
**TRIBUNALE DI CROTONE
CIVILE**

**Esecuzione Forzata
promossa da:**



N° Gen. Rep. **000147/017**

Giudice Dr. Davide RIZZUTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Roberto Trocino
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al N° 167
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone al N° 77
C.F. TRCRRT66P16C352J – P.IVA 02155060797

Con studio in Crotone (Crotone) via ugo Foscolo n° 18/b
Telefono: 0962-29343
Cellulare: 338-9626514
Fax: 0962-29343
Email: robertotrocino@libero.it
Email certificata: roberto.trocino@archiworldpec.it

**Beni in Belvedere Spinello (Crotone) Loc. "Chiusa" Via Umbria S.N.C.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio sito in Belvedere Spinello (Crotone) Loc. "Chiusa" Via Umbria S.N.C.

Facciata esposta a sud-est

Facciata esposta a sud-ovest



Aermap di ubicazione del fabbricato

Composto da una unità immobiliare destinato alla produzione di pellicce ed articoli in pelle posta al piano terra (1°f.t.) sito in Belvedere Spinello (Crotone) Loc. "Chiusa" Via Umbria S.N.C. facente parte di un fabbricato a due piani f.t.

Descrizione del complesso industriale allo stato dei luoghi

Il fabbricato industriale è stato edificato su un'appezzamento di terreno originario di circa ha 1.64.84. – Foglio 12 part. 51 In parte di questa superficie (corte di stretta pertinenza del fabbricato) di circa mq. 1950, adibita a parcheggio, spazi di manovra e piazzali, di forma rettangolare delimitata da muri di contenimento in c.a. insiste il fabbricato.

Il fabbricato è posizionato rispetto alla recinzione della corte in mt. 8 dai confini nord, ovest ed est e a mt. 22 dal confine sud. L'area di sedime del fabbricato delle dimensioni di circa mt. 15,40 x mt. 30,00 occupa una superficie di circa mq. 462,00. Al complesso industriale ci si arriva tramite percorso stradale di notevole pendenza con accesso tramite cancello scorrevole posto su Via Umbria.

Comprende due piani fuori terra collegati verticalmente da scala a tre rampe in c.a. che arriva fino alla copertura del fabbricato a terrazzo mentre il corpo scale è con copertura a tetto.

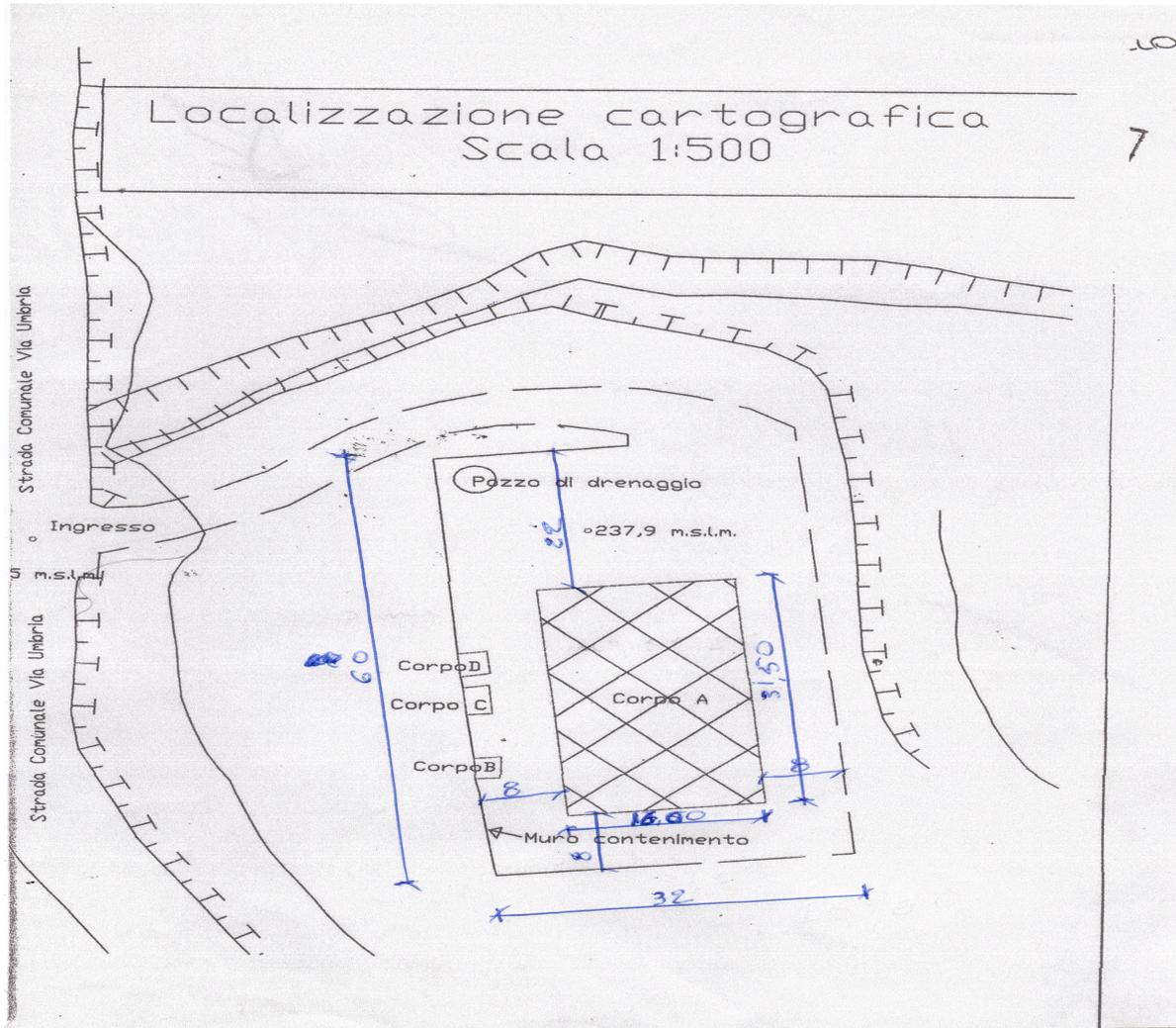
Inoltre il fabbricato è provvisto di pozzo di drenaggio.

