

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO
dr. Emmanuele AGOSTINI

CURATORE
Avv. Margherita Facino
Dott. Luigi Labonia

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

FALLIMENTO

procedura n° 26/2019 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 AL N. 201
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, 22 ottobre 2020

L' ESPERTO

Ing. Giuseppe PERRI

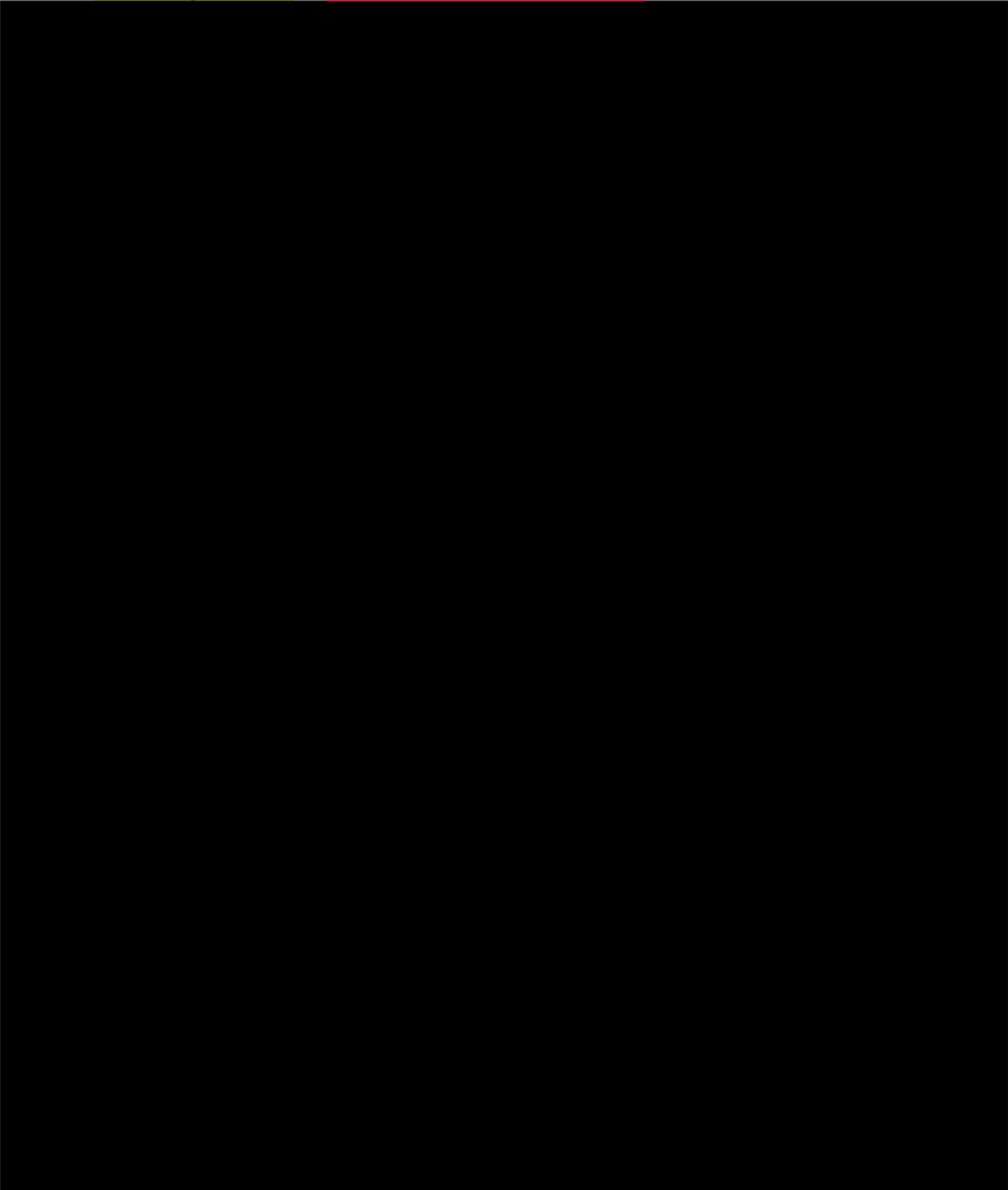


Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

- UNITA' Negoziale n. 1

