
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CRIO SPV 4 S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. **0051/2023**

Giudice Dr. **Alfonso SCIBONA**

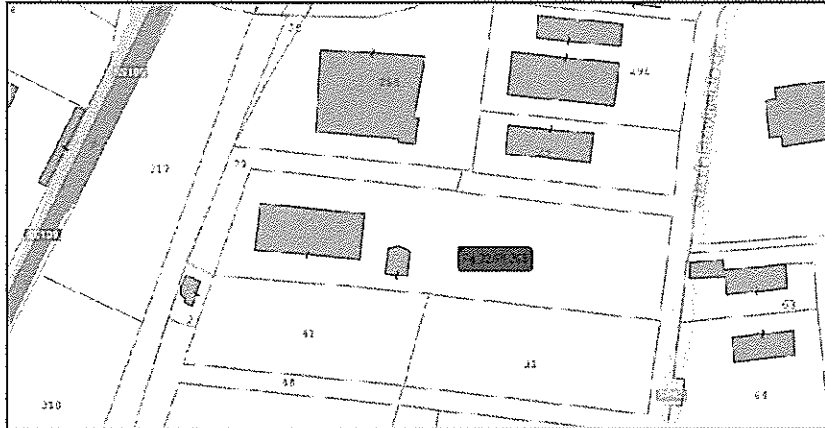
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 30 iscritto all'Albo del
Tribunale di Crotone al N. 30
C.F. RJNFNC02R1 S1982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotone) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: frajani@epap.conafpec.it



**Capannone, palazzina uffici / alloggio custode ed aree perfinenziali Cutro (Crotone), loc. Vattiato
Lotto 001**

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un unico corpo completamente recintato sito in agro di Cutro, loc. Vattiato, posto lungo la strada provinciale 42.



TAV. 1- rappresentazione catastale del lotto

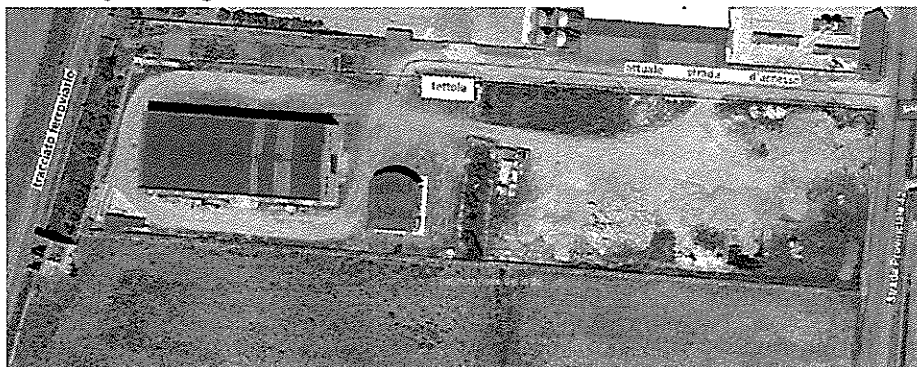
L'intero lotto, di superficie Ha 1.05.25, è censito al catasto fabbricati di Cutro nel modo seguente:

Nominativo o denominazione			Codice fiscale	Titolarità	Quota
22	295	1	CONTRADA VATTIATO n. SN Piano T-1		R Euro 9452.00

Coerenze del lotto: da est ed in senso orario, con p.lla 79, strada prov. 42 e proprietà

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Il lotto, di superficie catastale complessiva mq 10.525, è composto dagli elementi individuati nella planimetria posta di seguito:



TAV. 2- attuale stato dei luoghi del lotto

ELEMENTI CHE COMPONGONO IL LOTTO

- A. CAPANNONE;
- B. UFFICI AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA;



- B₂ ALLOGGIO CUSTODE AL PRIMO PIANO DELLA PALAZZINA;
- C. OPERE ESTERNE ACCESSORIE:
- C₁. Viabilità, piazzali di manovra e terreno;
- C₂. Altre dotazioni dell'area, quali, recinzione del lotto, cancello d'accesso metallico scorrevole con apertura automatica per permettere l'ingresso degli automezzi, impianto antincendio, illuminazione esterna, impianto fognario, allacci alle reti pubbliche di distribuzione delle varie utenze, ecc.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Le caratteristiche salienti del lotto sono le seguenti: giacitura pianeggiante ed ubicazione vantaggiosa in quanto non solo la zona è attraversata dalla s.s. 109, che collega vari comuni del territorio alla s.s.106 bis, che è l'arteria di grande comunicazione, ma, ulteriormente, dista circa 500 metri dallo scalo ferroviario del comune di Cutro.

