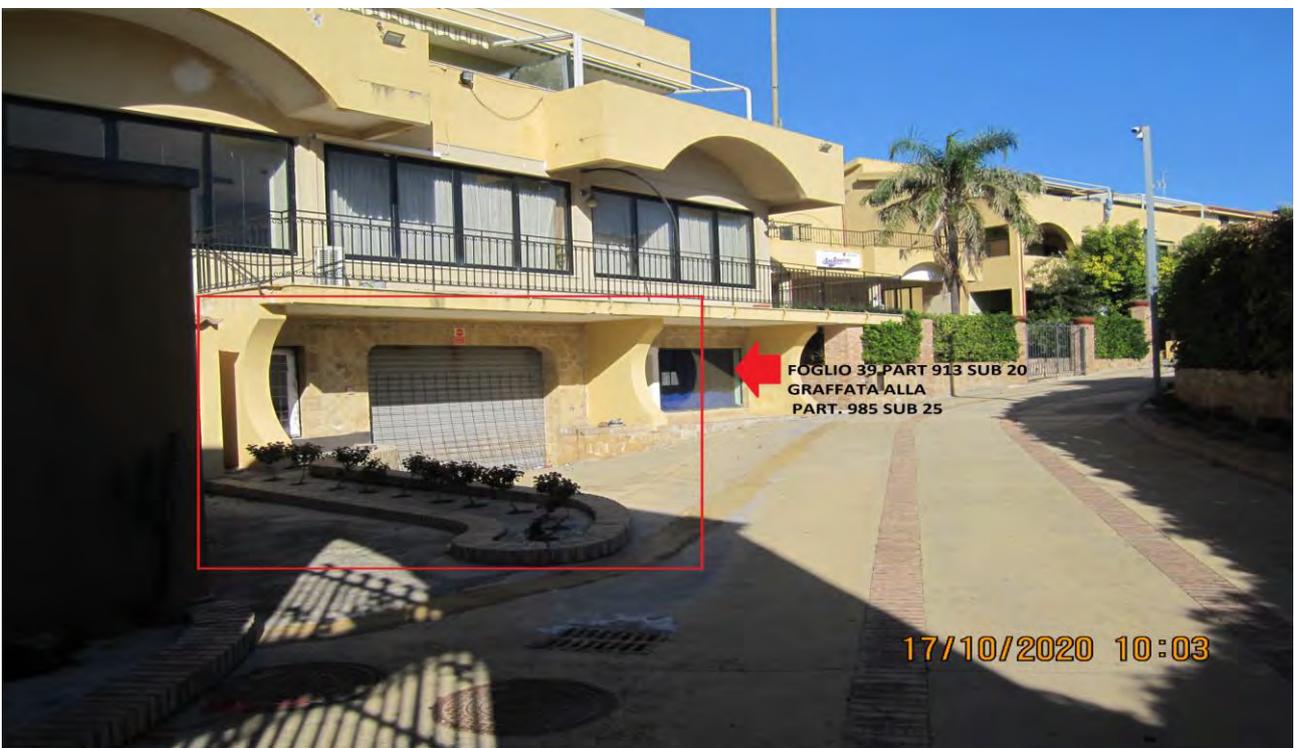
..... € 2.508.714,60

In conto fondo.....:

..... € 2.500.000,00

LOTTO 2: per l'intero di 1/1 di proprietà:

Locale seminterrato con accesso dal residenze San Francesco.



Così suddiviso:

- ingresso corridoio di circa mq130;
- disimpegno di circa mq 28
- palestra mq132 con annessi WC, spogliatoi e docce
- n.2 locali deposito, uno di circa mq 28 e l'altro mq32
- un ripostiglio di circa mq 8
- un ambulatorio medico di circa mq40 con annessi WC.

