



Via San Francesco, 5 - 88900 Crotona (KR) - cell. 3208956485 - giuseppe.marziano@archiworldpec.it - pino.marz@virgilio.it

Tribunale di Crotona

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 64/2024 R.G.E.

Procedente: GENERALI ITALIA SPA

Debitore

Udienza 27/11/2024

GIUDICE EMMANUELE AGOSTINI

Custode Giudiziario Avv. Marcella Iannopoli

INTEGRAZIONE SUI LOTTI 1, 2 e 3

IL C.T.U.

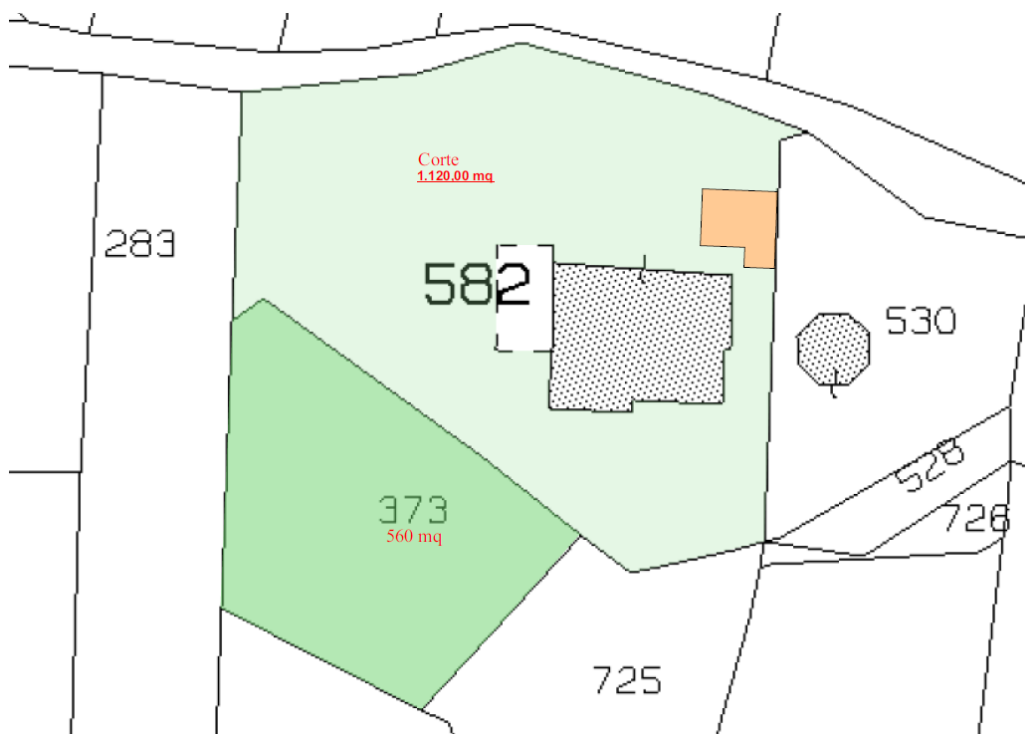
arch. Giuseppe Marziano



PREMESSA

Dall'elaborato peritale del sottoscritto, in merito ai lotti 1, 2 e 3, si legge:

*“La particella 373 con sup. pari a 560 mq è confinante con la particella 582; non sono presenti confini e viene utilizzata come corte aggiuntiva alla particella 582. E' destinata dallo strumento urbanistico in “Sottozona C5”; pur essendo consentito l'intervento edilizio, il lotto minimo necessita di una superficie minima pari a 1.000 mq, di conseguenza la suddetta particella non può essere edificata. Pertanto appare logico inserirla nello stesso lotto, quindi in aggiunta alla corte del fabbricato realizzato sul mappale 582 (bene comune non censibile sub.1, come riportato a pag. 1 della certificazione notarile). La superficie totale pari a 1.680 mq sarà ripartita tra i sub. 2, 3 e 4 per la **quota ideale di 1/3 ciascuno.**”*



Su tale decisione non è stata evidenziata nessuna osservazione dalle parti, pertanto si ritiene condivisa. Si precisa che le stesse parti costituite, debitore, creditore precedente e custode giudiziario, hanno un termine di giorni 15 per trasmettere eventuali note: **lo scrivente non ha ricevuto nulla in merito.** Tuttavia, il custode giudiziario, nella sua relazione di accesso, “depositata dopo l’invio della perizia da parte del CTU”, scrive:

“A modesto parere della scrivente, il costo necessario per ripristinare lo stato dei luoghi dovrebbe essere quantificato per poi essere decurtato dal prezzo di stima, salvo diversa determinazione della SV.”