Del resto, nello strumento urbanistico del suddetto Comune l'area ricade nella zona industriale e nelle immediate vicinanze del lotto oggetto di esecuzione negli ultimi decenni sono state realizzate varie attività manifatturiere e commerciali.



TAV. 3- panoramica dell'area

3. STATO DI POSSESSO:

L'intero compendio immobiliare è concesso in locazione alla società [REDAZIONE] con contratto stipulato per 6 anni a partire dal 1° gennaio 2020, [REDAZIONE] Crotone il 18 dicembre 2019 (ALLEGATO N.1).

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 (ALLEGATI N. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8- elenchi sintetici delle formalità).

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) gravante sulle particelle 29, 81 e 80 (oggi 295 sub 1) del foglio 22, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

[REDACTED]

Iscrizione legale (Attiva) gravante sulla particella 295 sub 1 del foglio 22, a norma

[REDACTED]

Iscrizione legale (Attiva) gravante sulla particella 295 sub 1 del foglio 22, a norma

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Credito Emiliano S.p.A.** [REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramento a favore di **Credito Emiliano** [REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramento a favore di **CRIO SPV 4 S.R.L.** [REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia della struttura 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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria:

precisando che con 3 distinti atti notarili di compravendita, di seguito elencati in ordine cronologico, è stato acquistato il lotto di terreno individuato dalle originarie particelle 29, 30, 80 e 81 foglio 22 del catasto terreni di Cutro, sul quale la società ha successivamente realizzato le costruzioni che lo identificano oggi con la p.lla 295 sub 1 foglio 22 del catasto fabbricati:

- relativamente alla p.lla 30 (mq 4.975), atto di compravendita a firma del notaio Aldo Cerrelli in data [redacted] trascritto a Catanzaro in data 25/10/1991 ai m. [redacted] (ALLEGATO N. 15- atto di compravendita);

- relativamente alla p.lla 80 (mq 2.664), atto di compravendita a firma del notaio Mario Capocasale in data [redacted] trascritto a Catanzaro in data 10/01/2004 ai m. [redacted] (ALLEGATO N. 16- atto di compravendita);

- relativamente alle p.lle [redacted] atto di compravendita a firma del notaio [redacted] trascritto a Catanzaro in data [redacted] (ALLEGATO N. 17- atto di compravendita).



TAV. 4 - estratto del vecchio foglio catastrale con individuazione delle p.lle del catasto terreni

6.2 Precedenti proprietari:

Relativamente alla p.lle 30, da [redacted]

Relativamente alla p.lla 80, dal 22/03/1996 al 24/12/2003 il sig. [redacted]

Relativamente alle p.lle 29 e 81, dal 15/02/2005 al 30/03/2005 le signore [redacted]



Con detto atto di compravendita della quota di 1/3, le 2 signore acquistano dalla signora [REDACTED] la piena proprietà delle particelle, essendo le stesse già titolari della quota di 1/3 ciascuna in forza di precedente atto a firma del [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il capannone è stato realizzato con concessione edilizia n°87/2003 rilasciata il 24/07/2003 (ALLEGATO 20).