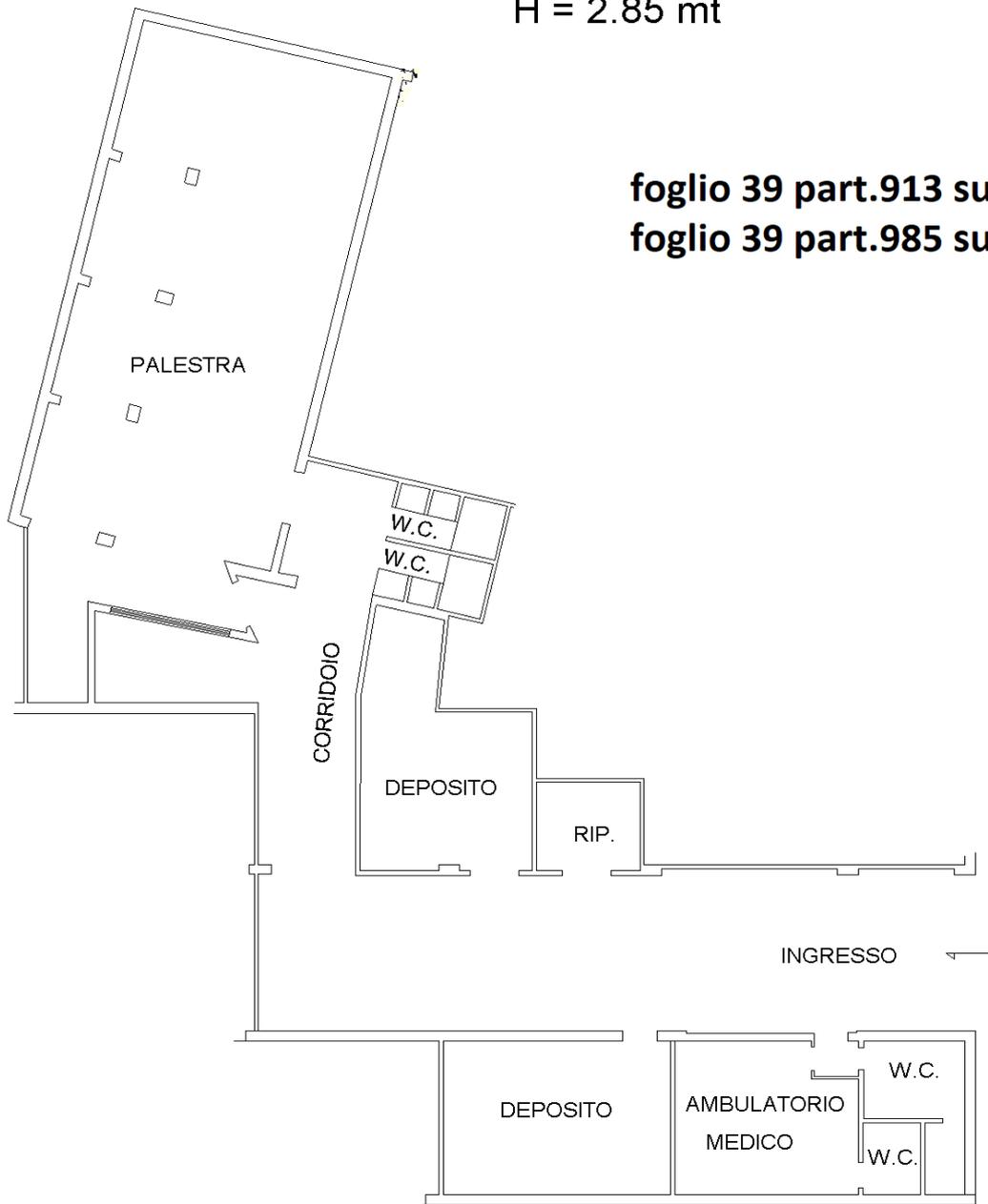
Conformità Urbanistica:

- Pratica Edilizia n. 2980 del 06/04/93
- Concessione n. 14 del 03.05.1996

PIANO S - 1

H = 2.85 mt

foglio 39 part.913 sub 20
foglio 39 part.985 sub 25



Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	HOTEL RESIDENCE GIADA S.A.S. DI SALVATORE PATEA con sede in ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)	02084590799	Proprietà	1/1	

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
39	913	20	ISOLA DI CAPO RIZZUTO VIA DEL MARE, SNC Piano S1		D/6			Euro: 1.590,00		SI

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
39	985	25	ISOLA DI CAPO RIZZUTO VIA DEL MARE, SNC Piano S1		D/6			Euro: 1.590,00		SI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni buone;

Impianti:

Elettrico : Tipologia: sottotraccia, tensione 220 V; da collaudare;
Fognatura: Separata, collettore comunale, da collaudare;
Idrico : Tipologia: sottotraccia con autoclave, da collaudare;

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.

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.

