



# TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 23/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Contro

GIUDICE:

Giudice Es. Imm. Dott. Antonio Albenzio

CUSTODE:

avv. Francesca Sorrentino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

TECNICO INCARICATO:

**PANTALEONE ELIA**

CF:LEIPTL67A12D122C

con studio in CROTONE (KR) via A. Magnani 18

email: [elia.pan@libero.it](mailto:elia.pan@libero.it) PEC: [pantaleone.elia@ingpec.e](mailto:pantaleone.elia@ingpec.e)



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2023

**UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 1**

**CENTRO DIREZIONALE** a CROTONE (KR) via Fibonacci, n° 9 (ex viale delle stazione n 43) - Piano S1-T-1-2-3-4-5 catastalmente identificato con:

- Foglio 34 Particella 652 Sub. 28
- Foglio 34 Particella 653 Sub. 15
- Foglio 34 Particella 654 Sub. 7

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

Unità poste nel Comune di Crotone (kr) via Fibonacci n° 9 (ex viale delle Stazione n 43) in zona decentrata rispetto al nucleo abitato. Catastalmente identificate con categoria D8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", distinti "catastalmente" ma funzionalmente unitari, si presentano nella loro unicità rifiniti in ogni loro parte sia internamente che esternamente dotati di impianti di adduzione elettrica, idrica e fognaria, impianto di condizionamento centralizzato e non, impianti antincendio nonché di impianti tecnologicamente avanzati. Le unità catastali fanno parte di un complesso edilizio "CENTRO DIREZIONALE" a 5 piani fuori terra ed uno interrato con accessi indipendenti al PT e 1P da aree comuni, da corte interna posta al primo piano o con accesso al PT da "atrio di ingresso con reception". L'intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori ed una parte a torre a cinque piani fuori terra. I vari piani sono serviti da scale interne ed esterne, scale antincendio e di servizio nonché da un ascensore interno posto nella parte di edificio a torre il cui accesso avviene, oltre che ai vari piani del corpo a torre, al piano terreno tramite l'atrio di ingresso. Al piano interrato sono posti una serie di "box" utilizzati alcuni per deposito di materiali vari altri per i serbatoi di acqua dell'impianto antincendio, altri per parcheggio auto con colonnina di ricarica elettrica per veicoli. L'accesso allo stabile avviene da un'area a parcheggio non recintato, pavimentato con "bitume", dotato di impianto di illuminazione e video sorvegliato. L'accesso ai parcheggi avviene direttamente dalla strada comunale denominata viale della stazione. Posta in Crotone, l'unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito in ogni sua parte. Le unità si presentano in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura non consente la separazione del fabbricato nelle varie particelle che nel complesso costituiscono un elemento unitario. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza variabile, in media è di 2,90 al piano cantinato mentre è di 2,70 ai piani sovrastanti. Identificazione catastale:

:

- foglio 34 Particella 652 Sub. 28, Particella 653 Sub. 15, Particella 654 Sub. 7 (catasto fabbricati) categoria D/8 Rendita: Euro 46.200,00 Zona censuaria 1, indirizzo catastale VIALE DELLA STAZIONE n. 43 Piano S1-T - 1-5 intestato a



---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>8.258,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>5859,35 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.789.025,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.514.616,37</b>
Data della valutazione:	14/10/2023



**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato originariamente in data 1 luglio 2014 registrato il 29 luglio 2014 n. 1251 tra la locatrice [REDACTED] ”

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

*Iscrizioni:*

1. *ipoteca volontaria attiva stipulata il 24/05/2019 a firma di not. Monterisi Ignazio ai nn. 1041/837 di repertorio - iscritta il 27/05/2019 a CROTONE ai nn. Reg. Par. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] [REDACTED]*

Terzo Datore di Ipoteca - [REDACTED] Debitori non datori di ipoteca derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI NOMINATIVE.

*ipoteca: 10.400.000,00*

*Importo capitale: 8.000.000,00.*

*Durata ipoteca: 5 anni.*

*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 34 part.lla 652 sub 28; foglio di mappa 34 part.lla 653 sub. 15; foglio di mappa 34 part.lla 654 sub. 7 foglio di mappa 34 part.lla 652 sub. 29 (all. nota)*

*Trascrizioni non pregiudizievoli:*

**RRII CATANZARO**

Particelle : “*foglio 34 part.lla 652 sub. 28, part.lla 653 sub. 15, part.lla 654 sub. 7*”

*trascrizione non pregiudizievoli: Nessuna*

Particelle origine e derivate: “*part.lla 652 sub 8-1102-1103-1104-1105-1107-1108*”; “*part.lla 653 sub 4-7-8-9-10-11-12-13-11011102* ”; “*part.lla 654 sub 6-1101* ”

*trascrizione:*

2. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



4. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 8 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
6. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
8. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA riguarda la part 653 sub 7 atto dal [REDACTED] al [REDACTED]
10. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
11. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
12. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
13. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 5072 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
14. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
15. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
16. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
17. Rettifica a Trascrizione del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED]



RRII CROTONE

Particelle : "foglio 34 part.lla 652 sub. 28, part.lla 653 sub. 15, part.lla 654 sub. 7"

trascrizione non pregiudizievole: *Nessuna*

Particelle Origine e derivate: "part.lla 652 sub 11-18-19-21-22-23-24-25-28-1102-1107";  
"part.lla 653 sub 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1101-1102"; "part.lla 654 sub  
6-7-1101"

trascrizione:

18. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – PERMUTA
19. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
20. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
21. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
22. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
23. Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

RRII CROTONE

24. Trascrizione del [REDACTED] – Reg. Par. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep. [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] erivante da 726 [REDACTED]