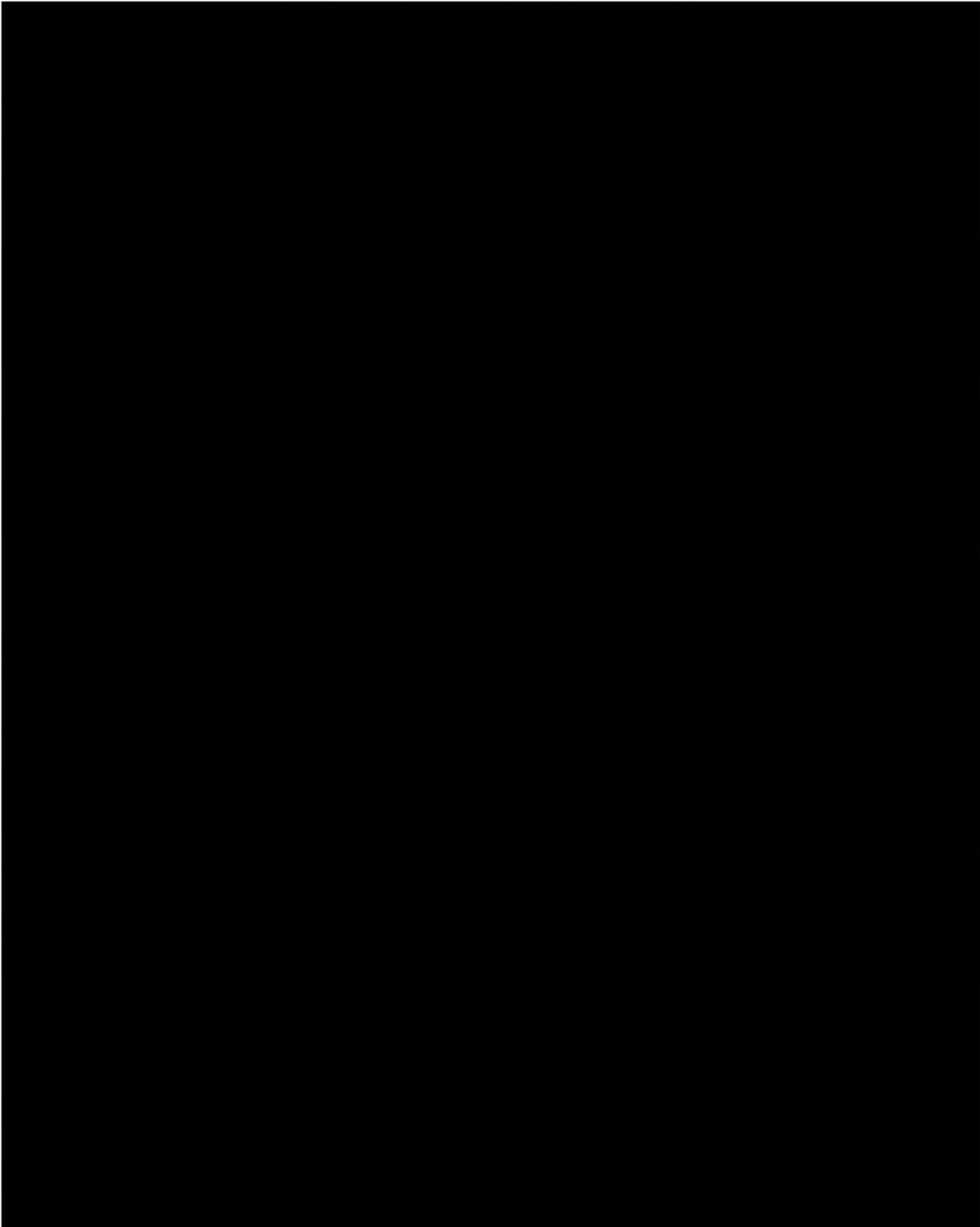
LOTTO 1 AGGIUDICATO

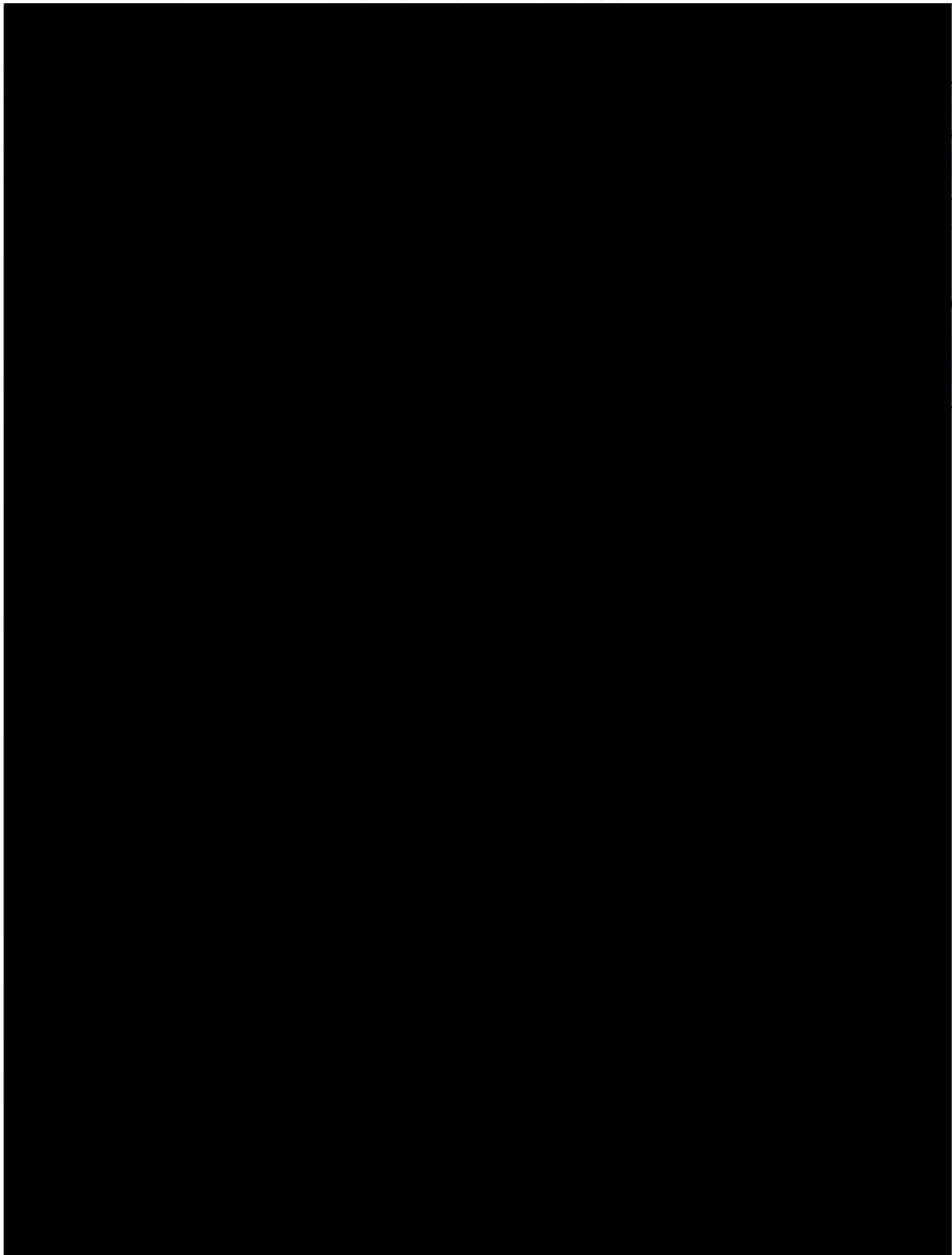


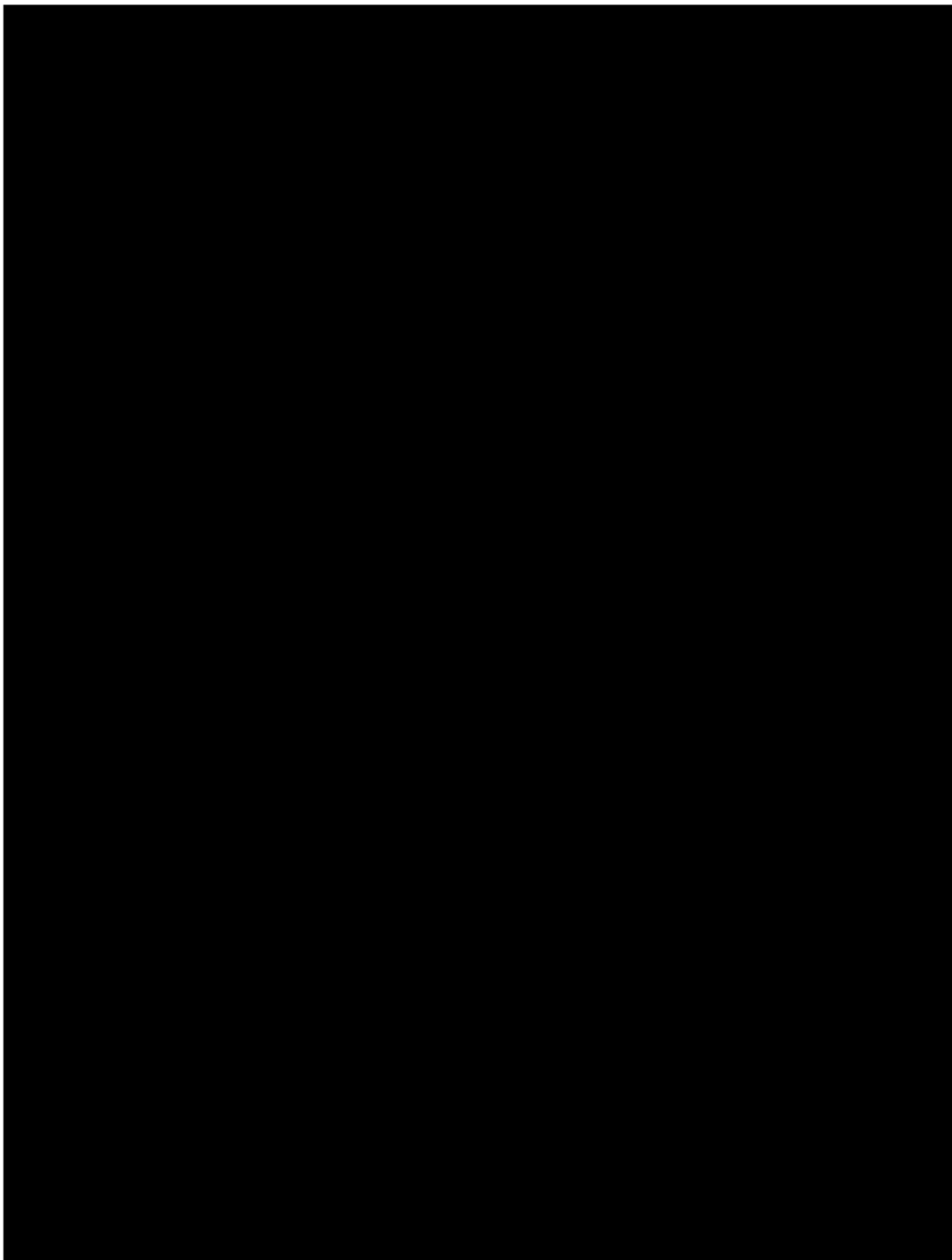
01 - Premessa

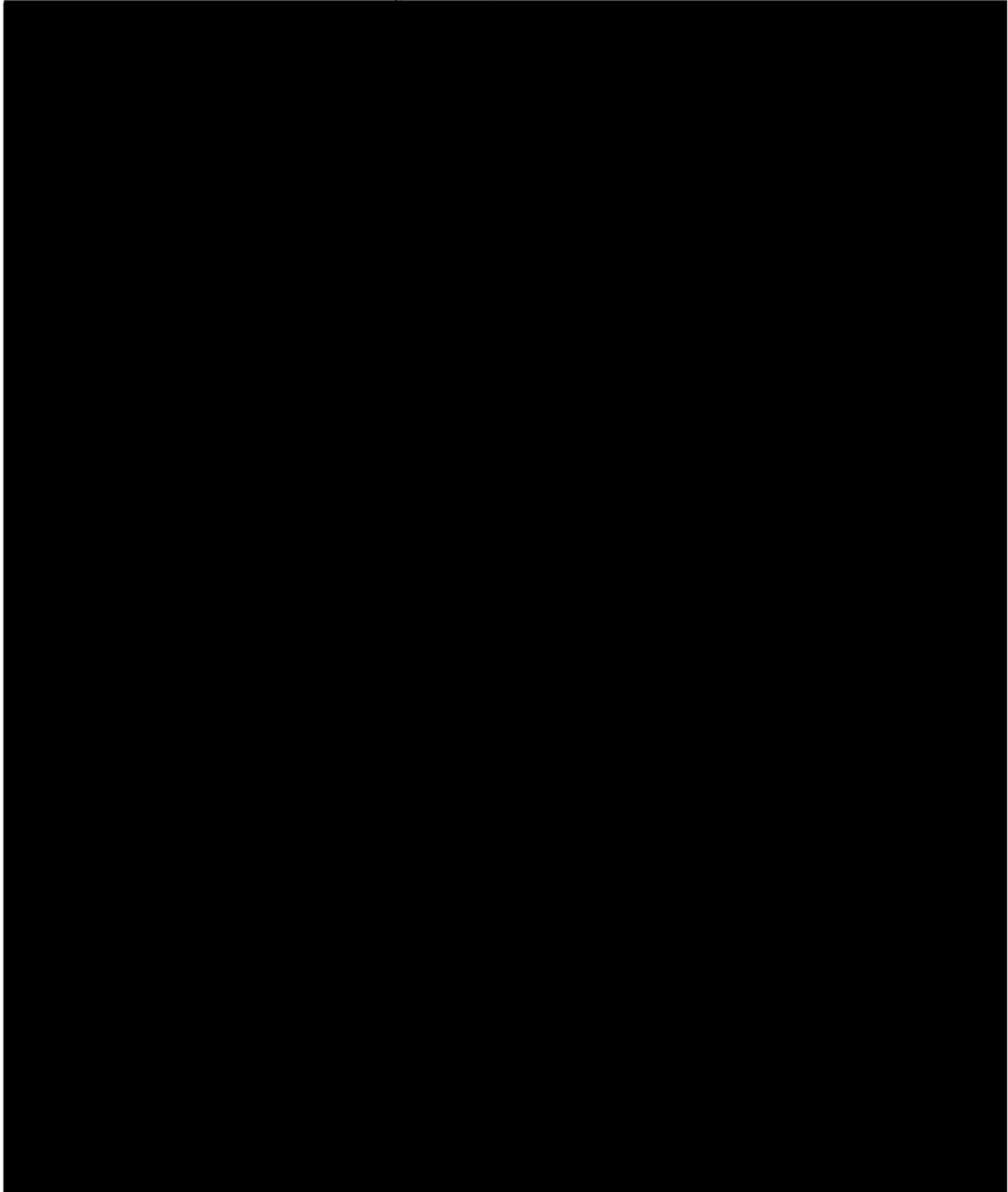
Il sottoscritto Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona con il n° 170, all 'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotona col n. 201 e studio Professionale in Crotona alla Via I° Maggio n. 40/B; nominato Esperto. nel fallimento

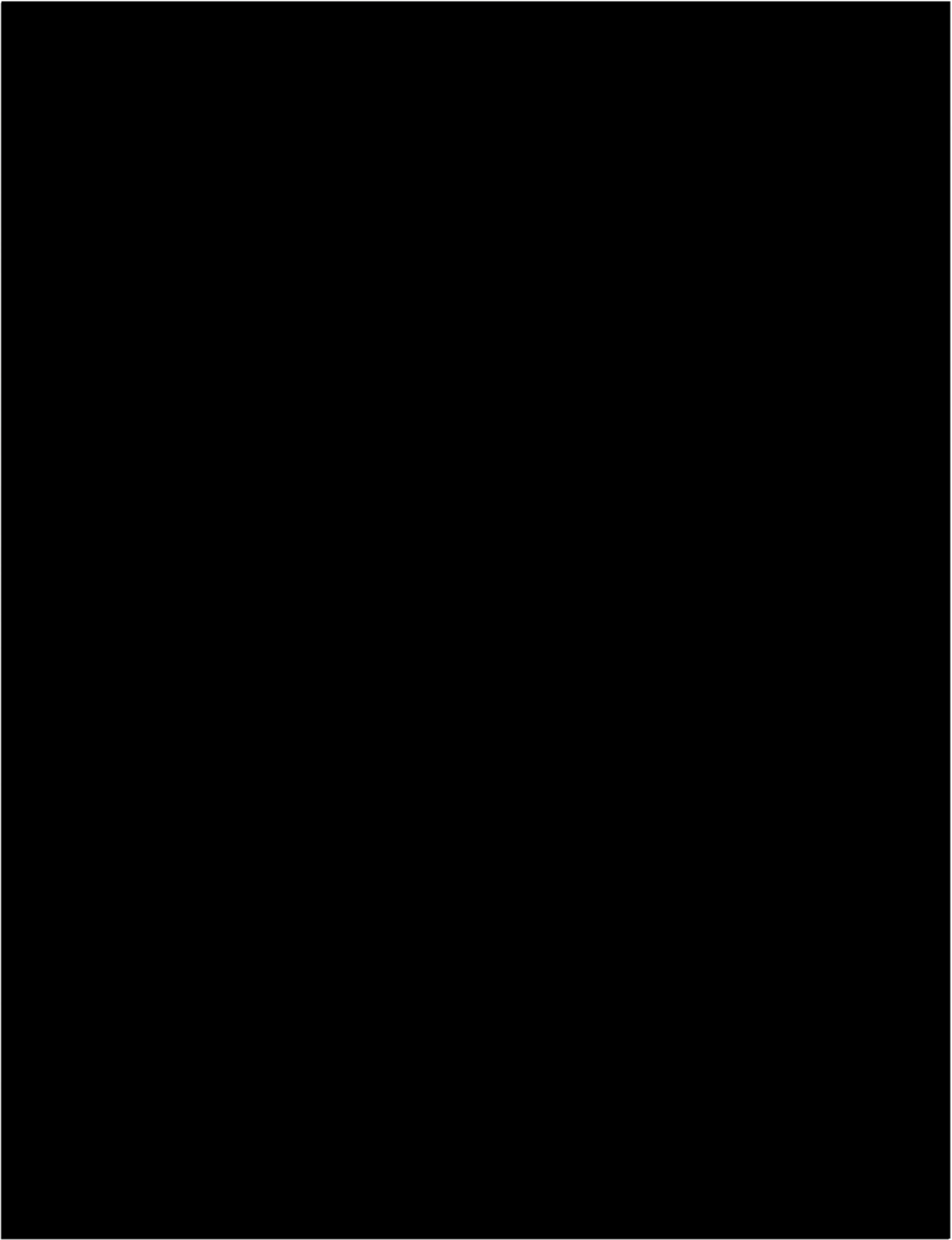
procedura n° 26/2019 R.G.F., su proposta dei Curatori, Dott. Luigi Labonia e dell' Avv. Margherita Facino, assumeva l'incarico di che trattasi e dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali assistito dagli stessi Curatori Fallimentari.