RIEPILOGO DEGLI ELEMENTI CHE COMPONGONO IL COMPLESSO AI FINI DELLA LORO DESCRIZIONE:

A. CAPANNONE;

B₁. UFFICI AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA;

B₂. ALLOGGIO CUSTODE AL PRIMO PIANO DELLA PALAZZINA;

C. OPERE ESTERNE ACCESSORIE:

C.1. Viabilità, piazzali di manovra e terreno;

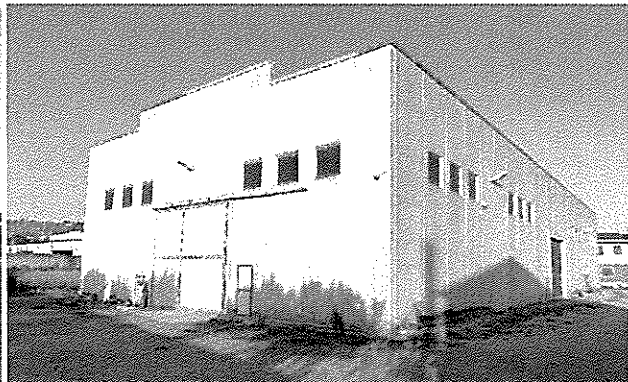
C.2. Altre dotazioni dell'area, quali, recinzione del lotto, cancello d'accesso metallico scorrevole con apertura automatica per permettere l'ingresso degli automezzi, impianto antincendio, illuminazione esterna, impianto fognario, allacci alle reti pubbliche di distribuzione delle varie utenze, ecc.

Punto A) Descrizione **capannone principale**

Elevato ad un piano f.t., trattasi di struttura realizzata in c.a.p. e c.a.v. (cemento armato precompresso e vibrato) con struttura a telai e telaio di base a plinti collegati tramite travi con copertura a tegoloni precompressi poggianti su trave in c.a.p. a doppia pendenza.

La pavimentazione, carrabile, è in cemento industriale; l'accesso dei mezzi motorizzati avviene tramite n°4 ampie serrande con sollevamento motorizzato -una per ogni lato- mentre quello pedonale tramite n°2 porte metalliche poste lungo i lati est ed ovest; le finestre, che si sviluppano nelle parti alte garantendo l'illuminazione naturale e l'aerazione, sono in lamiera zincata preverniciata.

Dotato di impianto elettrico ed antincendio, ha altezza interna da mt 7,90 a mt 8,90, forma rettangolare con lati mt 50,50 * 21 e superficie mq 1.060.

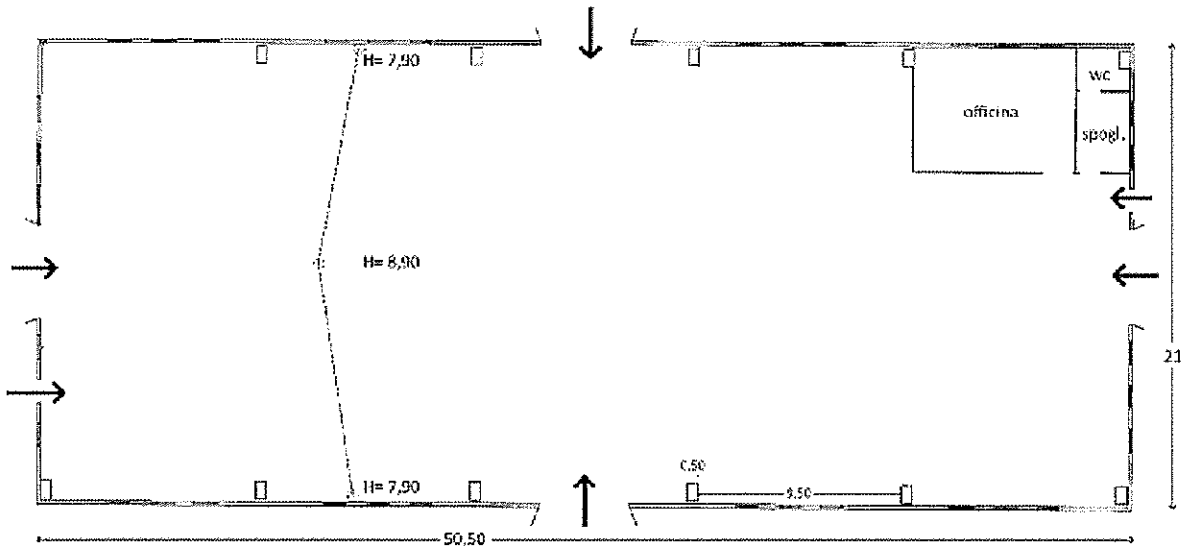
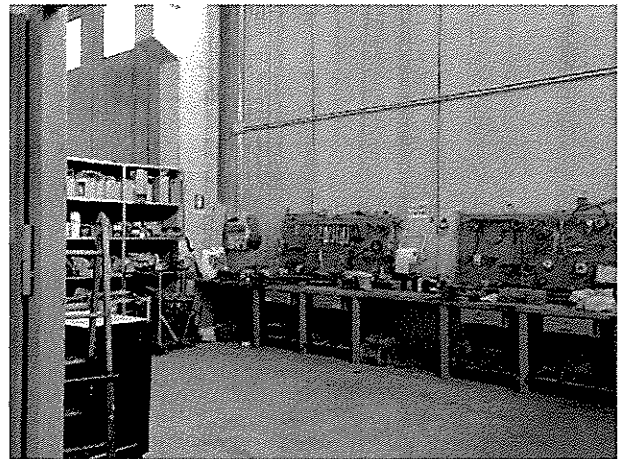
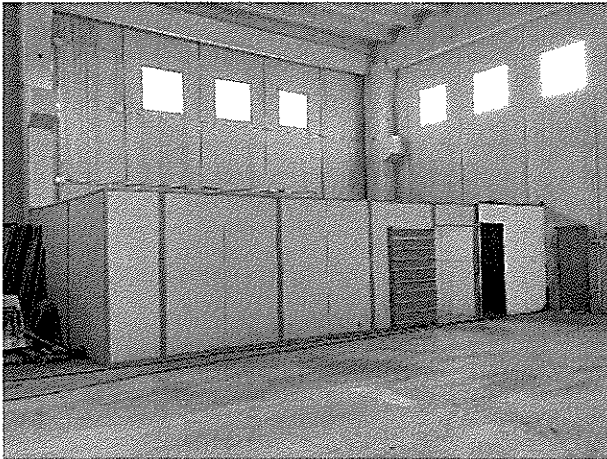