Tanto ciò premesso, il sottoscritto Esperto, ritiene attendibile una stima di € 400,00 al mq, in condizioni di ordinarietà.

Fonti di informazione:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA - LE CASTELLA, SANTA DOMENICA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	710	950	L	2,8	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,9	4	L

Valutazione corpi:

ingresso corridoio di circa mq130;
 disimpegno di circa mq 28
 palestra mq132 con annessi WC, spogliatoi e docce
 n.2 locali deposito, uno di circa mq 28 e l'altro mq32
 un ripostiglio di circa mq 8
 un ambulatorio medico di circa mq40 con annessi WC.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 398,00

VALORE CORPO = 398,00 MQ * 400,00 €/MQ =

€ 159.200,00

Adeguamento e correzioni alla 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:

€ 23,880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Spese tecniche necessarie per lavori di completamento impianti 15 % del valore

€ 135.320,00

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di

fatto in cui si trova:

..... € 135.320,00

In conto fondo.....:

..... € 135.000,00

UNITA' NEGOZIALE 2

LOTTO 3: per la quota di 1/7 di proprietà:

“Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno sito nel comune di Isola di Capo Rizzuto, località Brasolo, di natura agricola, in prossimità della strada provinciale n. 43, costituito dalle seguenti particelle:

1. foglio 38 part. 274 di	ha 00.17.80
2. foglio 38 part. 276 di	ha 00.17.80
3. foglio 38 part. 284 di	ha 00.20.20
4. foglio 38 part. 294 di	ha 00.20.20
5. foglio 38 part. 297 di (strada).....	ha 00.29.10
6. foglio 38 part. 5 di (fabbricato rurale)	ha 00.01.50
7. foglio 38 part. 272 di	ha 00.17.80
8. foglio 38 part. 275 di	ha 00.17.80
9. foglio 38 part. 277 di	ha 00.17.80
10.foglio 38 part. 278 di	ha 00.17.80
11.foglio 38 part. 279 di	ha 00.17.80
12.foglio 38 part. 280 di	ha 00.17.80
13.foglio 38 part. 282 di	ha 00.04.70
14.foglio 38 part. 283 di	ha 00.20.20
15.foglio 38 part. 286 di	ha 00.20.20
16.foglio 38 part. 287 di	ha 00.20.20
17.foglio 38 part. 288 di	ha 00.20.20
18.foglio 38 part. 289 di	ha 00.20.20
19.foglio 38 part. 290 di	ha 00.20.20
20.foglio 38 part. 291 di	ha 00.20.20
21.foglio 38 part. 292 di	ha 00.20.20
22.foglio 38 part. 293 di	ha 00.20.20
23.foglio 38 part. 295 di	ha 00.20.20
24.foglio 38 part. 298 di	ha 00.05.20
25.foglio 38 part. 1175 di	ha 00.09.60

26.foglio 38 part. 2440 di ha 00.02.32

27.foglio 38 part. 1132 sub. 5 (abitazione di tipo economico)