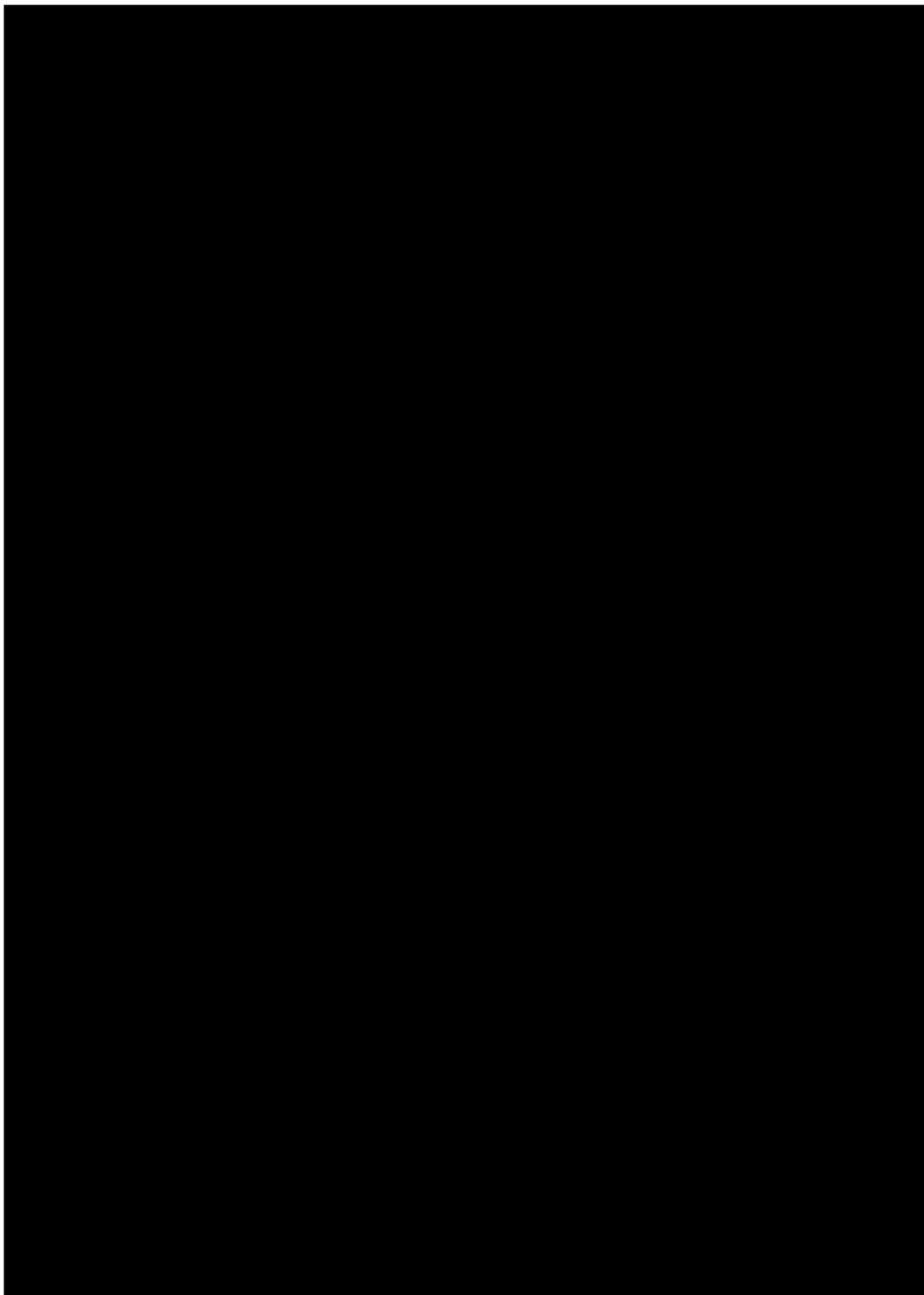