Giudice Dott. Alfonso Scibona
Custode Avv. Marcella Iannopoli
Perito Dott. Francesco Rajani





Al suo interno sono presenti 2 ambienti, l'uno è un'officina, l'altro uno spogliatoio.



TAV. 5- planimetria capannone

Giudice Dott. Alfonso Scibona
Custode Avv. Marcella Iannopoli
Perito Dott. Francesco Rajani



CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	1.060,00	1,00	1.060,00
	Sup. reale lorda	1.060,00		

Punto B₁) Descrizione uffici al piano terra della palazzina

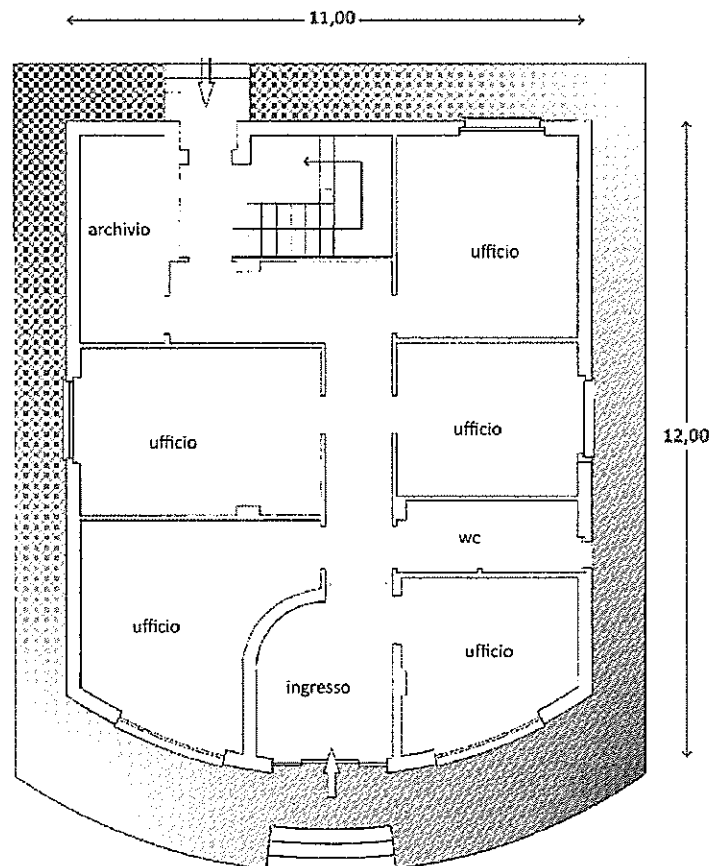
Posti al piano terra di un edificio posto a pochi metri di distanza dal capannone, elevato a 2 piani fuori terra e di superficie in pianta complessiva circa 140 mq.

