

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO
Dr. Davide RIZZUTI

CURATORE
Avv. Antonella ROTELLA

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

FALLIMENTO " [REDACTED] "
procedura n° 3/2019 R.G.F.

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI

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

Crotone lì, 21 Febbraio 2020

L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI

Giudice Delegato: Dr. Davide Rizzuti
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Antonella Rotella

Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

01 - Premessa	pag. 03;
02 - Stima beni immobili	
-- LOTTO 01: Fabbricato a n. 5 piani fuori terra, S.S. n. 107 Ionica	pag. 07;
-- LOTTO 02: locale al piano interrato, S.S. n. 107 Ionica	pag. 14;
03 - Conclusioni	pag. 18;

Planimetria d'insieme Fg. n. 22 part. n. 385 - Rocca di Neto



Prospetto fabbricato a n. 5 piani fuori terra Fg. n. 22 part. n. 385 - Rocca di Neto



01 - Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone con il n° 170, con studio Professionale in Via I° Maggio n. 40/B a Crotone, nominato Esperto nel fallimento "██████████", su proposta del Curatore Avv. Antonella Rotella, dal G.D. Dr. Davide Rizzuti in data 06 Febbraio 2020, assumeva l'incarico di che trattasi e dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali.

L'Esperto

Premesso che,

- ✓ **Gli Immobili oggetto di stima, sono situati nel Comune di Rocca di Neto, ed identificati nel NCEU come di seguito riportati:**

Giudice Delegato: Dr. Davide Rizzuti
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Antonella Rotella

1. Lotto n. 1: Fabbricato a n. 5 piani fuori terra:

Situazione aggiornata al : 09/02/2020

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **ROCCA DI NETO** Codice: **H403**

Foglio: **22** Particella: **385**

Immobili individuati: **6**

Motivazione: **CTU Tribunale di Crotone**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
○	22	385	1	ROCCA DI NETO CONTRADA TOPANELLO, Piano T-1 - 2-3 - 4						Bene comune non censibile
○	22	385	2	ROCCA DI NETO CONTRADA TOPANELLO, Piano T		C/1	1	327 mq	Euro:3.191,86	1376
○	22	385	3	ROCCA DI NETO CONTRADA TOPANELLO, Piano 1		F/3				
○	22	385	4	ROCCA DI NETO CONTRADA TOPANELLO, Piano 2		F/3				
○	22	385	5	ROCCA DI NETO CONTRADA TOPANELLO, Piano 3						1376
○	22	385	6	ROCCA DI NETO CONTRADA TOPANELLO, Piano 4		F/3				

Intestato catastalmente alla



Giudice Delegato: Dr. Davide Rizzuti
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Antonella Rotella

2. Lotto n. 2: Locale interrato:

Intestato catastalmente [REDACTED]
[REDACTED].



- ✓ La nomina del consulente stimatore, è finalizzata alla descrizione ed alla stima dei beni immobili sopra indicati;
- ✓ il sottoscritto ha ricevuto a mezzo email dal Curatore una copia della sentenza dichiarativa di fallimento e dell'accertamento ipocatastale;
- ✓ in data 13.02.2020 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia;
- ✓ durante il sopralluogo, svolto alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] sono stati effettuati sia il rilievo fotografico che il rilievo metrico del bene in esame, propedeutici alla stima del compendio immobiliare;
- ✓ sono state verificate altresì, le informazioni riportate all'interno della documentazione fornita dal Curatore, relativamente ai dati catastali, alla destinazione d'uso, alla consistenza della superficie, ai dati delle autorizzazioni amministrative, allo stato di conservazione e manutenzione;

[REDACTED] è stata acquisita la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, della Provincia di Catanzaro, al fine di compiere la

ricognizione degli immobili di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Tutto ciò premesso,

- ✓ il Ctu ha redatto la Relazione di Consulenza Tecnica che segue.