Il complesso industriale comprende l'insieme dei fabbricati e manufatti esistenti appresso elencati:

- Edificio industriale a due piani fuori terra
- Area esterna costituita da spazi di manovra e piazzali (corte)
- Manufatto in muratura riportato con la lettera "B"

Gli altri due manufatti denominati corpo "C" e "D" (rispettivamente locale autoclave e locale compressore) per come evidenziati nella planimetria generale di progetto costruiti in adiacenza al manufatto B (locale caldaia), non esistono più.

Planimetria generale dello stato dei luoghi



Il piano terra di cui fa parte il lotto n° 1 comprende ambienti destinati a sala lavorazione, mensa, ufficio e deposito con annessi spogliatoi e bagni. Ha forma rettangolare con il lato più corto prospiciente l'area esterna di maggiore superficie adibita a parcheggio da cui si immette il tracciato stradale d'accesso al fabbricato.

Occupava una superficie commerciale lorda, esclusi gli accessori di circa **mq. 450,00** ed un'altezza utile di mt. 4,30. Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre a nastro rettangolari. Il piano terra è provvisto sulla facciata esposta ad est di due ingressi principali di cui uno in prossimità del corpo scale che conduce al piano superiore e agli ambienti d'ufficio, direzione e depositi e l'altro che conduce agli ambienti di lavorazione e alla sala mensa. Parte del piano terra identificato con il sub. 2 destinato a sala di lavorazione è con copertura a terrazzo.

**Area esterna adibita a parcheggio, spazi di manovra
prospiciente la facciata sud del fabbricato**



**Ubicazione sulla facciata esposta ad est del fabbricato
del manufatto in muratura denominato "B"**



Manufatto denominato "B" (locale caldaia)



**Cancello scorrevole posto su Via Umbria d'accesso
al tracciato stradale che conduce al fabbricato**



Successivamente al ritiro della nomina di C.T.U. ed al giuramento dell'incarico, il sottoscritto tecnico dava inizio alle attività peritali effettuando presso le opportune sedi gli accertamenti necessari. In particolare sono state realizzate ricerche presso la Conservatoria dei RR. II di Catanzaro e Crotona, relative al ventennio antecedente al pignoramento; altre presso l'Agenzia del Territorio di Crotona per acquisire la documentazione catastale aggiornata dei beni pignorati ed altre ancora presso gli studi notarili per acquisire copia degli atti di provenienza degli immobili pignorati. Ricerche effettuate con enorme difficoltà sono state condotte per la verifica in tema di rispondenza tecnica ed urbanistica del complesso industriale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Spinello.

Stato dei luoghi

Al fine di espletare nel miglior modo possibile l'incarico conferito, il sottoscritto unitamente alla custode giudiziaria nominata Avv. Lorenzano Gesualda iniziava le operazioni peritali, recandosi presso gli immobili oggetto di valutazione sito in Belvedere Spinello Loc. Chiusa Via Umbria s.n.c. in data 09 del mese di aprile 2018 alle ore 17,00. Ad attenderlo trovavo il sig. [REDACTED] nonché l'avv. Chiaranza legale della parte debitrice.

Nessun altro presenziava alle operazioni peritali.

Alla presenza degli intervenuti, il sottoscritto effettuava un'accurata ricognizione dello stato dei luoghi, descrivendo tutto quello che si rendeva utile per un corretto espletamento della consulenza tecnica appurando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili e la zona in cui sono ubicati. Il sottoscritto effettuava altresì una dettagliata documentazione fotografica degli ambienti interni degli immobili ed esterna al lotto che lo contiene nonché verifica delle misurazioni planimetriche ed altimetriche di tutti gli ambienti dei due immobili, (vedi planimetrie); misurazione della corte e le distanze dai confini di questa agli spigoli del fabbricato, non dell'area di sedime del fabbricato. (vedi planimetria dello stato dei luoghi di pagina 4)

Il custode giudiziario Avv. Lorenzano Gesualda redigeva a conclusione delle operazioni peritali il verbale di sopralluogo con le parti intervenute. **All. n° 1**

Successivamente in data 10 aprile 2018 l'avv. Chiaranza, come da accordi intrapresi il giorno del sopralluogo, mi inviava tramite e-mail due ordinanze del 21.03.2011 e del 26.02.2015 ove il Sindaco del Comune di Belvedere Spinello ordinava la chiusura al traffico pedonale e veicolare della strada Via Umbria di ubicazione del complesso industriale, oggetto di pignoramento a causa del cedimento del tratto di strada **All. n° 2**

Descrizione del lotto che contiene l'immobile, oggetto di valutazione

Il lotto di cui fa parte l'immobile di cui al punto A comprende due unità immobiliari dislocati su due piani raggiungibili con scala a tre rampe, senza ascensore. La copertura del fabbricato è a terrazza mentre la copertura del vano scala è a tetto. Non ha subito negli anni alcun intervento di intervento di ristrutturazione.

Di forma rettangolare si accede da Via Umbria attraverso percorso interno che conduce ad una corte di pertinenza all'interno del quale è ubicato il fabbricato.

Il fabbricato è ubicato in zona semi-centrale della città di Belvedere Spinello.

La zona ha caratteristiche normale; area urbanistica mista artigianale/industriale; traffico scorrevole, parcheggi ottimi. Le zone limitrofe sono anch'esse a destinazione mista commerciale – industriale e residenziale. I servizi della zona sono presenti a poca distanza dal fabbricato. Inoltre la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Considerazioni Generali:

Il lotto di cui fa parte l'immobile si presenta con struttura portante in c.a- tamponatura esterna a cassa vuota da cm. 30 e tinteggiatura delle pareti esterne a quarzo.

Il lotto si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione generale.

Non si notano gravi segni di degrado e lesioni gravi nelle murature e nelle strutture portanti.