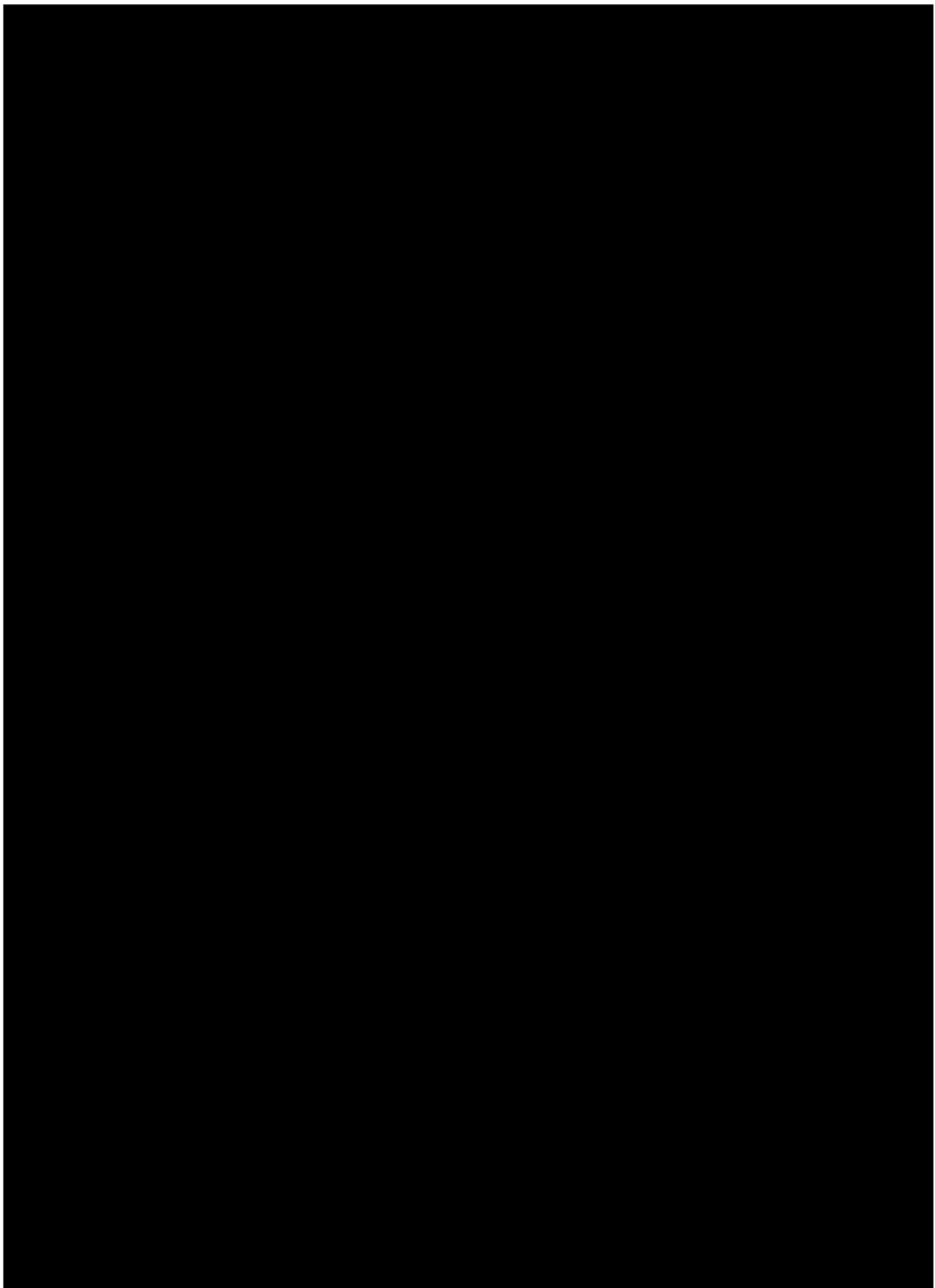