L'immobile, tinteggiato, ha struttura in c.a., muratura perimetrale ed interna in mattoni forati e copertura formata da pannelli coibentati disposti a falde, comprensiva di grondaie e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'accesso dall'esterno avviene sia da un portico esterno tramite una porta in alluminio e vetro che dal lato opposto, tramite un portoncino in legno blindato che dà accesso anche al vano scala che conduce al piano superiore.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc, quelli interni in legno tamburato; pavimentazione interna in grès, pareti tinteggiate nelle stanze e piastrellate nel bagno.

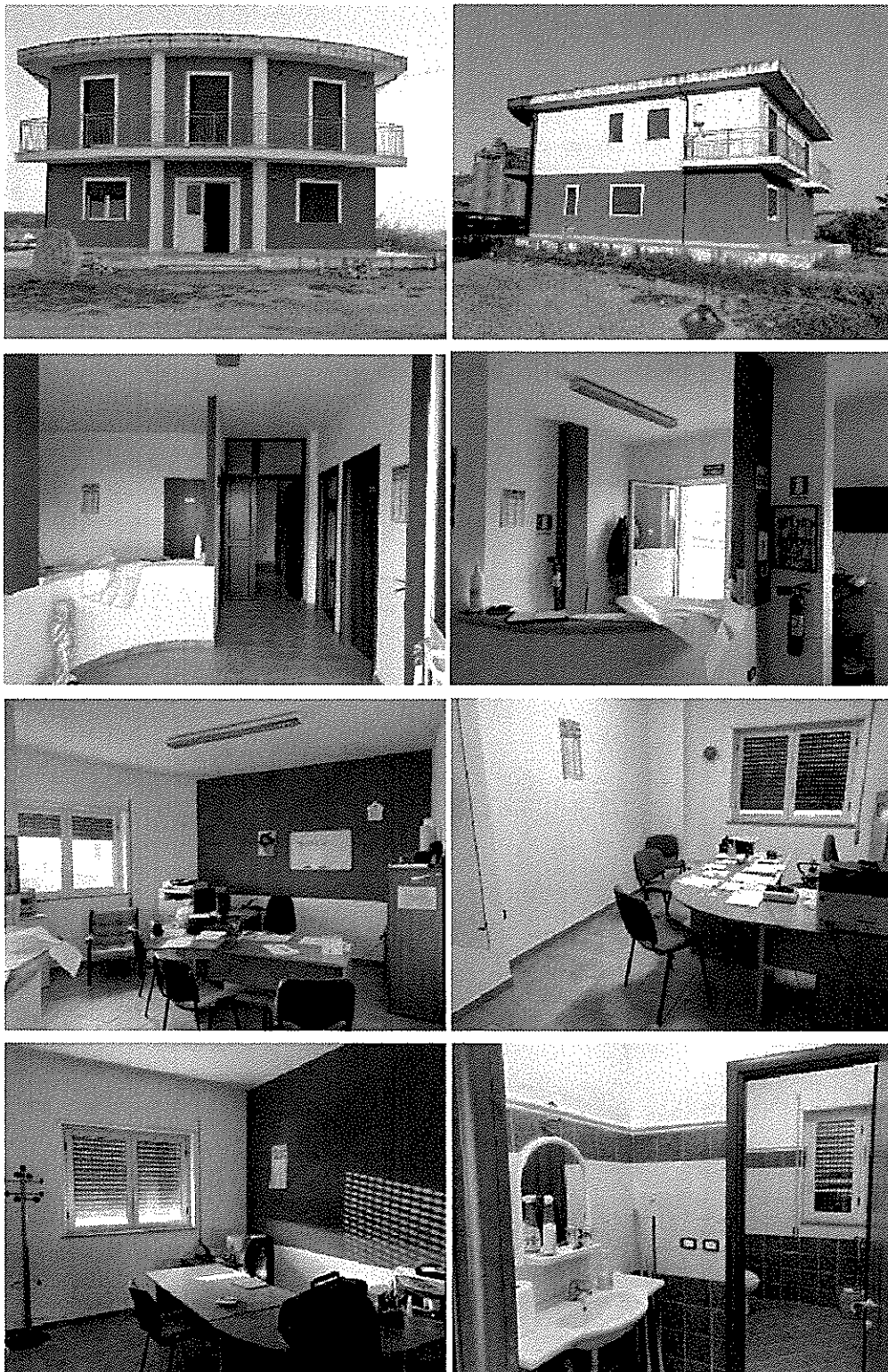
È composto da ingresso, 5 stanze, corridoio, bagno e ripostiglio.