L'impermeabilizzazione con guaina della copertura del fabbricato a terrazzo è ormai vetusta determinando fenomeni di infiltrazioni d'acqua al piano sottostante con presenza di distacco di pittura e muffe nerastre.

Fenomeni di umidità e tracce di muffa sono presenti anche nelle pareti del vano scale dovuti al cattivo stato di manutenzione del manto di copertura. Lesioni di intonaco sono evidenti, inoltre, al parapetto della copertura del fabbricato e alla terrazza di copertura di parte del piano terra. Il muro di contenimento in c.a che delimita la corte di stretta pertinenza del fabbricato risulta in più punti caduto o lesionato o inesistente.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato al momento del sopralluogo dalla [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Il C.T.U. sulla base del certificato notarile acquisito agli atti descrive le seguenti formalità pregiudizievoli su base ventennale relativi all'immobile pignorato:

Ipoteca volontaria (Attiva) R.G. n° 6849; R.P. n°1476, del 1/12/2006, ipoteca € 540.000,00, capitale € 300.000,00 a garanzia di apertura di credito concesso con atto del [REDACTED]

[REDACTED] sopra l'immobile oggetto di pignoramento foglio 12 particella 308 piano terra e piano primo; [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore [REDACTED] con sede in Sondrio C.F. 00043260140 a firma del Tribunale di Crotone in data 25 ottobre 2018 [REDACTED] trascritto a Crotone in data [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] G per la quota di proprietà di 1/1 sui beni oggetto di pignoramento censiti al N.C.E.U. del Comune di Belvedere Spinello al foglio 12 particella 308 dal sub. 2-3-4- 5-6-7-8-9 piano terra e piano primo; il tutto con ogni accessorio e pertinenza.

4.2.3. Altre limitazioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazione d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastali.

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

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

N.B. Le planimetrie degli immobili pignorati risultano allo stato dei luoghi, così come rilevati dal sottoscritto tecnico, conformi alle planimetrie catastali allegate.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese ordinarie e straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] in forza di atto pubblico a firma di Notaio [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto dai sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

CONCESSIONE EDILIZIA N° 2 del 28/04/1990 rilasciata dal Comune di Belvedere Spinello al [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di un edificio industriale per la produzione di pellicce ed articoli in pelle a due piani fuori terra da erigersi in località "Chiusa". Si allega copia titolo abilitativo. **All. n° 3**

ABITABILITA'/AGIBILITA' protocollo 0087 del 05/01/2007 rilasciata dal Comune di Belvedere Spinello all'immobile adibito ad impianto industriale in località "Chiusa" composto da un piano terra di mq. 465 e da un piano primo di mq. 316 per una superficie complessiva di mq. 718. Si allega copia titolo abilitativo. **All. n° 4**

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

A. Composto da una unità immobiliare destinata alla produzione di pellicce ed articoli in pelle a un piano fuori terra sito in Belvedere Spinello (Crotone) Loc. "Chiusa" Via Umbria S.N.C. facente parte di un fabbricato a due piani f.t.

Descrizione del complesso industriale allo stato dei luoghi

Il fabbricato industriale è stato edificato su un'appezzamento di terreno originario di circa ha 1.64.84. – Foglio 12 part. 51

In parte di questa superficie (corte di stretta pertinenza del fabbricato) di circa mq. 1950, adibita a parcheggio, spazi di manovra e piazzali, di forma rettangolare delimitata da muri di contenimento in c.a. insiste il fabbricato.

Il fabbricato è posizionato rispetto alla recinzione della corte in mt. 8 dai confini nord, ovest ed est e a mt. 22 dal confine sud.

L'area di sedime del fabbricato delle dimensioni di circa mt. 15,40 x mt. 30,00 occupa una superficie di circa mq. 462,00.

Al complesso industriale ci si arriva tramite percorso stradale di notevole pendenza con accesso tramite cancello scorrevole posto su Via Umbria.

Comprende due piani fuori terra collegati verticalmente da scala ad un'unica rampa che arriva fino alla copertura del fabbricato a terrazzo mentre il corpo scale è con copertura a tetto.

Inoltre il fabbricato è provvisto di pozzo di drenaggio.

Il complesso industriale comprende l'insieme dei fabbricati e manufatti esistenti appresso elencati:

- Edificio industriale a due piani fuori terra
- Area esterna costituita da spazi di manovra e piazzali (corte)
- Manufatto in muratura riportato con la lettera "B"

Gli altri due manufatti denominati corpo C e D (rispettivamente locale autoclave e locale compressore) per come evidenziati nella planimetria generale di progetto costruiti in adiacenza al manufatto B (locale caldaia), non esistono più.

Descrizione dell'immobile

Il piano terra di cui fa parte il lotto n° 1 comprende ambienti destinati a sala lavorazione, mensa, ufficio e deposito con annessi spogliatoi e bagni. Ha forma rettangolare con il lato più corto prospiciente l'area esterna di maggiore superficie adibita a parcheggio da cui si immette il tracciato stradale d'accesso al fabbricato.

Occupava una superficie commerciale lorda, esclusi gli accessori di circa **mq. 450,00** ed un'altezza utile di mt. 4,30. Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre a nastro rettangolari.

Il piano terra è provvisto sulla facciata esposta ad est di due ingressi principali di cui uno in prossimità del corpo scale che conduce al piano superiore e agli ambienti d'ufficio, direzione e depositi e l'altro che conduce agli ambienti di lavorazione e alla sala mensa. Parte del piano terra identificato con il sub. 2 destinato a sala di lavorazione è con copertura a terrazzo.

Considerazioni Generali

Si presenta internamente in ottimo stato di condizioni di manutenzione e conservazione generale con buone finiture e provviste dei principali servizi (elettrico, fognario, idrico) redatti secondo le normative vigenti.

Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati. Non si notano segni di dissesto delle strutture portanti nè tantomeno lesioni sulle pareti di notevole rilevanza. Nelle pareti interne non risultano esserci lesioni o segni evidenti di umidità.

La luminosità di tutti gli ambienti risulta ottimale data la superficie aero-illuminante adeguata alle dimensioni degli stessi, così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libera.

