

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

comune Cropani, categoria D/7, rendita € 36.653,98

lio 27, particella 287,

2. Stato di possesso

Bene: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A - Corte comune

Possesso: Altro L'area antistante il magazzino id_7 è [REDACTED] senza alcun titolo.

Corpo: B - Complesso industriale

Possesso: Altro Il magazzino id_7 è [REDACTED] senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A - Corte comune

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Complesso industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A - Corte comune

Creditori Iscritti: ETR SPA, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. BNL S.p.A.

Corpo: B - Complesso industriale

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI, EQUITALIA ETR SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A - Corte comune

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Complesso industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A - Corte comune

Misure Penali: NO

Corpo: B - Complesso industriale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A - Corte comune

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Complesso industriale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Nazionale - Marina - Cropani (Catanzaro) - 88051

Lotto: 001 - Terreno

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo: ██████████ € 1.840.000,00

Beni in **Cropani (Catanzaro)**
Località/Frazione **Marina**
Via Nazionale

Lotto: 001 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - Corte comune.**

industriale sito in Cropani (Catanzaro) CAP: 88051 frazione: Marina, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

proprietà

Piena

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

one intestati dal

27.04.1994 (Denuncia Successione di [REDACTED])

C.F:

Jusufrutto 1/3 fino al 17.12.2002

[REDACTED] Proprietà per 1/6 fino al 17.12.2002

- Proprietà per 1/6 fino al 17.12.2002

Proprietà per 1/8 fino

al 17.12.2002

Proprietà per 1/6 fino al 17.12.2002

- Proprietà per 1/18 fino al 17.12.2002

- Proprietà per 1/18 fino al 17.12.2002

fino al 17.12.2002

Proprietà per 1/6

17.12.2002

Proprietà per 1/6 fino al

Usufruttuaria per 1/3 fino al 17.12.2002

Situazione intestati dal 03.09.1990

- Usufrutto parziale fino al 27.04.1994

Proprietà per 1/6

fino al 27.04.1994

Proprietà per 1/6 fino al 27.04.1994

Comproprietario per 1/6 fino al 27.04.1994

Proprietà per 1/6 fino al 27.04.1994

- Proprietà per 1/6 fino

al 27.04.1994

Comproprietario per 1/6 fino al 27.04.1994

Comproprietaria per 1/6 fino al 27.04.1994

Proprietà per 1/6 fino al 27.04.1994

(

usufruttuaria

parziale fino al 27.04.1994 Situazione intestati dall'impianto meccanografico

Usufrutto parziale fino al 05.02.1993

- Proprietà per 1/6

fino al 05.02.1993

Proprietà per 1/6 fino al 05.02.1993

- Comproprietario per 1/6 fino al 05.02.1993

- Proprietà per 1/6 fino al 05.02.1993

Proprietà per 1/6 fino

al 05.06.1993

Comproprietario per 1/6 fino al 05.02.1993

- Comproprietaria per 1/6 fino al 05.02.1993

- Proprietà per 1/6 fino al 05.02.1993

Usufruttataria parziale fino al 05.02.1993, sezione

censuaria Cropani, foglio 27, particella 287, qualità Ente Urbano, superficie catastale 20000

Derivante da: Tipo mappale del 17.12.2002 prot. 381461 Frazionamento in atti dal 03.09.1990 e identificato al foglio 27 - p.lla 21

Confini: Strada Statale 106 Jonica / Nord-Ovest Corso d'acqua / Sud-Ovest e Sud-Est Area PIP / Nord-Est

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Complesso industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cropani (Catanzaro) CAP: 88051 frazione: Marina, Via Nazionale

Note: Il corpo di fabbrica denominato corpo 1, è il fulcro del complesso industriale, all'interno del quale si svolgevano le operazioni di trasformazione principali

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Piena

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 27, particella 287,

comune Cropani, categoria D/7, rendita € 36.653,98

Derivante da: In atti dal 23/10/1991

Confini: Fabbricati delimitati dalla corte comune Fabbricato in oggetto denominato corpo 1, confinante a nord con corpo 3 e corte, ad ovest con corpo 2 e corte, a sud con corte, ad est con tettoia denominata corpo 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuova distribuzione interna id_6

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione interna

Nuova distribuzione interna: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area su cui insiste l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area a sviluppo industriale. La particella in questione è ubicata in prossimità della S.S. 106 Jonica ed è delimitata altresì da un corso d'acqua e da altri lotti a destinazione industriale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio (Discreta), Strutture ricettive alberghiere (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Costa jonica e presenza area naturalistica.