Gradevoli sono le linee architettoniche interne ed esterne, ottimo lo stato di conservazione e manutenzione. Di seguito la planimetria curata dallo scrivente.



TAV. 6- planimetria uffici al piano terra





Interni del piano terra destinato ad uffici

Giudice Dott. Alfonso Scibona
Custode Avv. Marcella Iannopoli
Perito Dott. Francesco Rajani



CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio p.t.	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
Vano scala	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	140,00		140,00

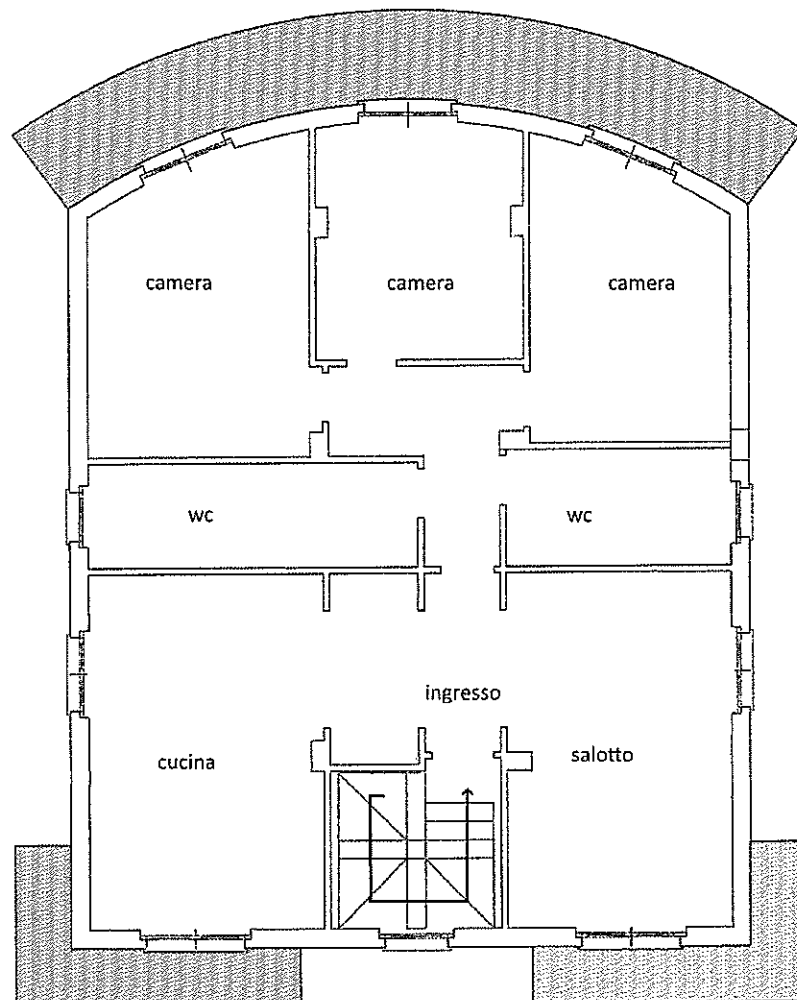
Punto B₂) Descrizione alloggio custode al 1° piano della palazzina

Posto al primo piano della palazzina precedentemente descritta, ospitante al piano terra gli uffici, trova accesso dal lato sud tramite un portoncino in legno blindato ed il vano scala.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc, quelli interni in legno tamburato; pavimentazione interna in grès, pareti tinteggiate nelle stanze e piastrellate nel bagno ed in cucina.