INTEGRAZIONE

In fase di sopralluogo sono stati rilevati due immobili abusivi sul mappale 582, dove insiste anche il fabbricato regolare. * Si precisa che il fabbricato si sviluppa su tre piani f.t. e non due come indicato dal custode. Premesso che un immobile abusivo non sanabile può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ma solo a condizione che ciò sia stato dichiarato in perizia e nel bando di vendita, il sottoscritto CTU accoglie la richiesta del custode giudiziario, determinando i costi di demolizione dei manufatti abusivi. Quest'ultimi saranno ripartiti per 1/3 ciascuno tra i lotti 1, 2 e 3 in quanto gli abusi insistono sulla corte comune indivisa dei lotti sopraccitati. Quindi, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi ante operam, i lotti 1, 2 e 3 saranno determinati come di seguito:

Beni in Cotronei (Crotone) Via della Carusa, 2**Lotto 001****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino/autorimessa/corte	178,72	€ 42.893,00	€ 42.893,00

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:	€ 6.434,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
Spese demolizioni:	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....	€ 33.109,00
---	-------------

cifra tonda € 33.100,00

Beni in Cotronei (Crotone) Via della Carusa, 2**Lotto 002****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/corte	184,42	€ 101.431,00	€ 101.431,00

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:	€ 15.215,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Spese demolizioni:	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....	€ 81.716,00
---	-------------

cifra tonda € 81.700,00**Beni in Cotronei (Crotone) Via della Carusa, 2****Lotto 003****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/corte	184,42	€ 101.431,00	€ 101.431,00

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:	€ 15.215,00
Spese demolizioni:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:.....	€ 81.366,00
---	-------------

cifra tonda € 81.400,00

Si riportano di seguito le voci di costo delle demolizioni.



Regione Calabria

Burc n.45 del 28 febbraio 2024

Prezzario 2024

servizio anche esterni fino ad un'altezza di m 2,00 e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi.

Codice regionale: CAL24_01.A03.001.001
Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati
Articolo: 001 Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica; per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro. Valutato a metro cubo vuoto per pieno

Unità di misura	m ³
Prezzo senza S. G. e U. I.	€ 11,20660
Prezzo	€ 14,17635
Spese generali (15%)	€ 1,68099
Di cui oneri di sicurezza afferenti l'impresa (1%)	€ 0,01681
Utili di impresa (10%)	€ 1,28876
Incidenza Manodopera al 22,18%	€ 3,14472
Incidenza Oneri di sicurezza su prezzo con S. G.e U. I. al 0,12%	€ 0,01681

Codice regionale: CAL24_01.A03.001.002
Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati
Articolo: 002 Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica; per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura. Valutato a metro cubo vuoto per pieno

Unità di misura	m ³
Prezzo senza S. G. e U. I.	€ 13,99918
Prezzo	€ 17,70897
Spese generali (15%)	€ 2,09988
Di cui oneri di sicurezza afferenti l'impresa (1%)	€ 0,02100
Utili di impresa (10%)	€ 1,60991
Incidenza Manodopera al 33,3%	€ 5,89686
Incidenza Oneri di sicurezza su prezzo con S. G.e U. I. al 0,12%	€ 0,02100

Codice regionale: CAL24_01.A03.001.003
Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati
Articolo: 003 Demolizione totale di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica. Valutato a metro cubo vuoto per pieno

Unità di misura	m ³
Prezzo senza S. G. e U. I.	€ 16,28600
Prezzo	€ 20,60179
Spese generali (15%)	€ 2,44290
Di cui oneri di sicurezza afferenti l'impresa (1%)	€ 0,02443
Utili di impresa (10%)	€ 1,87289
Incidenza Manodopera al 33,42%	€ 6,88453
Incidenza Oneri di sicurezza su prezzo con S. G.e U. I. al 0,12%	€ 0,02443

Codice regionale: CAL24_01.A03.001.004
Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati
Articolo: 004 Demolizione parziale di fabbricati, con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica, entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, valutato a metro cubo vuoto per pieno



Dal documento si evince “con esclusione degli oneri di discarica, quindi da aggiungere, oltre i costi di viaggio. Pertanto il costo unitario si aggira attorno a 50 €/mc. Quindi:

- Fabbricato su mappale 582 ad uso ufficio: mq 32 x h 3,50 = 112 mc x 50 = € 5,600 > cifra tonda € **6.000,00**
- Per il magazzino, essendo stato ricavato dallo scavo nel terreno sotto il mappale 582 è consigliabile richiudere il muro di contenimento (nella figura sottostante) per un costo a corpo pari ad € **3.000,00**



Si rimanda alla S.V.I. la decisione di inserire gli immobili abusivi di cui sopra in una eventuale vendita.

Con osservanza

Crotone, 17/11/2024

Il C.T.U.
arch. Giuseppe Marziano