Posto al piano terra (1°f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva, escluso gli accessori, di circa mq **450,00**.

Identificativo in catasto

- fabbricati:

in testa a [REDACTED] –

foglio 12 mappale 308 subalterno 2, categoria D/1, rendita € 962,60 ; Via Umbria s.n.c.

piano terra

foglio 12 mappale 308 subalterno 3, categoria D/1, rendita € 1.412,60; Via Umbria s.n.c.

piano terra

Dati derivanti del 09/12/2009 prot. 25223 variazione di classamento (n.9304.1/2009)

La particella 308 subalterni dal 2 al 9 derivano dalla particella 308 sub. 1 giusta variazione del 09/12/2008 prot. 0116703 frazionamento con cambio di destinazione d'uso a sua volta derivante dalla particella 308 giusta variazione del 9/12/2008 prot. N° 116665 variazione per modifica identificativo

-Terreni

Gli immobili, oggetto di valutazione sono stati edificati sopra il terreno particella 308 foglio 12 ente urbano superficie are 19, ca 49 giusto tipo mappale del 20/08/1996 (n. 3853.1/1996) derivante dalla particella 302 e part. 254

La particella 302 deriva dalla particella 254 giusto frazionamento del 21/12/1995

(n.5742.1/1995) a sua volta derivante dalla particella 51 del foglio 12 di ha. 1.64.84 giusto frazionamento del 06/08/1993 (n.6122.1/1993)

Coerenze: su tutti i lati con corte di stretta pertinenza

Accessori:

A1- Locale uso caldaia :

intestato a [REDACTED] identificato come subalterno 8 del foglio 12 particella 308; bene comune non censibile; piano terra

Trattasi di locale di forma rettangolare a copertura piana in muratura della superficie di circa mq. 10 ubicato sulla facciata esposta ad est del complesso industriale.

Si presenta in pessimo stato di manutenzione.

A2 – Corte:

intestata a [REDACTED] ; foglio 12 particella 308 sub. 5 piano terra, ente urbano, bene comune non censibile.

Derivante da TIPO MAPPALE del 20/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3853.1/1996)

Comprende una superficie di circa mq. 1950 delimitata da muro di contenimento in c.a.

Il muro risulta in più punti caduto oppure lesionato o inesistente.

Si allega visura catastale

I subalterni 6 (locale autoclave); sub. 7 (locale compressore); sub. 9 (androne scala) sono beni comuni non censibili. Si allega elenco subalterni assegnati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra (1° f.t.);

Ha un'altezza interna di mt. 4,30;

L'intero fabbricato è stato edificato nell'anno 2000/2001

Composto di n° 2 piani complessivi;

Di cui fuori terra n° 2 ed interrati 0.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

L'immobile nel P.R.G. del Comune di Belvedere Spinello ricade in zona: D2 "Area Produttiva in Area Urbana"

Sono quelle zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali di nuova previsione.

I piani attuativi dovranno essere redatti tenendo conto dei seguenti standards urbanistici minimi: parcheggi pubblici, escluse le sedi stradali 10% dell'intero comparto; aree per verde pubblico ornamentale 5% dell'intero comparto.

L'attuazione del piano attuativo potrà avvenire anche mediante stralci, purchè contenuti in comparti autonomamente funzionali e di estensione minima pari a mq. 5000

Indici: sottozona D2

% di copertura massima per lotti inferiore a 10.000 mq. il 35%;

% di copertura massima per lotti superiori a 10.000 mq. il 50%;

Distacco minimo delle costruzioni dai confini: mt. 6,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto utilizzando come criterio di stima, il "valore di mercato". Tale valore è desunto dalla valutazione tra la domanda e l'offerta del bene su cui intervengono ipotesi da parte del perito. Si costruisce una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e per mezzo di adeguate comparazioni si riesce a pervenire a un prezzo, che rappresenta il *più probabile valore di mercato*, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. Tale valore scaturito da un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte dal perito, non è dato certo ed inconfutabile, per questo motivo viene classificato come il valore più probabile.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo della murature perimetrali e delle tramezzature.

La superficie commerciale di alcuni ambienti sarà calcolata utilizzando coefficienti correttivi da applicare alle singole superfici lorde secondo il seguente schema:

- Opificio viene calcolato al 100%;

Il sottoscritto Arch. Roberto Trocino con studio in Crotone Via Ugo Foscolo n° 18/b dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi per esaminare ogni circostanza relativa al valore della proprietà in argomento, qui di seguito esprime le risultanze della propria indagine in merito ai prezzi di mercato dei beni consimili. Si tratta di considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è stimato di modo che la stima risulti equilibrata e aderente alla realtà. Bisogna basare la stima quindi sulle normali capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo le sue condizioni attuali.

Il sottoscritto ha tenuto conto tra l'altro che:

- Il lotto è posto in zona semicentrale a destinazione industriale e artigianale Loc. "Chiusa" in un piccolo paese di circa 2000 abitanti ove l'attività principale è il commercio e l'agricoltura ;
- la zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica) ecc;
- il lotto dista dal centro cittadino di Belvedere Spinello km. 2 e dalla città di Crotone km. 40.
- le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile al piano terra in oggetto si presentano ottimali;
- la distribuzione dei locali a piano terra risulta organica con ordinarie finiture tenendo conto dello stato a

Dell'immobile industriale;

- le condizioni generali di manutenzione e conservazione del lotto di cui fa parte l'immobile si presentano in discreto stato di conservazione; abbisogna di alcune opere di manutenzione sia ordinarie che straordinarie di modesta entità quali la sostituzione dell'impermeabilizzazione del terrazzo di coperta del fabbricato ; il ripristino delle lesioni dei parapetti delle due terrazze presenti nel lotto; il ripristino del muro di contenimento in c.a della recinzione della corte di stretta pertinenza del fabbricato. **(vedi foto allegate)**

Pertanto, il sottoscritto tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sopra riportate, nonché delle ordinanze comunali di divieto del transito veicolare e pedonale sulla Via Umbria, benchè risalente l'ultima al 2015 ma tutt'oggi non revocate e dal momento che nel paese di ubicazione dell'immobile non esiste un prezzo di mercato di qualunque destinazione d'uso, ritiene equo applicare all'unità a destinazione industriale un valore commerciale di **€/mq. 500,00.**

Nel valore commerciale dell'immobile sarà compreso il valore commerciale della corte di stretta pertinenza in comune con l'altro immobile posto al piano primo (2.f.t.) adibito a deposito facente parte del complesso industriale avanti descritto.