Attrazioni storiche: Centro storico Cropani ad 8 km.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Jonica 500 mt, Bus pubblici e privati 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Corte comune industriale sito in Cropani (Catanzaro), Via Nazionale

Altro L'area antistante il magazzino id_7

Note: E' presente in zona limitrofa all'identificativo n. 7 (magazzino) un prefabbricato amovibile di proprietà utilizzato dai lavoratori della ditta, che non sarà sottoposto a valutazione di alcun tipo

Identificativo corpo: B - Complesso industriale

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cropani (Catanzaro), Via Nazionale

Altro Il magazzino id_7 è occupato da l. senza alcun titolo.

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:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI contro:

Derivante da: Atto giudiziario registrato a Catanzaro in data 19/10/2016 ai nn. iscritto/trascritto a Tribunale Catanzaro in data 04/11/2016 ai nn. 14462/11185;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune e B - Complesso industriale

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata; A favore di ETR SPA contro [REDACTED] Derivante da: Norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602; Importo ipoteca: € 282239,92; Importo capitale: € 141119,96 ; Registrato a Cosenza in data 14/12/2004 ai nn. 8956/30 in data 23/12/2004 ai nn. 29400/7573

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. BNL S.p.A.; Derivante da: Concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 327699,65; Importo capitale: € 204812,35 ; A rogito di Notaio Antonio Teti in data 13/01/2003 ai nn. 1180; Registrato a Catanzaro in data 17/01/2003 ai nn. 886/115 ; Note: Ipoteca estesa altresì a [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA ETR SPA contro [REDACTED] Derivante da: Norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602; Importo ipoteca: € 1188866,32; Importo capitale: € 594433,16 ; Registrato a Cosenza in data 21/09/2010 ai nn. 8062/30 in data 04/10/2010 ai nn. 16017/3484

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Complesso industriale

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA ETR SPA contro SOCIETA' [REDACTED] Derivante da: Norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602; Importo ipoteca: € 283889,20; Importo capitale: € 141944,60 ; Registrato a Cosenza in data 14/12/2010 ai nn. 10737/30 in data 23/12/2010 ai nn. 20848/4509

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Complesso industriale

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Catanzaro, in data 25/11/1981, ai nn. 20875/18753.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Complesso industriale

7. PRATICHE EDILIZIE:

industriale sito in Cropani (Catanzaro) CAP: 88051 frazione: Marina, Via Nazionale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/06/1988 al n. di prot. 37

Abitabilità/agibilità in data 19/10/1990 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune

industriale sito in Cropani (Catanzaro) CAP: 88051 frazione: Marina, Via Nazionale

Numero pratica: 11

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/01/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 08/02/1982 al n. di prot. 11

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cropani (Catanzaro) CAP: 88051 frazione: Marina, Via Nazionale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di una centrale ortofrutticola

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/06/1988 al n. di prot. 37

Abitabilità/agibilità in data 19/10/1990 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Complesso industriale

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cropani (Catanzaro) CAP: 88051 frazione: Marina, Via Nazionale

Numero pratica: 11 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di Realizzazione di una centrale ortofrutticola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/01/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 08/02/1982 al n. di prot. 11

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1983 al n. di prot.

NOTE: In data 03.02.1983 venne rilasciata concessione di variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Complesso industriale

7.1 Conformità edilizia:

industriale**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Posizionamento scala collegamento, interna all'identificativo 1, tra piano terra (corpo n.02) e piano primo (corpo n.04) diverso rispetto a progetto originario. Posizionamento scala collegamento, interna all'identificativo 1 e 4, tra piano terra (corpo n.02) e piano primo (corpo n.04) diverso rispetto a progetto originario. Diversa distribuzione interna al piano primo dell'identificativo 4 Presenza di una finestra posta sul vano scala interno al identificativo 4 Presenza di tramezzi interni nell'identificativo 6 Assenza di 3 aperture nell'identificativo 7

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Spese tecniche e oneri: € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esiste certificato di permesso d'uso rilasciato dal Comune di Cropani che potrebbe far pensare, vista l'assenza di elaborati grafici che ne dichiarano il posizionamento conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, che non siano necessarie regolarizzazioni edilizie

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Complesso industriale**7.2 Conformità urbanistica:****industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.1 del 07.01.2005
Zona omogenea:	D3
Norme tecniche di attuazione:	Attività artigianalei, produttive, commerciali
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Corte comune