02 - Stima dei beni immobili

Lotto 01

Fabbricato a n. 5 piani fuori terra Fg. n. 22 part. n. 385 - Rocca di Neto

**N.B.: Per accedere al fabbricato meglio sopra identificato, è necessario costituire una servitù di passaggio nella corte circostante, già oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 168/2010 ed attualmente di proprietà del signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel Comune di Rocca di Neto, località "Setteporte" il fabbricato risulta essere in "Zona Industriale". Così come risulta dall'Atto Pubblico a firma del Notaio Mario Capocasale del 19.09.2005 Rep. 96898/20148 Trascritto a Crotone il 05.10.2005 ai nn: 2690 R.G. e 1876 R.P., la costruzione del fabbricato è stata iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e per lo stesso non sono mai stati adottati , ne risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Fabbricato risulta essere accatastato e conforme alle planimetrie catastali.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Provenienze:

Atto tra vivi **compravendita**, pubblico ufficiale Notaio Mario Capocasale – Rep. 30341 del 10.06.

1993 – Trascritto a Catanzaro il 22.06.1993 ai nn. 9657 R.P. e 11701 R.G. (è pervenuto il terreno distinto al NCT al FG. 22 part. 377 ex 212/B)

Formalità in elenco sintetico

- **TRASCRIZIONE** favore del 22/06/1993 R.P.: **9657** R.G.: **11701** – atto di compravendita
- **TRASCRIZIONE** favore del 02/11/1994 R.P.: **17173** R.G.: **20766** – atto di compravendita
- **TRASCRIZIONE** favore del 21/02/1995 R.P.: **2985** R.G.: **3435** – atto di mutamento di denominazione
- **ISCRIZIONE** contro del 28/04/1998 R.P.: **794** R.G.: **7659** – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1027 del 18/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **TRASCRIZIONE** contro del 01/06/1999 R.P.: **7850** R.G.: **10392** – atto di compravendita
- **TRASCRIZIONE** contro del 26/10/2002 R.P.: **15312** R.G.: **19874** – atto di compravendita
- **ISCRIZIONE** contro del 28/10/2004 R.P.: **6026** R.G.: **23759** – ipoteca legale debito esattoriale
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 613 del 19/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **TRASCRIZIONE** favore del 05/10/2005 R.P.: **1876** R.G.: **2690** – atto di conferma
- **ISCRIZIONE** contro del 09/11/2005 R.P.: **1324** R.G.: **3646** – concessione a garanzia di mutuo
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 219 del 11/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **ISCRIZIONE** contro del 22/10/2007 R.P.: **1614** R.G.: **6782** – a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 380 del 20/11/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ISCRIZIONE** contro del 04/06/2009 R.P.: **599** R.G.: **2966** – decreto ingiuntivo
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 220 del 11/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **TRASCRIZIONE** contro del 03/05/2010 R.P.: **1858** R.G.: **2581** – verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 217 del 11/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- **ISCRIZIONE** contro del 03/06/2010 R.P.: **772** R.G.: **3337** – decreto ingiuntivo
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 218 del 11/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **TRASCRIZIONE** contro del 30/11/2010 R.P.: **5172** R.G.: **7531** – verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 216 del 11/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- **TRASCRIZIONE** contro del 15/12/2017 R.P.: **5745** R.G.: **7156** – decreto di trasferimento immobili

Trascrizione del 13.03.2019 - Registro Particolare 1092 – Registro Generale 1439

Pubblico Ufficiale Tribunale di Crotona Repertorio 3 del 04.02.2019

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Utili da progetto)

Fg. n. 22 part. n. 385 sub. nn: 2, 3, 4, 5, 6.

Piano Terra:	sup. utile mq.	332,00	ed	h= 3,25
Piano Primo:	sup. utile mq.	332,00	ed	h= 3,25
Piano Secondo:	sup. utile mq.	246,00	ed	h= 3,25
Piano Terzo:	sup. utile mq.	246,00	ed	h= 3,25
Piano Quarto:	sup. utile mq.	47,00	ed	h= 3,25
Superficie complessiva.....	mq.	1.203,00	ed	h= 3,25

Criterio di stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

- a) Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante; (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona e inoltre accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona).
- b) Le caratteristiche costruttive ed i particolari tipi delle costruzioni dipendenti dalle specifiche destinazioni;
- c) L'andamento attuale e del periodo di riferimento della stima, dei prezzi in generale e delle relative condizioni di mercato;
- d) La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;
- e) Le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari (lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale esecuzione di lavori per l'adeguamento normativo degli impianti).