La stima è stata completata da un confronto diretto di dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio su Immobiliare della Provincia di Crotone, risalente al secondo semestre dell'anno 2017- fascia/zona centrale; Comune di Belvedere Spinello; destinazione produttiva; tipologia Capannoni Tipici.

suSu due piani

8.2 – Fonti D’informazione

Catasto di Crotona; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e Crotona; ufficio tecnico del Comune di Belvedere Spinello; in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

8.3. VALUTAZIONE CORPI

A. Opificio

Stima sintetica comparativa: peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie lorda (mq) | Coefficienti Correttivi | Superficie equivalente (mq) | Valore Unitario | Valore complessivo € |
|--------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|
| Opificio | 450 | 100% | 450 | € 500,00 | € 225.000,00 |
| | | | 450 | | € 225.000,00 |

- Valore Corpo: € 225.000,00
- Valore complessivo intero: € 225.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 225.000,00

Riepilogo:

| Immobile | Superficie lorda | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|-------------------|------------------------|------------------------|
| Opificio al piano terra (1°f.t.) con annessa corte in comune ubicato in Belvedere Spinello Loc. “Chiusa” Via Umbria s.n.c. Foglio 12 part. 308 sub. 2-3 | Mq. 450,00 | € 225.000,00 | € 225.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 33.750,00**

- Decurtazioni per oneri di rifacimento lavori di manutenzione ordinaria (parti comuni): 50% : **€ 15.000,00**

-oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell’acquirente: **Nessuno**

-spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell’acquirente: **Nessuna**

- giudizio di comoda divisibilità:

Non è opportuno procedere alla divisibilità in quanto trattasi di un immobile a destinazione industriale di normale consistenza.

8.5. Prezzo base d’asta del lotto:

Valore dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 176.250,00**

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito industriale sito in Belvedere Spinello (Crotone) Loc. "Chiusa" Via Umbria S.N.C.

Composto da una unità immobiliare posto al piano primo (2° f.t.) sito in Belvedere Spinello (Crotone) Loc. "Chiusa" Via Umbria S.N.C. facente parte di un fabbricato a due piani f.t. con il piano terra di cui al corpo A adibito ad opificio.

Descrizione del complesso industriale allo stato dei luoghi

Il fabbricato industriale è stato edificato su un'appezzamento di terreno originario di circa ha 1.64.84. – Foglio 12 part. 51

In parte di questa superficie (corte di stretta pertinenza del fabbricato) di circa mq. 1950, adibita a parcheggio, spazi di manovra e piazzali, di forma rettangolare delimitata da muri di contenimento in c.a. insiste il fabbricato.

Il fabbricato è posizionato rispetto alla recinzione della corte in mt. 8 dai confini nord, ovest ed est e a mt. 22 dal confine sud.

L'area di sedime del fabbricato delle dimensioni di circa mt. 15,40 x mt. 30,00 occupa una superficie di circa mq. 462,00.

Al complesso industriale ci si arriva tramite percorso stradale di notevole pendenza con accesso tramite cancello scorrevole posto su Via Umbria.

Comprende due piani fuori terra collegati verticalmente da scala ad un'unica rampa che arriva fino alla copertura del fabbricato a terrazzo mentre il corpo scale è con copertura a tetto.

Inoltre il fabbricato è provvisto di pozzo di drenaggio.

Il complesso industriale comprende l'insieme dei fabbricati e manufatti esistenti appresso elencati:

- Edificio industriale a due piani fuori terra
- Area esterna costituita da spazi di manovra e piazzali (corte)
- Manufatto in muratura riportato con la lettera "B"

Gli altri due manufatti denominati corpo C e D (rispettivamente locale autoclave e locale compressore) per come evidenziati nella planimetria generale di progetto costruiti in adiacenza al manufatto B (locale caldaia), non esistono più.

Descrizione dell'immobile

L'immobile di cui al punto B comprende ambienti destinati a deposito industriale e bagno. Il locale deposito di superficie maggiore affaccia su un terrazzo di forma rettangolare con esposizione sulla facciata nord del fabbricato.

L'unità immobiliare ha forma rettangolare con il lato più corto prospiciente l'area esterna di maggiore superficie adibita a parcheggio da cui si immette il tracciato stradale d'accesso al fabbricato.

L'unità immobiliare è raggiungibile da scala a tre rampe in c.a. posta in prossimità dell'ingresso principale al fabbricato.

Occupava una superficie commerciale lorda, esclusi gli accessori di circa **mq. 368,00** ed un'altezza utile di mt. 4,30.

Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre a nastro su tutte le pareti esterne.

Considerazioni Generali

Si presenta internamente in discreto stato di condizioni di manutenzione e conservazione generale con ordinarie finiture e provviste dei principali servizi (elettrico, fognario, idrico) redatti secondo le normative vigenti.

Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati. Non si notano segni di dissesto delle strutture portanti né tantomeno lesioni sulle pareti di notevole rilevanza. Nelle pareti interne e soffitto risultano esserci segni evidenti di umidità dovuti ad infiltrazioni d'acqua derivanti dalla copertura del fabbricato e del corpo scale, per come evidenziato nella descrizione del corpo A. **(vedi foto corpo A)**

La luminosità di tutti gli ambienti risulta ottimale data la superficie aero-illuminante adeguata alle dimensioni degli stessi, così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libera.

Posto al piano primo (2° f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva, escluso gli accessori, di circa **mq 368,00**.