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.1 del 07.01.2005
Zona omogenea:	D3
Norme tecniche di attuazione:	Attività artigianalei, produttive, commerciali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10,50 mt
Volume massimo ammesso:	Allo stato attuale non è possibile aumentare la cu
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Note generali sulla conformità: L'area su cui sorge il complesso industriale si trova all'interno di una zona a rischio inondazione R3, che consente di eseguire opere: Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, dell'art.17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art.1 Legge 3 agosto 1998 n. 267) **NORME DI ATTUAZIONE E SALVAGUARDIA Art. 21, comma 2 a)** interventi di demolizione senza ricostruzione; b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'articolo 31, lettere a), b) e c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superfici e di volumi; c) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento e adeguamento sismico; d) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie; e) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, previo parere dell'ABR, che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento; f) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume; g) ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto B - Complesso industriale

Il complesso è caratterizzato da una serie di ambiti edilizi, all'interno dei quali erano previste diverse attività funzionali inerenti la produzione industriale di prodotti agroalimentari, ubicati all'interno di un lotto a destinazione industriale. Realizzato in due diverse fasi, l'attività si presenta in condizioni di conservazione sufficienti per cui necessitano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che di adeguamento impiantistico.

Il compendio industriale è caratterizzato da un corpo di fabbrica, posto al centro del lotto, con strutture in acciaio all'interno del quale si svolgevano le lavorazioni e intorno al nucleo centrale sono collocati uffici, servizi, celle frigorifere. Distaccate dal nucleo centrale trovano altresì sede una tettoia per il deposito delle attrezzature ed automezzi, una cabina enel, un gruppo elettrogeno ed una vasca di depurazione. Per comodità di lettura le varie attività saranno identificate nel modo seguente:

- identificativo 1 _ Reparto lavorazione principale con struttura in acciaio e copertura a falde in lamiera (realizzato con C.E. del 11 08.02.1982)
- identificativo 2a _ Uffici e servizi personale ubicati al piano terra di un corpo di fabbrica in c.a. che si sviluppa su due livelli (realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 2b _ Celle di deverdizzazione composto da n. 5 celle realizzate in struttura portante in c.a. ciascuna con accessi pedonali e carrabili esterni indipendenti (realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 3a _ Celle frigorifere composte da n. 4 celle realizzate con struttura portante in acciaio e tamponate con lamiere coibentate, ciascuna con accesso diretto dall'id. 1 (realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 4 _ Uffici e alloggio custode ubicati al piano primo (sopra id. 2a) con caratteristiche costruttive uguali a quelle dell'id. 2a. E' collegato al piano inferiore mediante due scale poste nel corpo in c.a. e poste nell'id. 1 (ampliamento realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 5 _ Tettoia collegamento tra i due reparti di lavorazione id.1 e id. 6 realizzata con le medesime caratteristiche costruttive dell'id. 1 (ampliamento realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 6 _ Reparto di lavorazione realizzato con lo stesso sistema costruttivo dell'id. 1. (ampliamento realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 7 _ Tettoia ricovero mezzi, ubicata in corpo indipendente in prossimità del confine EST, realizzata con le medesime caratteristiche costruttive dell'id. 1 (ampliamento realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 8 _ Cabina Energia Elettrica, ubicata in corpo indipendente in prossimità del confine EST, realizzata con strutture in c.a. (realizzata con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 9 _ Gruppo elettrogeno su piattaforma in cemento e recinzione in ferro (realizzato con C.E. 11 del 08.02.1982)
- identificativo 10 _ Vasca depurazione, ubicata in prossimità del confine OVEST, realizzata in cemento armato (realizzata con C.E. 11 del 08.02.1982)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.318,43**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988 (ampliamento di alcune zone di lavorazione)

ha un'altezza utile interna di circa m. 6

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano per le zone di lavorazione industriale e 2 livelli zona uffici e alloggio custode piani complessivi di cui fuori terra n. 1 + 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione ordinaria per le finiture e manutenzione straordinaria con adeguamento per gli impianti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: Putrelle in acciaio condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: ferro condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: Lamiera coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Antincendio	tipologia: anello esterno accessibilità VV.FF.: buona condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
-------------	--

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **380V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Risalente alla realizzazione del compendio industriale
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	1990-06-30
Scadenza	1990-06-30