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

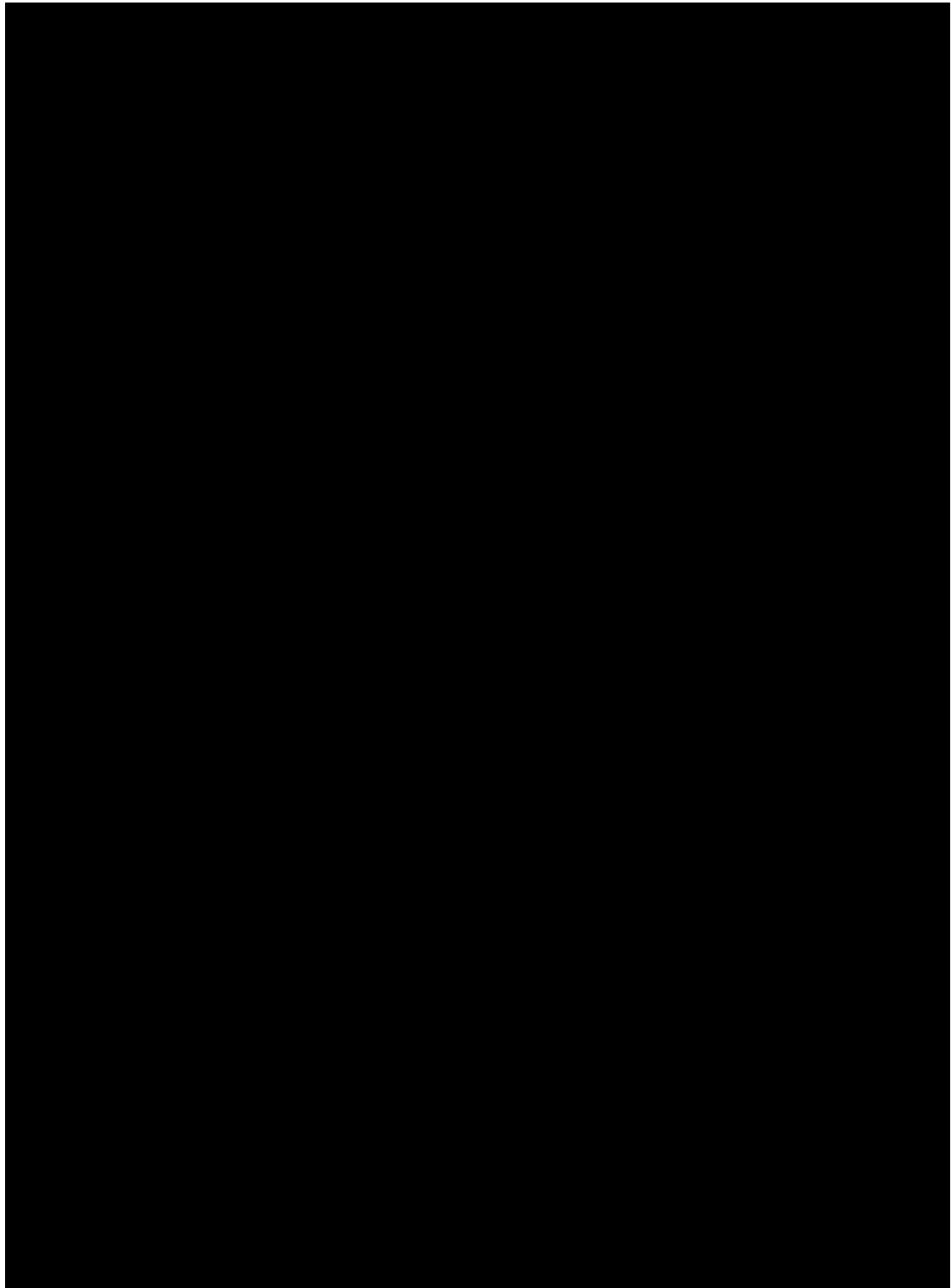
**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