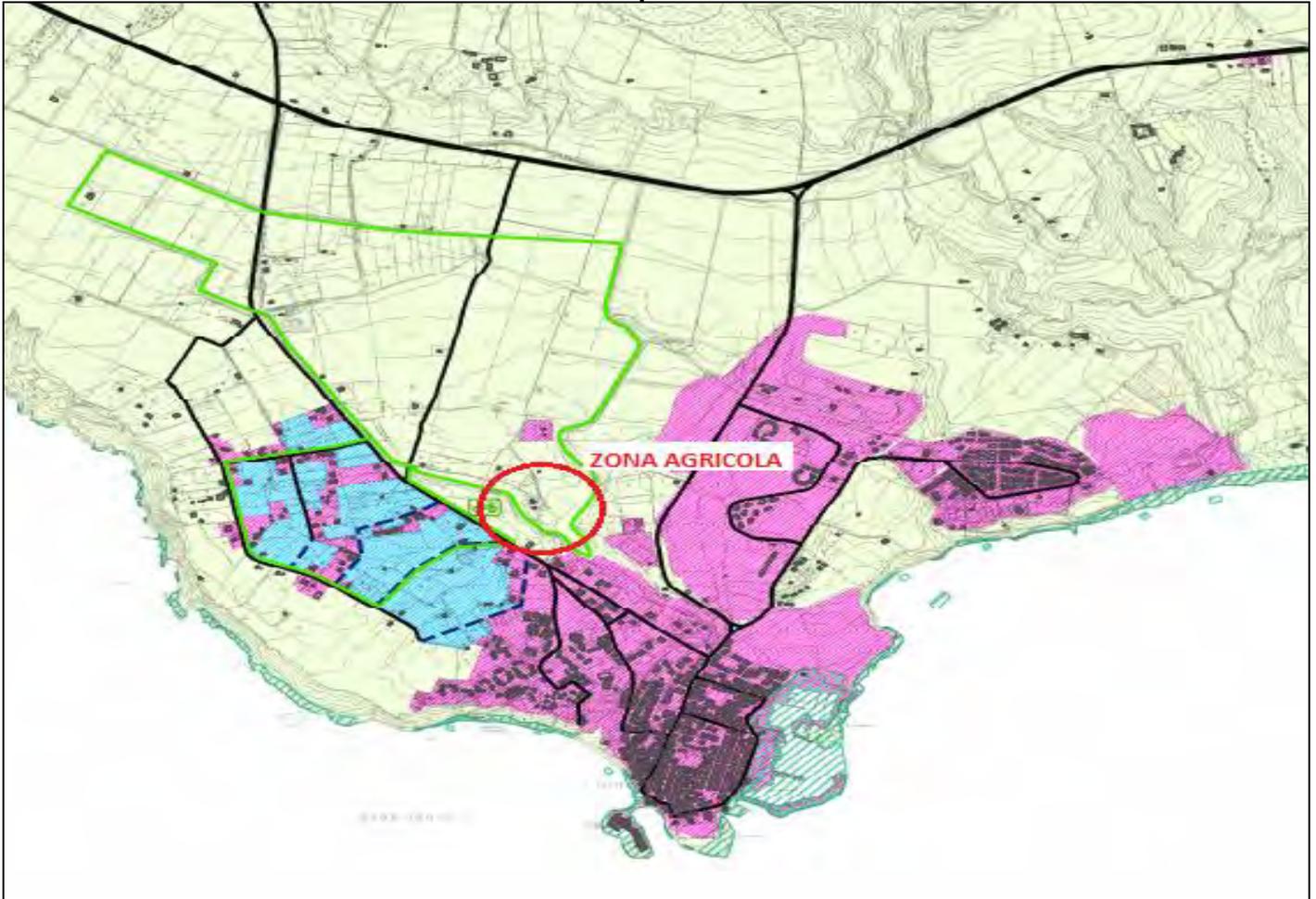
28.foglio 39 part. 219 di ha 00.01.08

INTERA CONSISTENZA

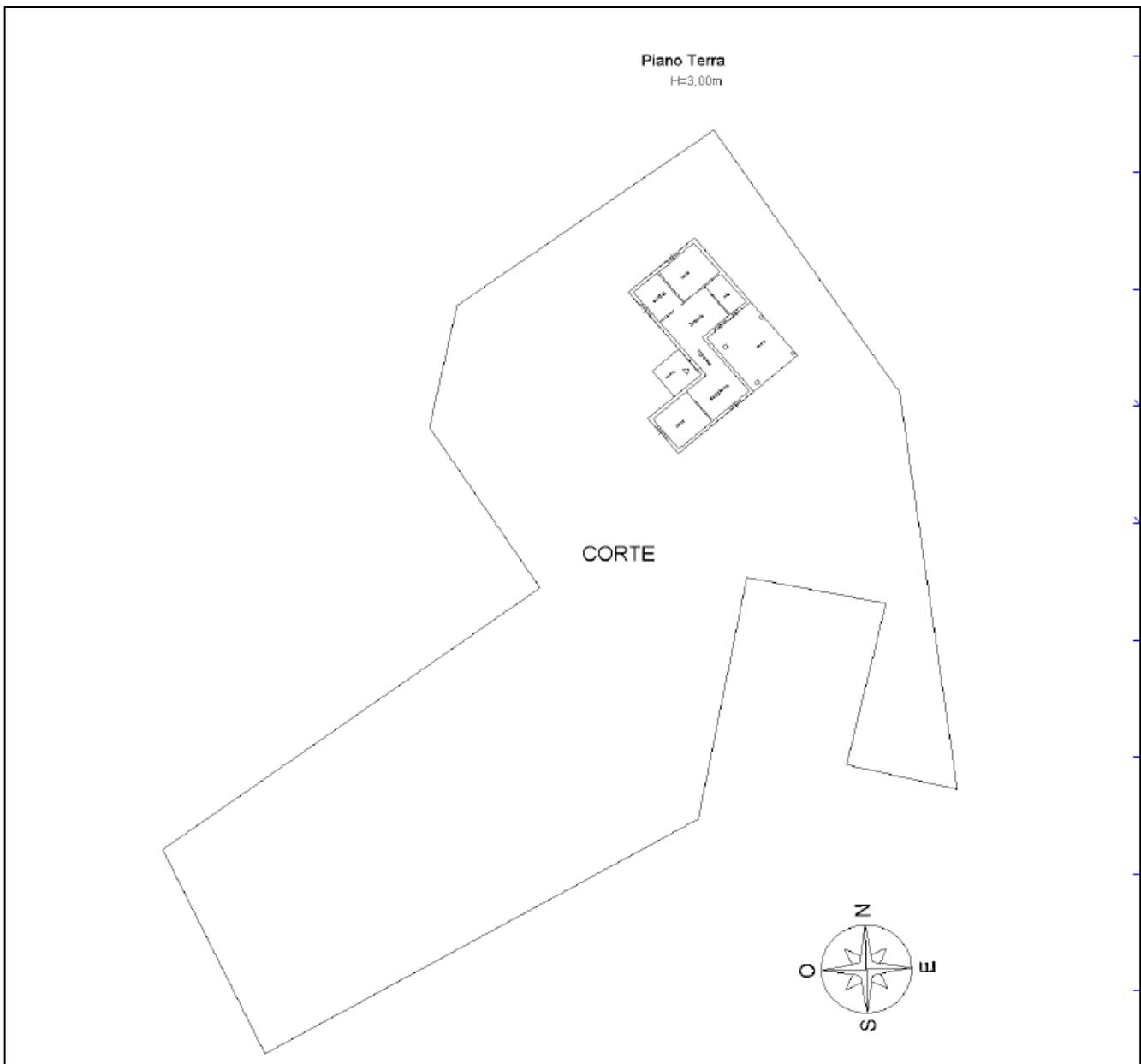


Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

Nel Nuovo P.S.C. del comune di Isola Capo Rizzuto a destinazione:



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



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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei Valori Agricoli Medi stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Crotona riferiti all'anno 2013 (ultimi disponibili), oltre alla posizione geografica degli stessi.

VALORE AGRICOLO MEDIO

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - CROTONE

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Crotona.

(D.P.R. 08/06/2001 n. 327 art. 41, modificato con D.L. 27/12/ 2002 n. 302) Anno 2013

TIPO DI COLTURA	Regione Agraria N. 1	Regione Agraria N. 2	Regione Agraria N. 3	Regione Agraria N. 4	Regione Agraria N. 5	Regione Agraria N. 6
Seminativo	€ 5.585,78	€ 5.717,49	€ 7.082,52	€ 7.286,07	€ 7.490,81	€ 10.417,22
Seminativo Arborato	€ 681,04	€ 10.620,79	€ 8.816,33	€ 9.083,36	€ 13.826,19	€ 12.871,86
Seminativo Irriguo	€ 10.153,80	€ 9.885,59	€ 12.289,95	€ 14.291,96	€ 14.426,07	€ 17.433,89
Seminativo Irriguo Arborato	€ 10.220,86	€ 10.220,86	€ 16.363,43	€ 15.963,51	€ 20.238,18	€ 18.460,77