Identificativo in catasto

- fabbricati:

in testa a [REDACTED] –

foglio 12 mappale 308 subalterno 4, categoria C/2, classe 2°, consistenza 275 mq., superficie catastale mq. 305; rendita € 383,47; Via Umbria s.n.c. piano primo

Dati derivanti del 09/12/2009 prot. 25223 variazione di classamento (n.9304.1/2009)

La particella 308 subalterni dal 2 al 9 derivano dalla particella 308 sub. 1 giusta variazione del 09/12/2008 prot.

0116703 frazionamento con cambio di destinazione d'uso a sua volta derivante dalla particella 308 giusta variazione del 9/12/2008 prot. n° 116665 variazione per modifica identificativo

-Terreni

Gli immobili, oggetto di valutazione sono stati edificati sopra il terreno particella 308 foglio 12 ente urbano superficie are 19, ca 49 giusto tipo mappale del 20/08/1996 (n. 3853.1/1996) derivante dalla particella 302 e part. 254
La particella 302 deriva dalla particella 254 giusto frazionamento del 21/12/1995 (n.5742.1/1995) a sua volta derivante dalla particella 51 del foglio 12 di ha. 1.64.84 giusto frazionamento del 06/08/1993 (n.6122.1/1993)

- Coerenze: su tutti i lati con corte di stretta pertinenza

Accessori:

A1- Locale uso caldaia :

intestato [REDACTED] identificato come subalterno 8 del foglio 12 particella 308; bene comune non censibile; piano terra

Trattasi di locale di forma rettangolare a copertura piana in muratura della superficie di circa mq. 10 ubicato sulla facciata esposta ad est del complesso industriale.

Si presenta in pessimo stato di conservazione.

A2 – Corte:

intestata a [REDACTED] ; foglio 12 particella 308 sub. 5 piano terra, ente urbano, bene comune non censibile.

Derivante da tipo mappale del 20/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3853.1/1996)

Comprende una superficie di circa mq. 1950 delimitata da muro di contenimento in c.a.

Il muro risulta in più punti caduto o lesionato o inesistente.

I subalterni 6 (locale autoclave); sub. 7 (locale compressore); sub. 9 (androne scala) sono beni comuni non censibili.

2. Descrizione sommaria

Premessa

Il giorno 26/02/2018, il Giudice delegato Dott. Davide Rizzuti nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel processo per la causa iscritta al Tribunale Civile di Crotone Ufficio Esecuzioni Immobiliari al n° 147/2017 avente per oggetto " Procedimento Esecutivo Immobiliare" a favore del [REDACTED] il sottoscritto Arch. **Roberto Adolfo Trocino** nato a Catanzaro il 16.09.1966, residente a Crotone Via Tommaso Campanella, 17, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Crotone al n° 167, con studio a Crotone Via Ugo Foscolo n° 18/b, conferendogli l'incarico di eseguire perizia tecnica.

Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di espletare l'incarico affidatomi, relativo alla procedura civile menzionata in epigrafe, è stato disposto un piano di lavoro di seguito illustrato.

Successivamente al ritiro della nomina di C.T.U. ed al giuramento dell'incarico, il sottoscritto tecnico dava inizio alle attività peritali effettuando presso le opportune sedi gli accertamenti necessari. In particolare sono state realizzate ricerche presso la Conservatoria dei RR. II di Catanzaro e Crotone, relative al ventennio antecedente al pignoramento; altre presso l'Agenzia del Territorio di Crotone per acquisire la documentazione catastale aggiornata dei beni pignorati ed altre ancora presso gli studi notarili per acquisire copia degli atti di provenienza degli immobili pignorati. Ricerche effettuate con enorme difficoltà sono state condotte per la verifica in tema di rispondenza tecnica ed urbanistica del complesso industriale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Spinello.

Stato dei luoghi

Al fine di espletare nel miglior modo possibile l'incarico conferito, il sottoscritto unitamente alla custode giudiziaria nominata Avv. Lorenzani Gesualda iniziava le operazioni peritali, recandosi presso gli immobili oggetto di valutazione sito in Belvedere Spinello Loc. Chiusa Via Umbria s.n.c. in data 09 del mese di aprile 2018 alle ore 17,00. Ad attenderlo trovavo il sig. [REDACTED] nonché l'avv. Chiaranza legale della parte debitrice. Nessun altro presenziava alle operazioni peritali.

Alla presenza degli intervenuti, il sottoscritto effettuava un'accurata ricognizione dello stato dei luoghi, descrivendo tutto quello che si rendeva utile per un corretto espletamento della consulenza tecnica appurando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili e la zona in cui sono ubicati. Il sottoscritto effettuava altresì una dettagliata documentazione fotografica degli ambienti interni degli immobili ed esterna al lotto che lo contiene nonché verifica delle misurazioni planimetriche ed altimetriche di tutti gli ambienti dei due immobili, (vedi

planimetrie); misurazione della corte e le distanze dai confini di questa agli spigoli del fabbricato, nonché dell'area di sedime del fabbricato. (vedi planimetria dello stato dei luoghi di pagina 4)

Il custode giudiziario Avv. Lorenzani Gesualda redigeva a conclusione delle operazioni peritali il verbale di sopralluogo con le parti intervenute. **All. n° 1**

Successivamente in data 10 aprile 2018 l'avv. Chiaranza, come da accordi intrapresi il giorno del sopralluogo, mi inviava tramite e-mail due ordinanze del 21.03.2011 e del 26.02.2015 ove il Sindaco del Comune di Belvedere Spinello ordinava la chiusura al traffico pedonale e veicolare della strada Via Umbria di ubicazione del complesso industriale, oggetto di pignoramento a causa del cedimento del tratto di strada **All. n° 2**

Descrizione del lotto che contiene l'immobile, oggetto di valutazione

Il lotto di cui fa parte l'immobile di cui al punto B comprende due unità immobiliari dislocati su due piani raggiungibili con scala a tre rampe, senza ascensore. La copertura del fabbricato è a terrazza mentre la copertura del vano scala è a tetto.

Non ha subito negli anni alcun intervento di ristrutturazione.