È composto da ingresso, 4 stanze, corridoio, 2 bagni, cucina/soggiorno e 3 balconi.

Gradevoli sono le linee architettoniche interne ed esterne, ottimo lo stato di conservazione e manutenzione. Di seguito la planimetria.



TAV. 7- planimetria alloggio custode al primo piano





Ingresso/vano scala - Interni del 1° piano destinato ad alloggio

Giudice Dott. Alfonso Scibona
Custode Avv. Marcella Iannopoli
Perito Dott. Francesco Rajani



CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)

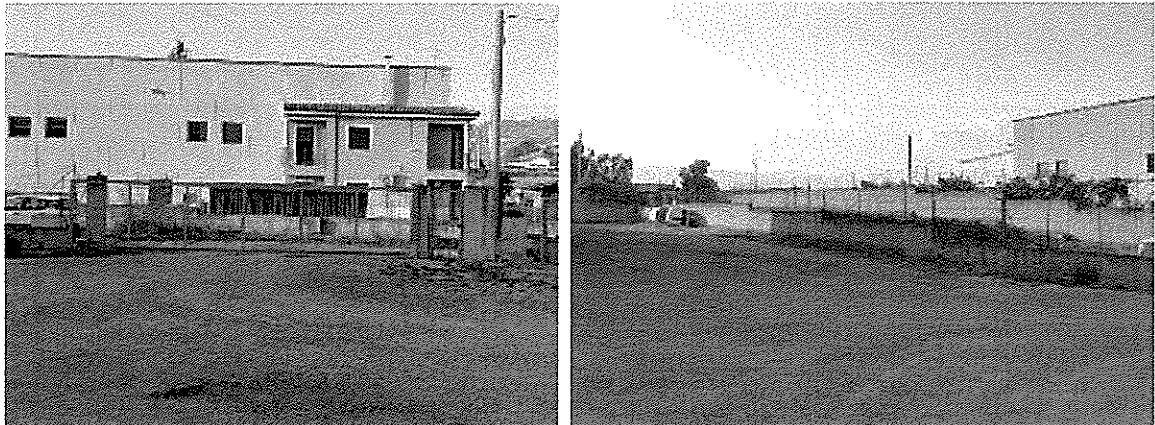
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
Balconi	Sup. reale lorda	30,00	0,33	10,00
	Sup. reale lorda	160,00		140,00

Punto C) opere accessorie**C.1 Cancelli d'accesso e recinzione**

Un cancello pedonale ed un comodo accesso carrabile direttamente dalla strada esterna, entrambi metallici, il primo a battente a 2 ante, il secondo scorrevole, molto ampio (8,5 mt) con apertura automatica, per permettere l'ingresso degli automezzi.

Si precisa che sono presenti altre 2 aperture allo stato rustico e non funzionanti, ad ovest ed a nord, probabili futuri cancelli.

La recinzione, di altezza media generalmente superiore a 1 – 1,5 metri, si sviluppa per circa 550 metri lungo l'intero perimetro del lotto ed è realizzata con muro in cls e sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.

**C.1. Altre dotazioni dell'area:****Illuminazione esterna e videosorveglianza**

All'interno dell'area, fissati alle pareti del capannone, esistono proiettori alogeni e videocamere.

Impianto antincendio

L'impianto antincendio è realizzato con tubazione di adduzione, cassette munite di lancia e tubazione flessibile in canapa plastificata.

Varie

Reti fognarie, allacci alle reti pubbliche di distribuzione delle utenze, varie tettoie, ecc.

