



TRIBUNALE ORDINARIO REGGIO NELL'EMILIA

FALLIMENTARE

116/2016

DEBITORE:

Francesco Ranieri

GIUDICE:

DOTT. NICCOLO' STANZANI MASERATI

CURATORE:

AVV. MATTEO BEDOGNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

MICHELE GRIMALDI

CF:GRMMHL82B12D122X

con studio in CROTONE (KR) VIA G. PALATUCCI, 41

telefono: 3203528717

fax: 1782734484

email: geometra.grimaldi@libero.it

PEC: michele.grimaldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - FALLIMENTARE 116/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CUTRO Via della Pace 23 e 25, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Francesco Ranieri)

Fabbricato a due piani fuori terra sito in Cutro (KR), via della Pace n. 23-25, piano terra e primo, con accesso da via della Pace. E' composto da magazzino al piano terra ed appartamento al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Località Pompa Patia snc, piano: 1, intestato a Ranieri Francesco

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 **altro fabbricato**, composto da Magazzino, sviluppa una superficie commerciale di **65,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 395 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 103 mq, rendita 117,03 Euro, indirizzo catastale: Località Pompa Patia snc, piano: Terra, intestato a Ranieri Francesco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	65,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.560,00
Data della valutazione:	30/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Marcellini Francesca e Ranieri Pietro

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/08/2014 a firma di Giudice di Pace di Reggio nell'Emilia ai nn. 1127 di repertorio, iscritta il 22/04/2015 a Crotona ai nn. 2014/197, a favore di Condominio "Il Girasole" in Reggio nell'Emilia, contro Ranieri Francesco, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5000.

Importo capitale: 2730,72.

Nella nota è presente anche un immobile non oggetto della presente

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/10/2016 a firma di Tribunale di Reggio nell'Emilia ai nn. 2970 di repertorio, iscritta il 07/12/2016 a Crotona ai nn. 6525/843, a favore di Credito Emiliano spa con sede in Reggio nell'Emilia, contro Ranieri Francesco, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 76.295,84.

Nella nota è presente un altro immobile non oggetto della presente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Reggio nell'Emilia ai nn. 116 di repertorio, trascritta il 22/03/2017 a Crotona ai nn. 1503/1149, a favore di Massa dei creditori di Ranieri Francesco, contro Ranieri Francesco, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

Nella nota sono presenti altri immobili non oggetto della presente

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, stipulata il 05/04/2018 a firma di Tribunale di Crotona ai nn. 2047/2017 di repertorio, trascritta il 06/07/2018 a Crotona ai nn. 4044/3158, a favore di Marcellini Francesca, contro Ranieri Francesco, derivante da Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al foglio n. 8, particella n. 395, subalterno n. 2 (abitazione)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ranieri Francesco per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 23/08/2005), con atto stipulato il 23/08/2005 a firma di Notaio Giulio Capocasale ai nn. 69968/21698 di repertorio, registrato il

08/09/2005 a Crotone ai nn. 2317, trascritto il 08/09/2005 a Crotone ai nn. 1963/1378

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gareri Giuseppe per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/08/1980 fino al 23/08/2005), con atto stipulato il 08/08/1980 a firma di Notaio Maria Grazia Silvana Gemini, trascritto il 04/09/1980 a Catanzaro ai nn. 13520

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Cutro in data 17/03/2021 ha attestato che anome del Sig. Ranieri Francesco non è presente alcuna concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia relativamente al fabbricato in oggetto. Pertanto, alla luce di quanto attestato, il fabbricato si considera realizzato senza le prescritte autorizzazioni comunali. L'importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile può essere quantificata, preventivamente ed in maniera forfettaria, in € 15.000,00 circa.

Si specifica che il fabbricato è stato edificato presumibilmente tra il 1980 ed il 1990 ed all'epoca della costruzione il Piano Regolatore vigente prevedeva la zona come "edificabile" pertanto, ad oggi, è possibile verificare il criterio della "doppia conformità" e pertanto provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante progetto in sanatoria e rilascio di relativa concessione edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in sanatoria presso il Comune di Cutro
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e comunali: €15.000,00

Il Comune di Cutro in data 17/03/2021 ha attestato che a nome del Sig. Ranieri Francesco non è presente alcuna concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia relativamente al fabbricato in oggetto. Pertanto, alla luce di quanto attestato, il fabbricato si considera realizzato senza le prescritte autorizzazioni comunali. L'importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile può essere quantificata, preventivamente ed in maniera forfettaria, in € 15.000,00 circa. Si specifica che il fabbricato è stato edificato presumibilmente tra il 1980 ed il 1990 ed all'epoca della costruzione il Piano Regolatore vigente prevedeva la zona come "edificabile" pertanto, ad oggi, è possibile verificare il criterio della "doppia conformità" e pertanto provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante progetto in sanatoria e rilascio di relativa concessione edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIASNO TERRA: realizzazione di una parete divisoria e realizzazione un bagno; PIANO PRIMO: Diversa distribuzione interna, ampliamento dell'immobile e realizzazione di n. 2 balconi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUTRO VIA DELLA PACE 23 E 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUTRO Via della Pace 23 e 25, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Francesco Ranieri)

Fabbricato a due piani fuori terra sito in Cutro (KR), via della Pace n. 23-25, piano terra e primo, con accesso da via della Pace. E' composto da magazzino al piano terra ed appartamento al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Località Pompa Patia snc, piano: 1, intestato a Ranieri Francesco

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crotone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in cemento armato; i solai sono in latero cemento; la copertura è a tetto; le pareti esterne ed interne sono in muratura di laterizi intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane ad ante.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	157,00	x	100 %	=	157,00
balconi	30,00	x	30 %	=	9,00
Totale:	187,00				166,00

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Magazzino, sviluppa una superficie commerciale di **65,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 395 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 103 mq, rendita 117,03 Euro, indirizzo catastale: Località Pompa Patia snc, piano: Terra, intestato a Ranieri Francesco

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	130,00	x	50 %	=	65,00
Totale:	130,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 700,00

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	166,00	x	700,00	=	116.200,00
Valore superficie accessori:	65,00	x	700,00	=	45.500,00
					161.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, prendendo in considerazione immobili aventi medesime caratteristiche costruttive e medesime rifiniture. Sono stati presi, inoltre, in considerazione i valori OMI della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, agenzie: Sito Immobiliare.it e varie Agenzie immobiliari, ed inoltre: Tecnico specializzato nel settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,00	65,00	161.700,00	161.700,00
				161.700,00 €	161.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 29.140,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.560,00**

data 30/09/2022

il tecnico incaricato
MICHELE GRIMALDI