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il complesso industriale è caratterizzato da una serie di ambiti lavorativi, alcuni raggruppati intorno alla principale zona di lavorazione ed altri posti sempre all'interno del lotto. Rappresentazione consistenza: - identificativo 1 _ Reparto lavorazione principale - identificativo 2a _ Uffici e servizi personale ubicati al piano terra di un corpo di fabbrica in c.a. che si sviluppa su due livelli - identificativo 2b _ Celle di deverdizzazione composto da n. 5 celle realizzate in struttura portante in c.a. ciascuna con accessi pedonali e carrabili esterni indipendenti - identificativo 3a _ Celle frigorifere composte da n. 4 celle realizzate con struttura portante in acciaio e tamponate con lamiere coibentate, ciascuna con accesso diretto dall'id. 1 - identificativo 4 _ Uffici e alloggio custode ubicati al piano primo (sopra id. 2a) con caratteristiche costruttive uguali a quelle dell'id. 2a. E' collegato al piano inferiore mediante due scale poste nel corpo in c.a. e poste nell'id. 1 - identificativo 5 _ Tettoia collegamento tra i due reparti di lavorazione id.1 e id. 6 - identificativo 6 _ Reparto di lavorazione realizzato con lo stesso sistema costruttivo dell'id. 1. - identificativo 8 _ Tettoia ricovero mezzi, ubicata in corpo indipendente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Reparto lavorazione (id.1)	sup lorda di pavimento	1.842,75	1,00	1.842,75
Tettoia collegamento (id. 5) tra id.1 e id.6	sup lorda di pavimento	377,65	0,35	132,18
Celle frigorifere (id.3a)	sup lorda di pavimento	258,83	1,00	258,83
Celle di deverdizzazione (id. 2b)	sup lorda di pavimento	339,36	1,00	339,36
Uffici e servizi piano terra (id. 2a)	sup lorda di pavimento	145,44	1,00	145,44
Uffici e alloggio custode piano primo (id. 4)	sup lorda di pavimento	145,44	1,00	145,44
Reparto lavorazione (id. 6)	sup lorda di pavimento	932,75	1,00	932,75
Sala macchine (id. 3b)	sup lorda di pavimento	26,52	1,00	26,52
Tettoia attrezzature (id. 7)	sup lorda di pavimento	249,69	0,35	87,39
		4.318,43		3.910,66

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Accessori

B - Complesso industriale

1. Cabina elettrica (id. 8a) identificato al n. 8a posto al piano terra e primo composto da due vani distinti - Sviluppa una superficie complessiva di 33,48 mq - Destinazione urbanistica: D7
Valore a corpo: € 9000

B - Complesso industriale

2. Gruppo elettrogeno identificato al n. 8c posto al piano terra composto da basamento cls e recinzione in ferro - Sviluppa una superficie complessiva di 18,40 mq - Destinazione urbanistica: D7
Valore a corpo: € 2000

B - Complesso industriale

3. Vasca depurazione identificato al n. 9 posto al piano terra composto da vasca in c.a. - Sviluppa una superficie complessiva di 12,60 mq - Destinazione urbanistica: D7
Valore a corpo: € 1500

B - Complesso industriale

4. Pesa posto al piano terra composto da vasca e piano in acciaio su compressore - Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq
Valore a corpo: € 1500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Cropani;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Borsino Immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**A - Corte comune. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte comune	316,54	€ 462,00	€ 146.241,48
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.241,48
Valore corpo			€ 146.241,48

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.241,48
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.241,48

B - Complesso industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cabina elettrica (id. 8a), con annesso Gruppo elettrogeno, con annesso Vasca depurazione, con annesso Pesa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Reparto lavorazione (id.1)	1.842,75	€ 462,00	€ 851.350,50
Tettoia collegamento (id. 5) tra id.1 e id.6	132,18	€ 462,00	€ 61.066,01
Celle frigorifere (id.3a)	258,83	€ 462,00	€ 119.579,46
Celle di deverdizzazione (id. 2b)	339,36	€ 462,00	€ 156.784,32
Uffici e servizi piano terra (id. 2a)	145,44	€ 735,00	€ 106.898,40
Uffici e alloggio custode piano primo (id. 4)	145,44	€ 735,00	€ 106.898,40
Reparto lavorazione (id. 6)	932,75	€ 462,00	€ 430.930,50
Sala macchine (id. 3b)	26,52	€ 462,00	€ 12.252,24
Tettoia attrezzature (id. 7)	87,39	€ 462,00	€ 40.374,87

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.886.134,70
Valore corpo	€ 1.886.134,70
Valore Accessori	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.900.134,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.900.134,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Corte comune	industriale	316,54	€ 146.241,48	€ 146.241,48
B - Complesso industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cabina elettrica (id. 8a), con annesso Gruppo elettrogeno, con annesso Vasca depurazione, con annesso Pesa	3.910,66	€ 1.900.134,70	€ 1.900.134,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 204.637,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.850,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.836.888,56
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.840.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
23-01-2018

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO GIANCARLO BATTAGLIA