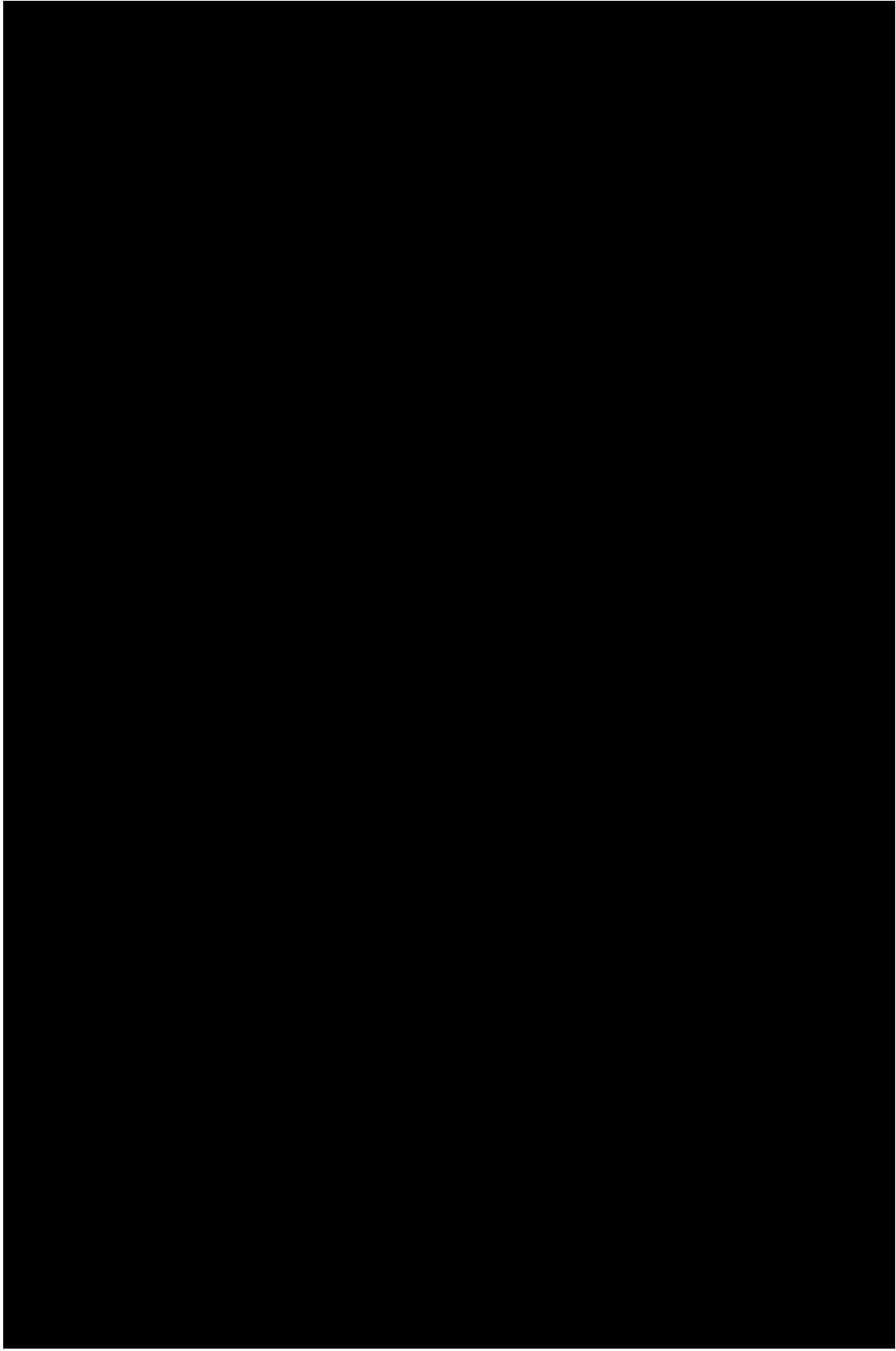


## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

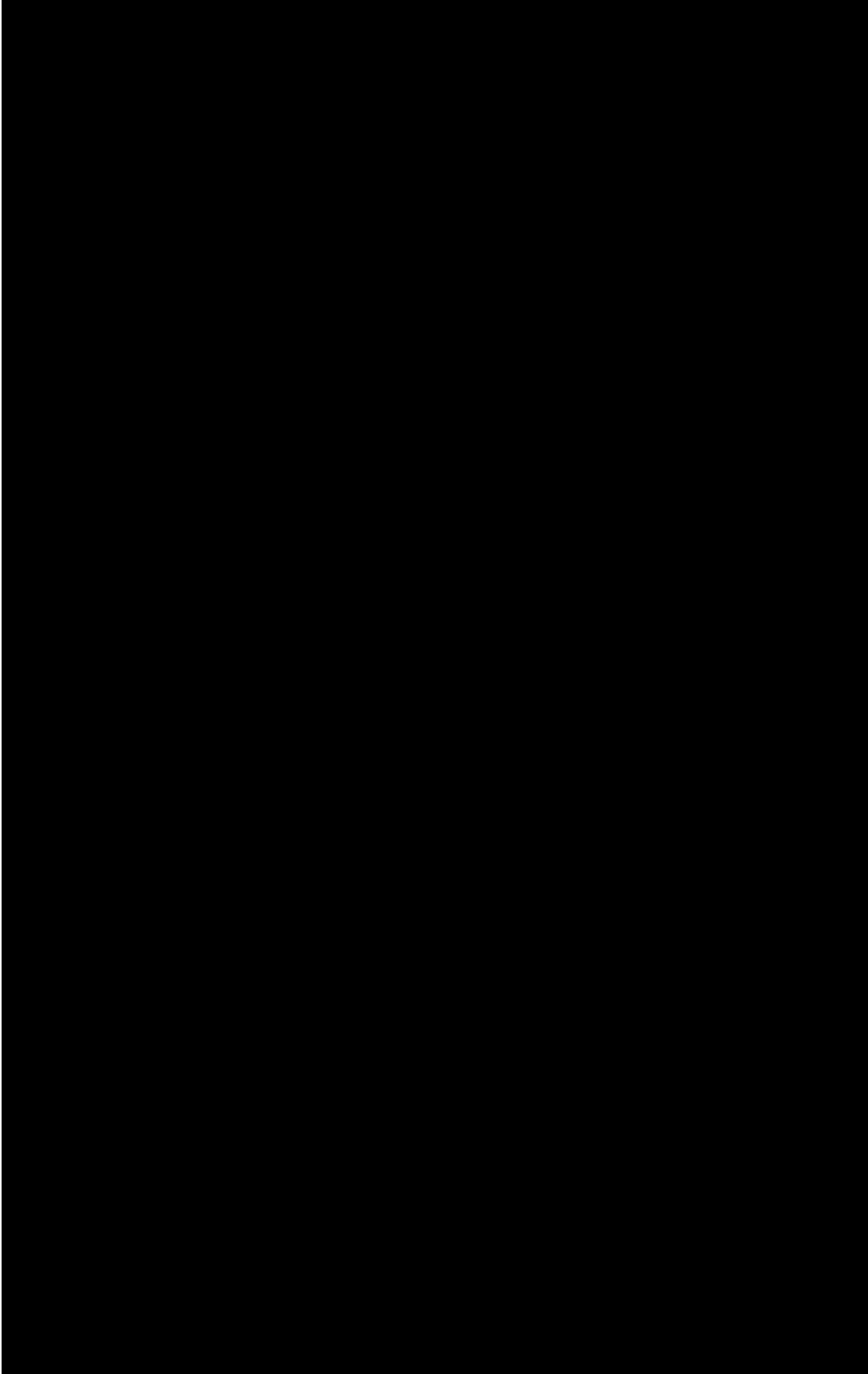
### ATTUALE PROPRIETARIO:

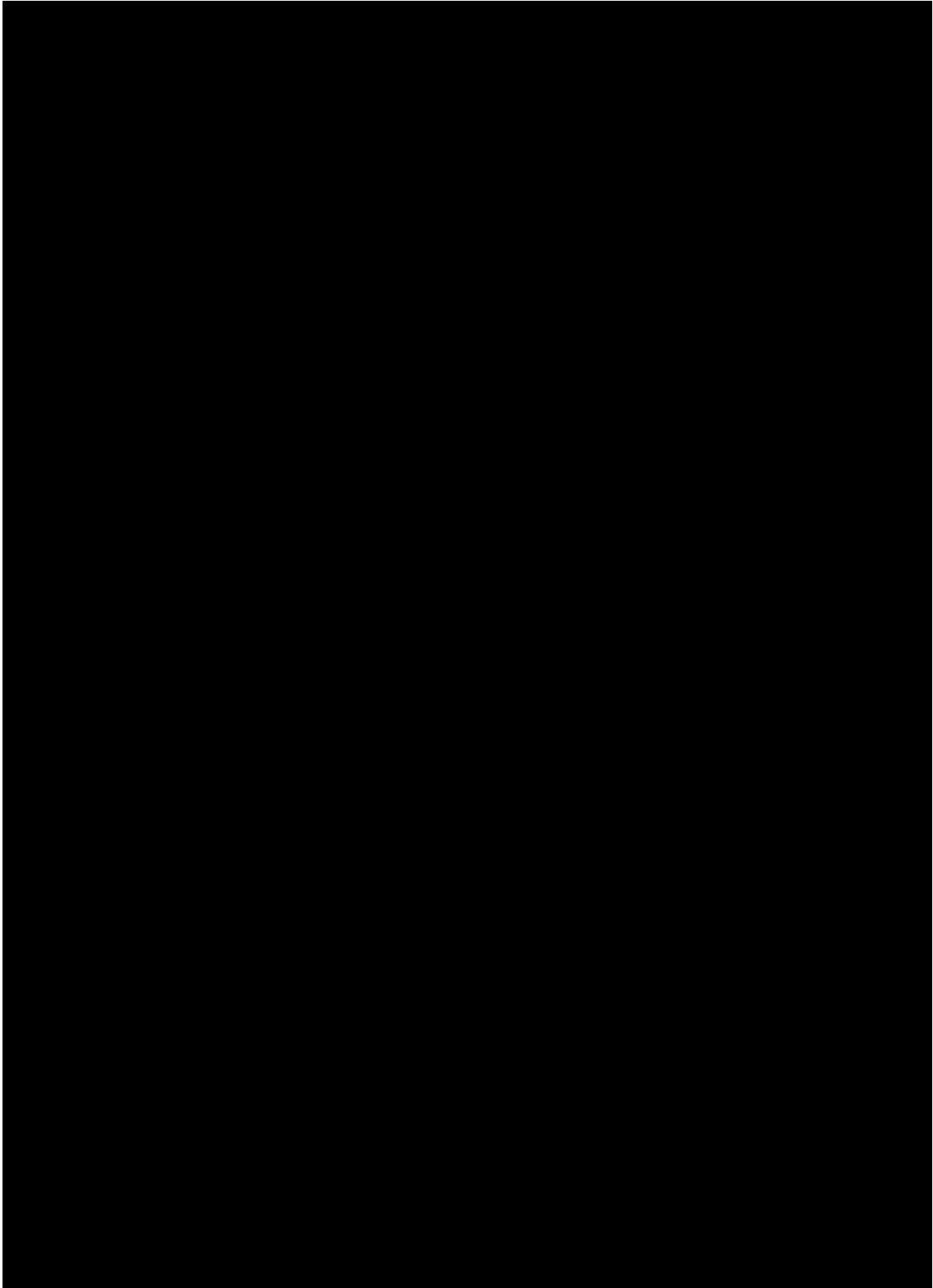


**PRECEDENTI PROPRIETARI:**









PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le particella oggetto di esecuzione identificata fanno parte di un più ampio complesso realizzato con regolare concessione edilizia n 155/NC del 16/09/1996, cambio di destinazione d'uso autorizzato con



concessione 17/NC del 23/01/1998, regolare certificato di agibilità rilasciato in data 29/01/1998. Il complesso edilizio denominato "CENTRO DIREZIONALE" è stato realizzato sulle particelle di terreno identificata al foglio 34 part. 131 e 132 di proprietà della società [REDACTED]

**PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA n 155/NC del 16/09/1996, rilasciato a [REDACTED]

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: nessuna**

L'immobile risulta **conforme**

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: nessuna**

L'immobile risulta **conforme**

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: nessuna**

L'immobile risulta **conforme**.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**



BENI IN CROTONE

**CENTRO DIREZIONALE**

DI CUI AL PUNTO A

**CENTRO DIREZIONALE** a CROTONE (KR) via Fibonacci, n° 9 (ex viale delle stazione n 43) - Piano S1-T-1-2-3-4-5 catastalmente identificato con:

- 1/1 di piena proprietà

Unità poste nel Comune di Crotona (kr) via Fibonacci n° 9 (ex *viale delle Stazione n 43*) in zona decentrata rispetto al nucleo abitato. Catastalmente identificate con categoria D8 “*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”, distinti “*catastalmente*” ma funzionalmente unitari, si presentano nella loro unicità rifiniti in ogni loro parte sia internamente che esternamente dotati di impianti di adduzione elettrica, idrica e fognaria, impianto di condizionamento centralizzato e non, impianti antincendio nonché di impianti tecnologicamente avanzati. Le unità catastali fanno parte di un complesso edilizio “CENTRO DIREZIONALE” a 5 piani fuori terra ed uno interrato con accessi indipendenti al PT e 1P da aree comuni, da corte interna posta al primo piano o con accesso al PT da “*atrio di ingresso con reception*”. L’intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori ed una parte a torre a cinque piani fuori terra. I vari piani sono serviti da scale interne ed esterne, scale antincendio e di servizio nonché da un ascensore interno posto nella parte di edificio a torre il cui accesso avviene, oltre che ai vari piani del corpo a torre, al piano terreno tramite l’atrio di ingresso. Al piano interrato sono posti una serie di “*box*” utilizzati alcuni per deposito di materiali vari altri per i serbatoi di acqua dell’impianto antincendio, altri per parcheggio auto con colonnina di ricarica elettrica per veicoli. L’accesso allo stabile avviene da un’area a parcheggio non recintato, pavimentato con “*bitume*”, dotato di impianto di illuminazione e video sorvegliato. L’accesso ai parcheggi avviene direttamente dalla strada comunale denominata viale della stazione. Posta in Crotona, l’unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L’interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L’esterno del fabbricato come l’interno risulta rifinito in ogni sua parte. Le unità si presentano in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres.

L’immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura non consente la separazione del fabbricato nelle varie particelle che nel complesso costituiscono un elemento unitario. L’unità immobiliare oggetto di valutazione ha un’altezza variabile, in media è di 2,90 al piano cantinato mentre è di 2,70 ai piani sovrastanti. Identificazione catastale:

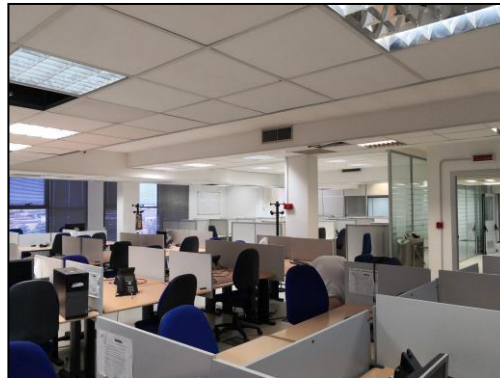
- foglio 34 Particella 652 Sub. 28, Particella 653 Sub. 15, Particella 654 Sub. 7 (catasto fabbricati) categoria D/8 Rendita: Euro 46.200,00 Zona censuaria 1, indirizzo catastale VIALE DELLA STAZIONE n. 43 Piano S1-T - 1-5 intestato a

L’intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori terra ed una a torre a cinque piani fuori terra.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area periferica a sviluppo prevalente terziario (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	ottima	
luminosità:	ottima	
panoramicità:	ottima	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Premessa

Unità poste nel Comune di Crotona (kr) via Fibonacci n° 9 (ex *viale delle Stazione n 43*) in zona decentrata rispetto al nucleo abitato. Catastralmente identificate con categoria D8 “fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, distinti “catastralmente” ma funzionalmente unitari, si presentano nella loro unicità rifiniti in ogni loro parte sia internamente che esternamente dotati di impianti di adduzione elettrica, idrica e fognaria, impianto di condizionamento centralizzato e non, impianti antincendio nonché di impianti tecnologicamente avanzati. Le unità catastali fanno parte di un complesso edilizio “CENTRO DIREZIONALE” a 5 piani fuori terra ed uno interrato con accessi indipendenti al PT e 1P da aree comuni, da corte interna posta al primo piano o con accesso al PT da “*atrio di ingresso con reception*”. L’intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori ed una parte a torre a cinque piani fuori terra. I vari piani sono serviti da scale interne ed esterne, scale antincendio e di servizio nonché da un ascensore interno posto nella parte di edificio a torre il cui accesso avviene, oltre che ai vari piani del corpo a torre, al piano terreno tramite l’atrio di ingresso. Al piano interrato sono posti una serie di “*box*” utilizzati alcuni per deposito di materiali vari altri per i serbatoi di acqua dell’impianto antincendio, altri per parcheggio auto con colonnina di ricarica elettrica per veicoli. L’accesso allo stabile avviene da un’area a parcheggio non recintato, pavimentato con “*bitume*”, dotato di impianto di illuminazione e video sorvegliato. L’accesso ai parcheggi avviene direttamente dalla strada comunale denominata viale della stazione. Posta in Crotona, l’unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L’interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L’esterno del fabbricato come l’interno risulta rifinito in ogni sua parte. Le unità si presentano in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres.