**C.1. Viabilità interna, piazzali di manovra e terreno.**

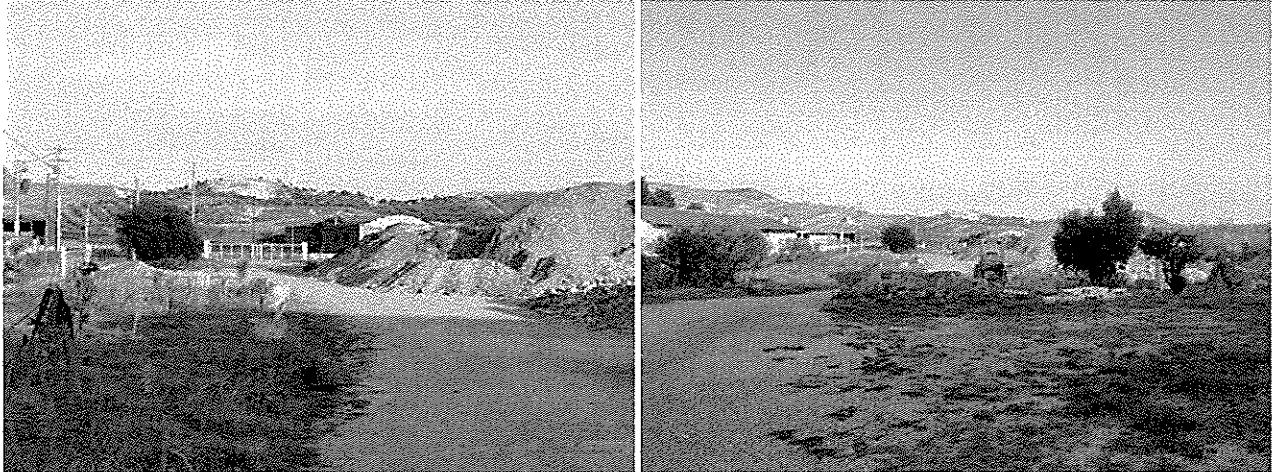
Giudice Dott. Alfonso Scibona
Custode Avv. Marcella Iannopoli
Perito Dott. Francesco Rajani



Ad eccezione degli spazi occupati dal capannone e dagli altri manufatti, l'area recintata - circa 9.000 mq di superficie complessiva- è in terra battuta e completamente priva di opere (pavimentazioni, aree a verde, ecc.).

CONSISTENZA (determinazione superficie commerciale)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area scoperta	Sup. reale lorda	9.000,00	0,10	900,00
	Sup. reale lorda	9.000,00		900,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari, che pubblica semestralmente il listino dei valori di mercato a metro quadro di superficie commerciale degli immobili, sulla base delle transazioni effettivamente concluse nei semestri: i prezzi unitari sono stati successivamente modificati mediante dei coefficienti di merito, rappresentativi delle peculiarità degli stessi con riguardo alle caratteristiche intrinseche (dimensione, altezza utile interna, tipologia, epoca di costruzione, struttura, qualità e stato edilizio, qualità e stato degli impianti, ecc.).

Provincia: CROTONE Comune: CUTRO Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	220	320	L
Abitazioni civili	NORMALE	520	620	L

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, imprenditori locali.

8.3 Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica:

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone	1.060,00	€ 200,00	€ 212.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 212.000,00

B1. uffici*Stima sintetica comparativa parametrica:* Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uffici	140,00	€ 400,00	€ 56.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 56.000,00

B2. alloggio al 1° piano*Stima sintetica comparativa parametrica:* Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Alloggio	150,00	€ 400,00	€ 60.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 60.000,00

C. terreno + opere accessorie*Stima sintetica comparativa parametrica:* Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area scoperta*	900,00	€ 200,00	€ 180.000,00
* comprensiva del costo della recinzione, del cancello e delle toilette,			
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 180.000,00

Riepilogo:

ID	Innobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	capannone	1.060,00	€ 212.000,00	€ 212.000,00
B1	uffici	140,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00
B2	alloggio	140,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
C.	terreno + opere acc.	900,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00
			TOTALE	€ 508.000,00

8.3. 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:	€ 76.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta degli immobili

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 431.800,00
--	--------------