Orto Irriguo	€ 12.167,80	€ 16.703,50	€ 13.058,65	€ 14.090,80	€ 33.875,76	€ 38.604,86
Agrumeto	€ 31.363,35	€ 39.340,05	€ 39.005,97	€ 39.340,05	€ 51.427,64	€ 56.837,42
Frutteto	€ 11.447,02	€ 13.539,19	€ 9.703,74	€ 9.703,74	€ 28.118,18	€ 25.447,99
Vigneto	€ 16.230,55	€ 18.569,03	€ 19.109,83	€ 15.511,19	€ 49.691,42	€ 33.215,52
Uliveto	€ 20.104,07	€ 24.146,27	€ 16.077,33	€ 15.672,20	€ 23.977,62	€ 25.448,10
Nocciolo	€ 35.331,21	/	/	/	/	/
Castagno	€ 6.747,24	€ 7.748,28	/	/	/	/
Querceto	€ 5.346,32	€ 5.343,91	€ 3.962,42	€ 5.610,91	€ 6.012,04	€ 5.029,00
Pascolo	€ 3.007,82	€ 2.742,91	€ 3.339,49	€ 3.407,74	€ 4.274,65	€ 3.752,10
Pascolo Arborato	€ 3.941,77	€ 3.537,32	€ 3.607,72	€ 3.807,67	€ 6.346,11	€ 4.908,79
Pascolo Cespugliato	€ 1.873,89	€ 2.071,45	€ 1.738,60	€ 2.138,51	€ 2.806,64	€ 2.328,88
Incolto Produttivo	€ 1.317,11	€ 1.460,79	€ 1.386,56	€ 1.754,17	€ 1.463,85	€ 1.796,06
Bosco Alto Fusto	€ 7.016,65	€ 7.354,45	€ 7.181,04	€ 5.196,02	€ 5.842,51	€ 6.496,33
Bosco Ceduo	€ 14.086,61	€ 5.072,10	€ 3.873,51	€ 3.032,75	€ 5.211,01	€ 4.399,02
Bosco Misto	€ 4.719,50	€ 4.967,50	€ 4.420,66	€ 3.289,43	€ 4.420,10	€ 4.071,11
Orto-Uliveto	€ 19.847,18	€ 24.494,52	€ 17.449,61	€ 17.846,72	€ 34.703,87	€ 44.748,63
Uliveto-Vigneto	€ 23.602,72	€ 27.747,57	€ 23.017,86	€ 20.288,85	€ 47.854,92	€ 38.136,68