L’immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura non consente la separazione del fabbricato nelle varie particelle che nel complesso costituiscono un elemento unitario.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* –Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza	indice	superficie equivalente
UI f.34 part 652 sub 28 PS	MAGAZZINI	2446,00	0,30	733,80
UI f.34 part 652 sub 28 PT	SALA OPEN E SERVIZI	732,00	1,00	732,00
UI f.34 part 652 sub 28 P1	SALA OPEN - AULE E SERVIZI	970,00	1,00	970,00
UI f.34 part 653 sub 15 PT	INGRESSO RECEPTION - UFFICI	464,00	1,00	464,00
UI f.34 part 653 sub 15 P1	UFFICI	400,00	1,00	400,00
UI f.34 part 653 sub 15 P1	LOGGIA	136,00	0,15	20,40
UI f.34 part 653 sub 15 P2	SALE OPERATIVE E SERVIZI	675,00	1,00	675,00
UI f.34 part 653 sub 15 P3	SALE OPERATIVE E SERVIZI	675,00	1,00	675,00
UI f.34 part 653 sub 15 P4	UFFICI E SERVER	675,00	1,00	675,00
UI f.34 part 653 sub 15 P5	LOCALI SCALE E DEPOSITO	58,00	0,20	11,60
UI f.34 part 653 sub 15 P5	LASTRICO SOLARE	617,00	0,15	92,55
UI f.34 part 654 sub 7 PT	SALA OPEN - UFFICI - SERVIZI	410,00	1,00	410,00

TOTALE

8258,00

5859,35





**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

## 1. Criterio di Stima

## - Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

## Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

a) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

b) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

c) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).





Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima, L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : foglio di mappa 34 Particella 654 Subalterno 7; foglio di mappa 34 Particella 653 Subalterno 15: foglio di mappa 34 Particella 652 Subalterno 28

- Valutazione

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie commerciale comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 1.500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI"

Per il Comune di Crotone "codice zona C1 micro zona 1 – destinazione UFFICI"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 5859,35 x 1500,00 = € 8.789.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.789.025,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.789.025,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CENTRO DIR. UFF.	5859,35	0,00	<b>8.789.025,00</b>	<b>8.789.025,00</b>
				8.789.025.00	8.789.025.00



---

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 439,451,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.349.573,75
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 10% 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:	€. 834.957,38
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	<u>€. 0,00</u>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.514.616,37



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2023

**UNITA' NEGOZIALE 1 - LOTTO 2**

**CENTRO DIREZIONALE** a CROTONE (KR) via Fibonacci, n° 9 (ex viale delle stazione n 43) - Piano -T- catastalmente identificato con:

- Foglio 34 Particella 652 Sub. 29

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'unità posta nel Comune di Crotona (kr) via Fibonacci n° 9 (ex viale delle Stazione n 43) in zona decentrata rispetto al nucleo abitato, catastalmente identificate con categoria D8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", distinti "catastalmente", si presenta rifinito in ogni parte sia internamente che esternamente dotato di impianto di adduzione elettrica, idrica e fognaria, impianto di condizionamento centralizzato e non, impianti antincendio nonché di impianti tecnologicamente avanzati. L'unità catastale fa parte di un complesso edilizio di più ampia dimensione con caratteristiche di "CENTRO DIREZIONALE" che nel suo complesso edificatorio è costituito da 5 piani fuori terra ed uno interrato con accessi indipendenti al PT e 1P da aree comuni, da corte interna posta al primo piano. L'unità, attualmente facente parte del complesso edificatorio in modo unitario e integrato, ha accesso indipendente direttamente sull'area esterna destinata a parcheggio. L'intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori terra ed una a torre a cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità avviene da un'area a parcheggio non recintato, pavimentato con "bitume", dotato di impianto di illuminazione e video sorvegliato. L'accesso ai parcheggi avviene direttamente dalla strada comunale denominata viale della stazione. Posta in Crotona, l'unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito in ogni sua parte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres.

L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura consente la separazione dalle altre unità con opportuni lavori edili (separazione degli ambienti con paramento murario) e separazione degli impianti dalle altre particelle oggetto anch'esse di esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza variabile, in media è di 2,90. Identificazione catastale:

:

- foglio 34 Particella 652 Sub. 29, categoria D/8 Rendita: Euro 4.510,00 Zona censuaria 1, indirizzo catastale VIALE DELLA STAZIONE n. 43 Piano T intestato a



---

## 8. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità principali:	<b>565,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza equivalente complessiva:	<b>565,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 847.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 724.612,50</b>
Data della valutazione:	14/10/2023



**9. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società ' [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato originariamente in data 1 luglio 2014 registrato il 29 luglio 2014 n. 1251 tra la locatrice [REDACTED]

**10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***Iscrizioni:*

25. *ipoteca volontaria attiva stipulata il 24/05/2019 a firma di not. Monterisi Ignazio ai nn. 1041/837 di repertorio - iscritta il [REDACTED] a CROTONE ai nn. Reg. Par. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]*  
 Terzo Datore di Ipoteca - [REDACTED] Debitori non datori di ipoteca derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI NOMINATIVE.  
*ipoteca: 10.400.000,00*  
*Importo capitale: 8.000.000,00.*  
*Durata ipoteca: 5 anni.*  
*La formalità è riferita alle particelle foglio di mappa 34 part.lla 652 sub 28; foglio di mappa 34 part.lla 653 sub. 15; foglio di mappa 34 part.lla 654 sub. 7 foglio di mappa 34 part.lla 652 sub. 29*

*Trascrizioni non pregiudizievoli:***RRII CROTONE**

relativo alla particella identificata al foglio 34 Part 652 Sub. 29

26. TRASCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' (all. nota)
27. TRASCRIZIONE del 14/06/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (all. Atto + nota)

relativo alla particella identificata al foglio 34 Part 652 Sub. 1111 (n. provv.) la cui soppressione ha generato la sub 29

28. TRASCRIZIONE del 30/07/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI -



COMPRAVENDITA (all. Atto + nota)

RRII CATANZARO

relativo alla particella identificata al foglio 34 Part 652 Sub. 1110 e Sub 2 la cui fusione ha generato la sub 1111 e da questa la sub 29

1. part. Sub 2 - TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (all. nota)
2. part. Sub 110 - TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PROTO RICCARDO VIA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (all. nota.)