Di forma rettangolare si accede da Via Umbria attraverso percorso interno che conduce ad una corte di pertinenza all'interno del quale è ubicato il fabbricato.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale della città di Belvedere Spinello.

La zona ha caratteristiche normale; area urbanistica mista artigianale/industriale; traffico scorrevole parcheggi ottimi. Le zone limitrofe sono anch'esse a destinazione mista commerciale – industriale e residenziale. I servizi della zona sono presenti a poca distanza dal fabbricato. Inoltre la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Considerazioni Generali:

Il lotto di cui fa parte l'immobile si presenta con struttura portante in c.a- tamponatura esterna a cassa vuota da cm. 30 e tinteggiatura delle pareti esterne a quarzo.

Il lotto si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione generale.

Non si notano gravi segni di degrado e lesioni gravi nelle murature e nelle strutture portanti.

L'impermeabilizzazione con guaina della copertura del fabbricato a terrazzo è oramai vetusta determinando fenomeni di infiltrazioni d'acqua al piano sottostante con presenza di distacco di pittura e muffe nerastre

Fenomeni di umidità e tracce di muffa sono presenti anche nelle pareti del vano scale dovuti al cattivo stato di manutenzione del manto di copertura. Lesioni di intonaco sono evidenti, inoltre, al parapetto della copertura del fabbricato e alla terrazza di copertura di parte del piano terra. Il muro di contenimento in c.a che delimita la corte di stretta pertinenza del fabbricato risulta in più punti caduto oppure lesionato o inesistente.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato al momento del sopralluogo dalla

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**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Il C.T.U. sulla base del certificato notarile acquisito agli atti descrive le seguenti formalità pregiudizievoli su base ventennale relativi all'immobile pignorato:

Ipoteca volontaria (Attiva) R.G. n° 6849; [redacted], del 1/12/2006, ipoteca € 540.000,00, capitale € 300.000,00 a garanzia di apertura di credito concesso con atto del [redacted]

[redacted] sopra l'immobile oggetto di pignoramento foglio 12 particella 308 piano terra e piano primo; [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore del [redacted] firma del Tribunale Di Crotone in data [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà di 1/1 sui beni oggetto di pignoramento censiti al N.C.E.U. del Comune di Belvedere Spinello al foglio 12 particella 308 dal sub. 2-3-4- 5-6-7-8-9 piano terra e piano primo; il tutto con ogni accessorio e pertinenza.

4.2.3. Altre limitazioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazione d'uso: **Nessuna**

L'unità immobiliare ha forma rettangolare con il lato più corto prospiciente l'area esterna di maggiore superficie adibita a parcheggio da cui si immette il tracciato stradale d'accesso al fabbricato.

L'unità immobiliare è raggiungibile da scala a tre rampe in c.a. posta in prossimità dell'ingresso principale al fabbricato.

Occupava una superficie commerciale lorda, esclusi gli accessori di circa **mq. 368,00** ed un'altezza utile di mt. 4,30.

Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre a nastro su tutte le pareti esterne.

Considerazioni Generali

Si presenta internamente in discreto stato di condizioni di manutenzione e conservazione generale con ordinarie finiture e provviste dei principali servizi (elettrico, fognario, idrico) redatti secondo le normative vigenti.

Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati. Non si notano segni di dissesto delle strutture portanti né tantomeno lesioni sulle pareti di notevole rilevanza. Nelle pareti interne e soffitto risultano esserci segni evidenti di umidità dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura del fabbricato e del corpo scale, per come evidenziato nella descrizione del corpo A. **(vedi foto corpo A)**

La luminosità di tutti gli ambienti risulta ottimale data la superficie aero-illuminante adeguata alle dimensioni degli stessi, così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libera.

Posto al piano primo (2°f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva, escluso gli accessori, di circa mq **368,00**.

Identificativo in catasto

- fabbricati:

in testa a [REDACTED] -

foglio 12 mappale 308 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 275, superficie catastale mq 305, rendita € 383,47, Via Umbria s.n.c. piano primo

Dati derivanti del 09/12/2009 prot. 25223 variazione di classamento (n.9304.1/2009)

La particella 308 subalterni dal 2 al 9 derivano dalla particella 308 sub. 1 giusta variazione del 09/12/2008 prot. 0116703

frazionamento con cambio di destinazione d'uso a sua volta derivante dalla particella 308 giusta variazione del 9/12/2008 prot. N. 116665 variazione per modifica identificativo

-Terreni

Gli immobili, oggetto di valutazione sono stati edificati sopra il terreno particella 308 foglio 12 ente urbano superficie are 19, ca 4 giusto tipo mappale del 20/08/1996 (n. 3853.1/1996) derivante dalla particella 302 e part. 254

La particella 302 deriva dalla particella 254 giusto frazionamento del 21/12/1995 (n.5742.1/1995) a sua volta derivante dalla particella 51 del foglio 12 di ha. 1.64.84 giusto frazionamento del 06/08/1993 (n.6122.1/1993)

-Coerenze: su tutti i lati con corte di stretta pertinenza

L'unità immobiliare è posta al piano primo (2° f.t.);

Ha un'altezza interna di mt. 4,30;

Composto di n° 2 piani complessivi;

Di cui fuori terra n° 2 ed interrati 0.

Accessori:

A1- Locale uso caldaia :

intestato a [REDACTED] identificato come subalterno 8 del foglio 12 particella 308; bene comune non censibile; piano terra

Trattasi di locale di forma rettangolare a copertura piana in muratura della superficie di circa mq. 10 ubicato sulla facciata esposta ad est del complesso industriale.

Si presenta in pessimo stato di conservazione.

A2 – Corte:

intestata a [REDACTED] foglio 12 particella 308 sub. 5 piano terra, ente urbano, bene comune non censibile.

Derivante da tipo mappale del 20/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3853.1/1996)

Comprende una superficie di circa mq. 1950 delimitata da muro di contenimento in c.a.

Il muro risulta in più punti caduto o lesionato o inesistente.