Considerando quindi, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione, le caratteristiche estrinseche del contesto abitativo che lo rende unico e poco appetibile sul mercato, dopo aver condotto le indagini opportune ed aver confrontato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro per il Comune di Rocca di Neto, relativamente al primo semestre dell'annualità 2020, e fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, il sottoscritto CTU ritiene di non discostarsi dalla realtà, determinando il più probabile valore venale in euro 500,00/mq.

La superficie commerciale viene, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata: Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100% fino a 30 cm.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Uffici pubblici: Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rocca di Neto e Crotone, ufficio Tecnico di Rocca di Neto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Rocca di Neto e Crotone,

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it, www.Borsaimmobiliare.com.

Riviste: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

VALUTAZIONE INTERO CORPO DI FABBRICA

Probabile Valore di mercato : mq 1.203,00 X 500,00 €/mq =601.500,00 €

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€ **90.225,00**
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale€ **0,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:€ **0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:..... € **0,00**
- Spese per lo sgombero dei materiali presenti all'interno dell'immobile ed il ripristino delle strutture vetuste, 5%.....€ **30.075,00**

Valore del LOTTO 1 a base d'asta:

- Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

(601.500,00 – 90.225,00 – 30.075,00) =€ **481.200,00**

Lotto 02

Locale di sgombero al piano interrato Fg. n. 22 part. n. 384 sub. 7 - Rocca di Neto

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

LOTTO N. 2: Locale interrato in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, identificato nel N.C.E.U. del comune di Rocca di Neto al foglio di mappa n. 22 part. n. 384 sub. 7, di circa mq 28,00 lordi, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su terreno già distinto a N.C.T. al fg. n. 22 part. 384 ex part. 377, già part. 212.



Pratiche Edilizie:

P.E: n. Concessione Edilizia in sanatoria per lavori di costruzione di Fabbricati in località Topanello intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/02/1985 n. 47) presentata in data 01.04.1986 – n. prot. 1126, rilasciata in data 29.08.1997 n. 10.

N.B.: Per accedere al fabbricato meglio sopra identificato, è necessario costituire una servitù di passaggio nella corte circostante, già oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 168/2010 ed attualmente di proprietà del signor [REDACTED] - per Decreto di Trasferimento Immobili n. 4398.1/2017 – Tribunale di Crotona - Rep. 1315

PROVENIENZE E GRAVAMI:

omissis...

Trascrizione del 13.03.2019 - Registro Particolare 1092 – Registro Generale 1439

Pubblico Ufficiale Tribunale di Crotona Repertorio 3 del 04.02.2019

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Criterio di stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

- a) Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante; (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona e inoltre accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona).
- b) Le caratteristiche costruttive ed i particolari tipi delle costruzioni dipendenti dalle specifiche destinazioni;
- c) L'andamento attuale e del periodo di riferimento della stima, dei prezzi in generale e delle relative condizioni di mercato;
- d) La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;
- e) Le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari (lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale esecuzione di lavori per l'adeguamento normativo degli impianti).

Considerando quindi, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione, le caratteristiche estrinseche del contesto abitativo che lo rende unico e poco appetibile sul mercato, dopo aver condotto le indagini opportune ed aver confrontato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro per il Comune di Rocca di Neto, relativamente al primo semestre dell'annualità 2020, e fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, il sottoscritto CTU ritiene di non discostarsi dalla realtà, determinando il più probabile valore venale in euro 300,00/mq.

La superficie commerciale viene, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata: Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100% fino a 30 cm.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Uffici pubblici: Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rocca di Neto e Crotona, ufficio Tecnico di Rocca di Neto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Rocca di Neto e Crotona,

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it,
www.Borsaimmobiliare.com.

Riviste: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

VALUTAZIONE INTERO magazzino interrato Fg. n. 22 part. n. 384 sub. 7

Probabile Valore di mercato : mq 28,00 X 300,00 €/mq =8.400,00 €

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€ **1.260,00**
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale€ **0,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:€ **0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:..... € **0,00**
- Spese per lo sgombero dei materiali presenti all'interno dell'immobile ed il ripristino delle strutture vetuste, 5%.....€ **420,00**

Valore del LOTTO 2 a base d'asta:

- Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:
(8.400,00 – 1.260,00 – 420,00) =€ **6.720,00**

3. Conclusioni

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rinnovando la completa disponibilità per eventuali chiarimenti o integrazioni, ove necessari.

Crotone li, 21 febbraio 2020

L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI