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

RRII CROTONE

3. Trascrizione del 05/06/2023 – Reg. Par. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Rep. [REDACTED] del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 726 [REDACTED] (all. nota)

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 11. 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

## 12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] a oggi per la quota 1/1 di proprietà ; In forza di un atto di COMPRAVENDITA a rogito notaio [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] racc. [REDACTED] Trascritto al RRII di Crotone il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] (all. Atto + nota)  
Il titolo è riferito alla particella registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio [REDACTED] part [REDACTED] sub [REDACTED]

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] Sede in [REDACTED] (MI) Atto del 02/02/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] ( [REDACTED] Repertorio n. 13663 - FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 626.1/2017 Reparto PI di CROTONE in atti dal 13/02/2017 (all. nota) ;  
Il titolo è riferito alla particella registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 34 part 652 sub 29



- [REDACTED] (CF 03700430238) Sede in [REDACTED] ( [REDACTED] )  
Atto del 09/03/2015 Pubblico ufficiale ZABBAN FILIPPO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 67359  
- UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 8093 registrato in data 13/03/2015 - [REDACTED]  
[REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/05/2015  
Il titolo è riferito alla particella registrato al [REDACTED] Comune di Crotone foglio [REDACTED]
  
- [REDACTED]  
[REDACTED]” pervenuta mediante atto di  
compravendita atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale Guglielmo Rocco Sede Catanzaro (CZ) Rep. n.  
[REDACTED] - Compravendita trascritto il [REDACTED] (all. Atto + nota);  
Il titolo è riferito alla particella registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 34 part 652 sub 29
  
- [REDACTED] in MILANO (MI) pervenuta mediante del  
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI) Repertorio n. 49142 - UU  
Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 3350 registrato in data 20/04/2005 - VERBALE DI  
ASSEMBLEA Voltura n. 1543.1/2015 - Pratica n. KR0019099 in atti dal 05/05/2015  
Il titolo è riferito alla particella registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 34 part 652 sub 29
  
- [REDACTED] Sede in CROTONE (KR) pervenuta mediante atto di  
compravendita atto de [REDACTED] ufficiale PROTO RICCARDO con sede in Crotone (kr)  
Rep. n. [REDACTED] - Compravendita trascritto il [REDACTED] RP [REDACTED] RG [REDACTED] (all. nota)  
Il titolo è riferito alla particella registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 34 part 652 sub 1110
  
- [REDACTED] pervenuta mediante atto di  
compravendita atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede in CROTONE  
Rep. n. [REDACTED] - Compravendita trascritto il [REDACTED] (all. nota)  
Il titolo è riferito alla particella registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 34 part 652 sub 2
  
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede in  
CROTONE (KR) che acquista area di sedime mediante atto del 3 [REDACTED] Pubblico ufficiale NOT.  
R. PROTO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. [REDACTED] - Voltura n. [REDACTED] in atti dal  
[REDACTED] All. nota)  
Il titolo è riferito all’area di sedime Particella CT registrato al N.C.E.U. Comune di Crotone foglio 34  
part.lla 132

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Le particella oggetto di esecuzione identificata fanno parte di un più ampio complesso realizzato con regolare concessione edilizia n 155/NC del 16/09/1996, cambio di destinazione d’uso autorizzato con concessione 17/NC del 23/01/1998, regolare certificato di agibilità rilasciato in data 29/01/1998. Il complesso edilizio denominato “CENTRO DIREZIONALE “ è stato realizzato sulle particelle di terreno identificata al foglio 34 part. 131 e 132 di proprietà della società [REDACTED]

**PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA n 155/NC del 16/09/1996, rilasciato a [REDACTED]

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva



### 13. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: nessuna**

L'immobile risulta **conforme**

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: nessuna**

L'immobile risulta **conforme**

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: nessuna**

L'immobile risulta **conforme**.

#### CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**





BENI IN CROTONE  
**CENTRO DIREZIONALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**CENTRO DIREZIONALE** a CROTONE (KR) via Fibonacci, n° 9 (ex viale delle stazione n 43) - Piano T catastalmente identificato con::

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità posta nel Comune di Crotona (kr) via Fibonacci n° 9 (ex viale delle Stazione n 43) in zona decentrata rispetto al nucleo abitato, catastalmente identificate con categoria D8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", distinti "catastalmente", si presenta rifinito in ogni parte sia internamente che esternamente dotato di impianto di adduzione elettrica, idrica e fognaria, impianto di condizionamento centralizzato e non, impianti antincendio nonché di impianti tecnologicamente avanzati. L'unità catastale fa parte di un complesso edilizio di più ampia dimensione con caratteristiche di "CENTRO DIREZIONALE" che nel suo complesso edificatorio è costituito da 5 piani fuori terra ed uno interrato con accessi indipendenti al PT e 1P da aree comuni, da corte interna posta al primo piano. L'unità, attualmente facente parte del complesso edificatorio in modo unitario e integrato, ha accesso indipendente direttamente sull'area esterna destinata a parcheggio. L'intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori terra ed una a torre a cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità avviene da un'area a parcheggio non recintato, pavimentato con "bitume", dotato di impianto di illuminazione e video sorvegliato. L'accesso ai parcheggi avviene direttamente dalla strada comunale denominata viale della stazione. Posta in Crotona, l'unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito in ogni sua parte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres. L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura consente la separazione dalle altre unità con opportuni lavori edili (separazione degli ambienti con paramento murario) e separazione degli impianti dalle altre particelle oggetto anch'esse di esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza variabile, in media è di 2,90. Identificazione catastale::

- foglio 34 Particella 652 Sub. 29, categoria D/8 Rendita: Euro 4.510,00 Zona censuaria 1, indirizzo catastale VIALE DELLA STAZIONE n. 43 Piano T intestato a [REDACTED]