I subalterni 6 (locale autoclave); sub. 7 (locale compressore); sub. 9 (androne scala) sono beni comuni non censibili.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

L'immobile nel P.R.G. del Comune di Belvedere Spinello ricade in zona: D2 "Area Produttiva in Area Urbana"

Sono quelle zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali di nuova previsione.

I piani attuativi dovranno essere redatti tenendo conto dei seguenti standards urbanistici minimi: parcheggi pubblici, escluse le sedi stradali 10% dell'intero comparto; aree per verde pubblico ornamentale 5% dell'intero comparto.

L'attuazione del piano attuativo potrà avvenire anche mediante stralci, purchè contenuti in comparti autonomamente funzionali e di estensione minima pari a mq. 5000

Indici: sottozona D2

% di copertura massima per lotti inferiore a 10.000 mq. il 35%;

% di copertura massima per lotti superiori a 10.000 mq. il 50%;

Distacco minimo delle costruzioni dai confini: mt. 6,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto utilizzando come criterio di stima, il "*valore di mercato*". Tale valore è desunto dalla valutazione tra la domanda e l'offerta del bene su cui intervengono ipotesi da parte del perito. Si costruisce una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e per mezzo di adeguate comparazioni si riesce a pervenire a un prezzo, che rappresenta il *più probabile valore di mercato*, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. Tale valore scaturito da un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte dal perito, non è dato certo ed inconfutabile, per questo motivo viene classificato come il valore più probabile.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo della murature perimetrali e delle tramezzature.

La superficie commerciale di alcuni ambienti sarà calcolata utilizzando coefficienti correttivi da applicare alle singole superfici lorde secondo il seguente schema:

- Unità immobiliare viene calcolata al 100%;
- Terrazzo viene calcolato al 35%

Il sottoscritto Arch. Roberto Trocino con studio in Crotona Via Ugo Foscolo n° 18/b dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi per esaminare ogni circostanza relativa al valore della proprietà in argomento, qui di seguito esprime le risultanze della propria indagine in merito ai prezzi di mercato dei beni consimili. Si tratta di considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è stimato di modo che la stima risulti equilibrata e aderente alla realtà. Bisogna basare la stima quindi sulle normali capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo le sue condizioni attuali.

Il sottoscritto ha tenuto conto tra l'altro che:

- Il lotto è posto in zona semicentrale a destinazione industriale e artigianale Loc. "Chiusa" in un piccolo paese di circa 2000 abitanti ove l'attività principale è il commercio e l'agricoltura ;
- la zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica) ecc;
- il lotto dista dal centro cittadino di Belvedere Spinello km. 2 e dalla città di Crotona km. 40.
- le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile al piano primo in oggetto si presentano buone;
- la distribuzione dei locali risulta organica con ordinarie finiture;
- le condizioni generali di manutenzione e conservazione del lotto di cui fa parte l'immobile si presentano in discreto stato di conservazione; abbisogna di alcune opere di manutenzione sia ordinarie che straordinarie di modesta entità quali la sostituzione dell'impermeabilizzazione del terrazzo di coperta del fabbricato ; il ripristino delle lesioni dei parapetti delle due terrazze presenti nel lotto; il ripristino del muro di contenimento in c.a della recinzione della corte di stretta pertinenza del fabbricato. **(vedi foto allegate)**

Pertanto, il sottoscritto tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sopra riportate, nonché delle ordinanze comunali di divieto del transito veicolare e pedonale sulla Via Umbria, benché risalente l'ultima al 2015 ma tutt'oggi non revocate, e dal momento che nel paese di ubicazione dell'immobile non di qualunque destinazione d'uso, ritiene equo applicare all'unità a adibita a deposito industriale un valore commerciale di **€/mq. 300,00**.

Nel valore commerciale dell'immobile sarà compreso il valore commerciale della corte di stretta pertinenza in comune con l'altro immobile posto al piano terra (l.f.t.) adibito ad opificio facente parte del complesso industriale.

esiste un prezzo di mercato

La stima è stata completata da un confronto diretto di dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotona, risalente al secondo semestre dell'anno 2017-

fascia/zona centrale; Comune di Belvedere Spinello; destinazione commerciale; tipologia negozi.

| Tipologia | Superficie lorda (mq) | Coefficienti correttivi | Superficie reale (mq) |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Commerciale | 308,00 | 100% | 308,00 |
| S.N.R. (Terrazzo) | 170,00 | 35% | 60,00 |
| | | | 368,00 |

8.3. VALUTAZIONE CORPI

B. Deposito Industriale

Stima sintetica comparativa:

peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie lorda (mq) | Coefficienti Correttivi | Superficie equivalente (mq) | Valore Unitario | Valore complessivo € |
|--------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|
| Deposito | 368 | 100% | 368 | € 300,00 | € 110.400,00 |
| | | | 368 | | € 110.400,00 |

- Valore Corpo: € 110.400,00
- Valore complessivo intero: € 110.400,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 110.400,00

Riepilogo:

| Immobile | Superficie lorda | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|-------------------|------------------------|------------------------|
| Unità Immobiliare adibita a deposito industriale al piano primo (2°f.t.) con annessa corte in comune ubicato in Belvedere Spinello Loc. "Chiusa" Via Umbria s.n.c. Foglio 12 part. 308 sub. 4 | Mq. 368,00 | € 110.400,00 | € 110.400,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.560,00**

- decurtazione per oneri di rifacimento lavori di manutenzione ordinaria (parti comuni): 50% : **€ 15.000,00**

- decurtazione per oneri di rifacimento lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile: **€ 5.000,00**

-oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

-spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

- giudizio di comoda divisibilità:

Non è opportuno procedere alla divisibilità in quanto trattasi di un immobile a deposito industriale di normale consistenza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 73.840,00**

Riepilogo:

Lotto n° 1

Corpo A – Prezzo base d'asta: € 176.250,00

Corpo B – Prezzo base d'asta: € 73.840,00

Relazione creata in data 25/08/2018

Codice documento: E042-01-000098-001

Il Perito
Arch. Roberto Trocino