IL SEGRETARIO
Massimo Criscuolo




IL PRESIDENTE
Alessandro Carbone



1. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(Codice E339) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana	38	1132	5	Cens.	Zona	A/3	2	5 vani	Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte** : 89 m ²	Euro 284,05	Dati derivanti da	Annotatione
1		38	1132	5			A/3	2	5 vani			VIA VOLANDRINO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	

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

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Si terrà conto di quanto precisato in premessa e pertanto si stabilisce un valore medio di € 25.000,00 ha.

- **Totale superficie terreni:** **Ha: 4.36.80**
- **Fabbricato rurale part.5** **Ha: 0.01.50**
- **Fabbricato di tipo civile part 1132 sub 5** **Ha: 0.01.00 circa**

Valore complessivo terreni 25.000,00 /Ha x Ha 4.36.80 = 109.200,00 €

Valore complessivo fabbricato rurale a corpo = 15.000,00 €

Valore complessivo fabbricato di tipo civile 400,00 /mq x mq 100 = 40.000,00 €

Valore complessivo intera consistenza = 164.200,00 €

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 24.630,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Riduzione del valore del 10% per regolarizzazione opere abusive: € 16.420,00

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

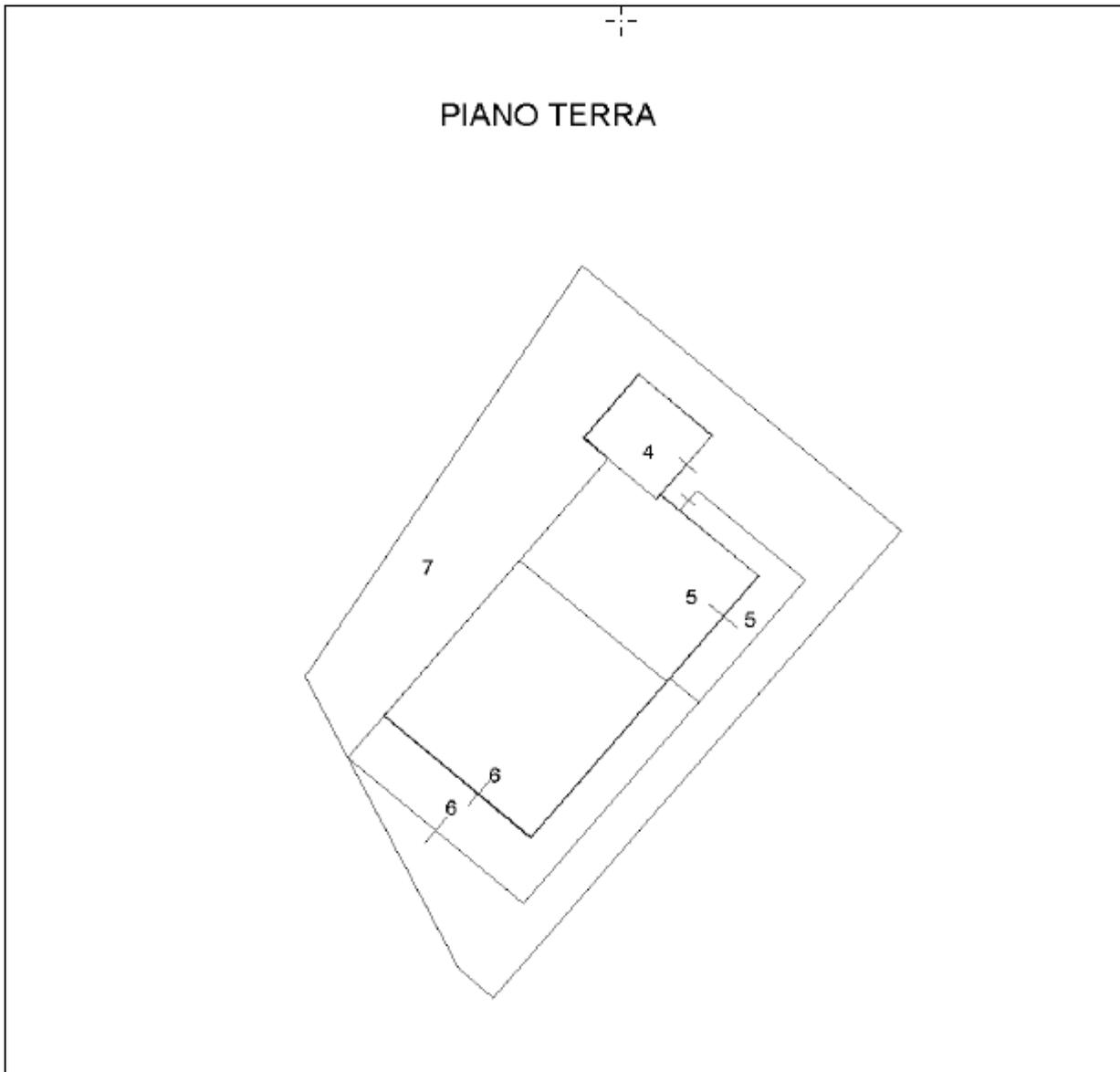
Valore di 1/1 del terreno + fabbricati al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 123.150,00

Valore della quota di 1/7€ 17.592,86

In conto tondo..... € 17.600,00

LOTTO 4: per la quota di 1/7 di proprietà:

“Piena proprietà per la quota di 1/7 di fabbricato abusivo, posto lungo la via strada provinciale 43 in località Brasolo ed identificato nel N.C.E.U. del comune Isola Capo Rizzuto al foglio di mappa n.38 part. 1120 sub. 4, 5, 6.





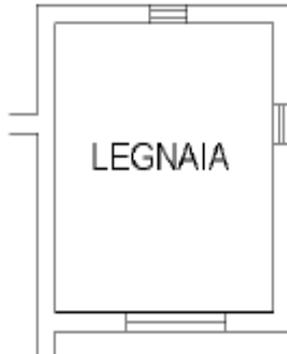
Costituito da n. 2 appartamenti al piano terra + 1 legnaia.

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(Codice E339) - Catasto dei Fabbricati

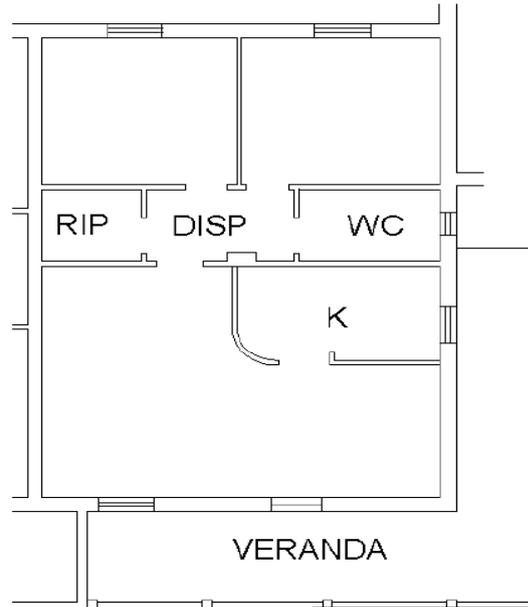
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		38	1120	4			C/2	1	25 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 23,24	LOCALIATA' BRASOLO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		38	1120	5			A/3	1	6 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte**; 109 m ²	Euro 291,28	LOCALIATA' BRASOLO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		38	1120	6			A/3	1	6,5 vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte**; 161 m ²	Euro 315,56	LOCALIATA' BRASOLO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