L'intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori terra ed una a torre a cinque piani fuori terra.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area periferica a sviluppo prevalente terziario (i più importanti centri limitrofi sono CROTONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Premessa

L'unità posta nel Comune di Crotona (kr) via Fibonacci n° 9 (ex *viale delle Stazioni n 43*) in zona decentrata rispetto al nucleo abitato, catastalmente identificate con categoria D8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", distinti "catastalmente", si presenta rifinito in ogni parte sia internamente che esternamente dotato di impianto di adduzione elettrica, idrica e fognaria, impianto di condizionamento centralizzato e non, impianti antincendio nonché di impianti tecnologicamente avanzati. L'unità catastale fa parte di un complesso edilizio di più ampia dimensione con caratteristiche di "CENTRO DIREZIONALE" che nel suo complesso edificatorio è costituito da 5 piani fuori terra ed uno interrato con accessi indipendenti al PT e 1P da aree comuni, da corte interna posta al primo piano. L'unità, attualmente facente parte del complesso edificatorio in modo unitario e integrato, ha accesso indipendente direttamente sull'area esterna destinata a parcheggio. L'intero stabile si presenta con un corpo unico architettonicamente distinto da una parte a due piani fuori terra ed una a torre a cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità avviene da un'area a parcheggio non recintato, pavimentato con "bitume", dotato di impianto di illuminazione e video sorvegliato. L'accesso ai parcheggi avviene direttamente dalla strada comunale denominata viale della stazione. Posta in Crotona, l'unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al nucleo abitato in area urbanizzata. L'interno edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. L'esterno del fabbricato come l'interno risulta rifinito in ogni sua parte. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione intonacato e pitturato con pavimenti in gres. L'immobile, nella sua totalità di edificio, è costituito dalle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo complesso è una



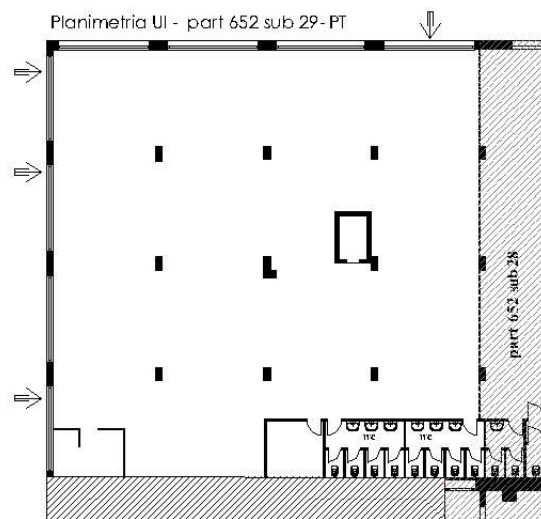
struttura unitaria con impianti e servizi in comune. Allo stato attuale la struttura consente la separazione dalle altre unità con opportuni lavori edili (separazione degli ambienti con paramento murario) e separazione degli impianti dalle altre particelle oggetto anch'esse di esecuzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione		consistenza	indice	superficie equivalente
UI f.34 part 652sub 28 PT	SALA OPEN E SERVIZI	565,00	1,00	565,00
TOTALE		565,00		565,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA':

## 2. Criterio di Stima

- Premessa

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Al fine di formulare un giudizio di valore rispondente al reale prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia e prima di procedere alla stima, è stato stabilito quale metodo di valutazione utilizzare. Fra i vari metodi di stima possibili si è scelto di utilizzare un metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima, detto anche metodo di comparazione diretta, consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima.

Parametri di stima

Al fine di effettuare una corretta valutazione, gli immobili scelti come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto della stima, risultano compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile in esame fa parte. La scelta del particolare mercato omogeneo è stata fatta sulla base di



un'analisi relativa ad alcune caratteristiche dell'immobile in esame dette caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione e caratteristiche tipologiche.

d) Le caratteristiche di localizzazione possono essere così sintetizzate:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di collegamento pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di fattori inquinanti.

e) Le caratteristiche di posizione prese in considerazione sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

f) Il terzo gruppo di condizioni è costituito dalle caratteristiche tipologie del fabbricato in esame, e comprendono:

- età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizione statiche della struttura, della copertura e rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- tipologia, dimensione e stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione del gas di città, impianto di riscaldamento e condizionamento dell'aria).

Stabilito il criterio di stima e i parametri da utilizzare per la valutazione dell'immobile, si è andati ad effettuare una ricerca sul mercato immobiliare di immobili aventi le stesse caratteristiche ed in particolare con le stesse problematiche urbanistiche dell'immobile oggetto di stima,

L'unità oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato, identificato catastalmente con : foglio di mappa 34 Particella 652 Subalterno 29

#### - Valutazione

Al fine della valutazione come parametro di stima è stato utilizzato la superficie commerciale comparata. In base alle indagini effettuate, ai rilievi e misurazioni eseguite, il sottoscritto Ing. Pantaleone Elia è arrivato conclusioni che il più probabile prezzo tenuto conto di tutti i fattori sopra descritti è pari a:

- € 1.500,00/mq superficie parametrizzato

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI"

Per il Comune di Crotone "codice zona C1 micro zona 1 – destinazione UFFICI"

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie comparata: 565,00 x 1.500,00 = € 847.500,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 847.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 847.500,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CENTRO DIR. UFF.	565,00	0,00	<b>847.500,00</b>	<b>847.500,00</b>
				<b>847.500,00</b>	<b>847.500,00</b>

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: **€ 42.375,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 805.125,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 80.512,50**

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: **€ 724.612,50**

data 09/11/2023

il tecnico incaricato  
PANTALEONE ELIA