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

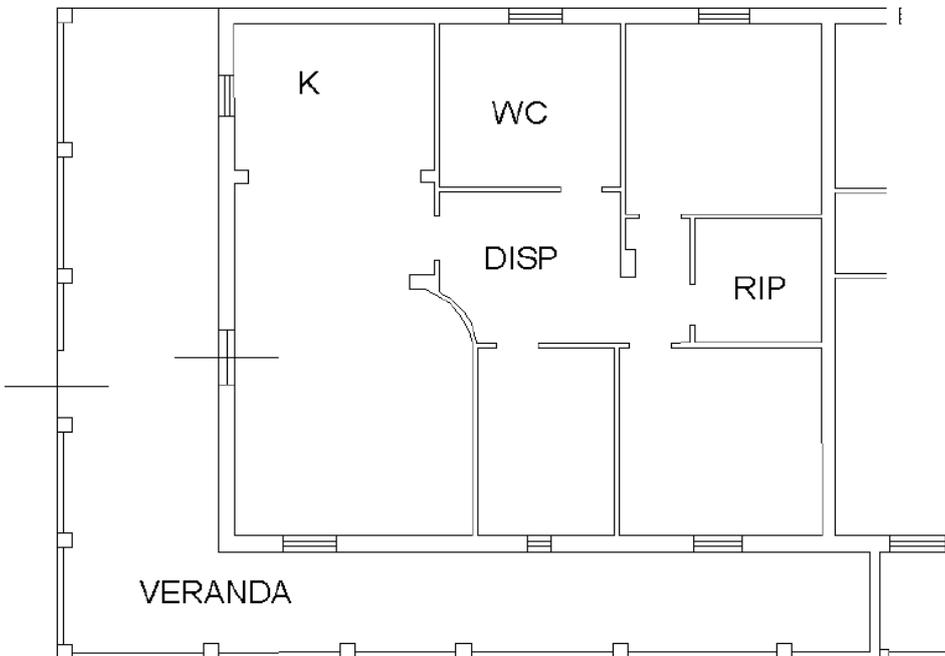
Piano Terra sub.4



Piano terra sub. 5



Piano terra sub. 6



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 similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

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.

Tanto ciò premesso, il sottoscritto Esperto, ritiene attendibile una stima di € 600,00 al mq, in condizioni di ordinarietà.

Viste esterne

Fonti di informazione:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: CROTONE							
Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO							
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA - LE CASTELLA, SANTA DOMENICA							
Codice di zona: E3							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
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	710	950	L	2,8	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,9	4	L

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

Valutazione corpi:

Si terrà conto di quanto precisato in premessa e pertanto si stabilisce un valore medio di € 600,00 mq.

- **Fabbricato di tipo civile part 1120 sub 4 (legnaia) mq : 33,00**
- **Fabbricato di tipo civile part 1120 sub 5 (appartamento) mq : 117,00**
- **Fabbricato di tipo civile part 1120 sub 6 (appartamento) mq : 175,00**

Valore legnaia (sub.4) $0.25 * 600,00 \text{ € /mq} \times 33 \text{ mq} = 4.950,00 \text{ €}$

Valore appartamento (sub. 5) $600,00 \text{ € /mq} * 117 \text{ mq} = 70.200,00 \text{ €}$

Valore appartamento (sub. 6) $600,00 \text{ € /mq} * 175 \text{ mq} = 105.000,00 \text{ €}$

Valore complessivo intera consistenza (lotto 4) = 180.150,00 €

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 27.000,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Riduzione del valore del 20% per regolarizzazione opere abusive: € 36.000,00

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

Valore di 1/1 del terreno + fabbricati al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 117.150,00

Valore della quota di 1/7€ 16.735,80

In conto tondo.....€ 17.000,00

Crotone, 22 OTTOBRE 2020

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