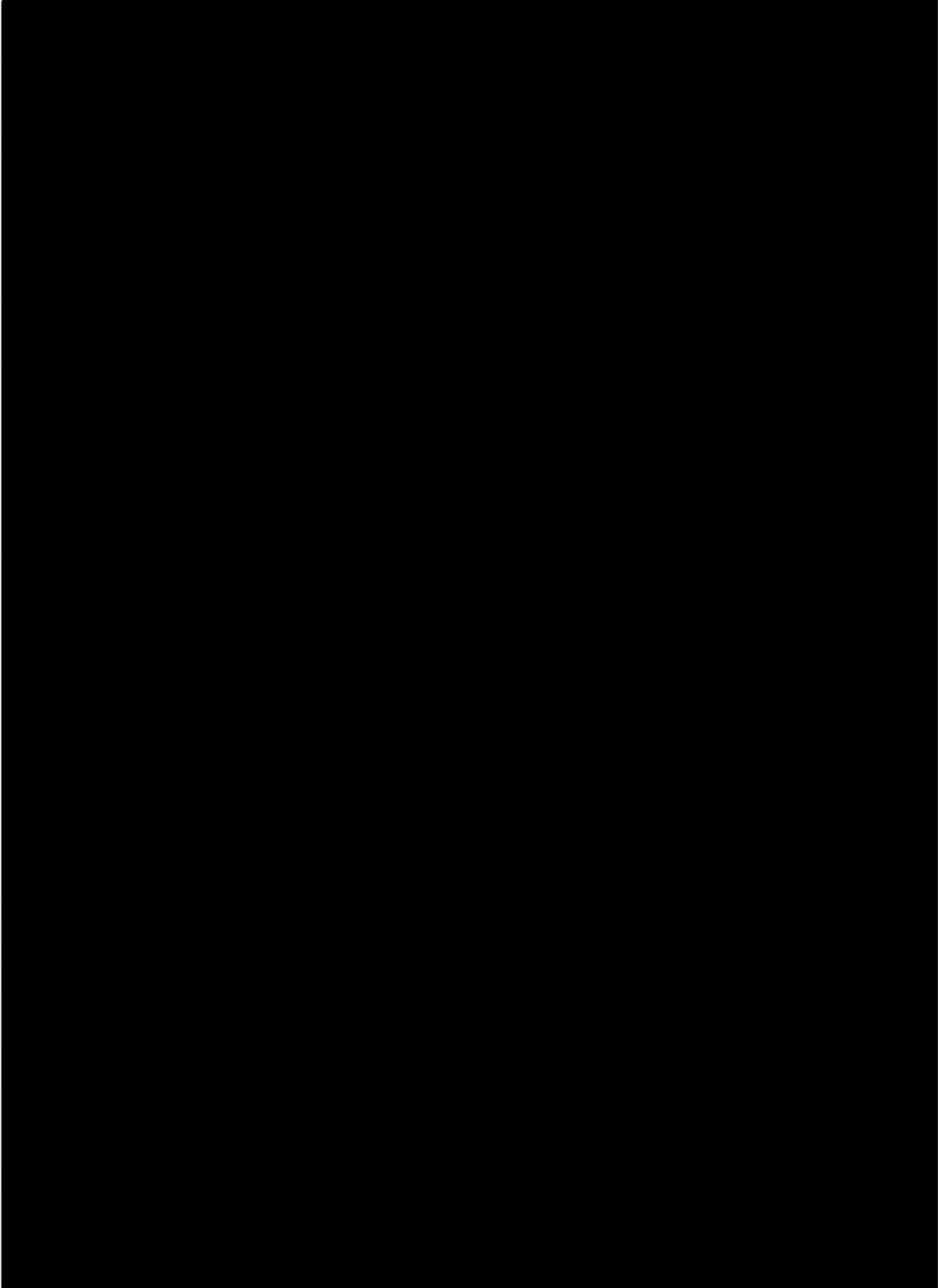




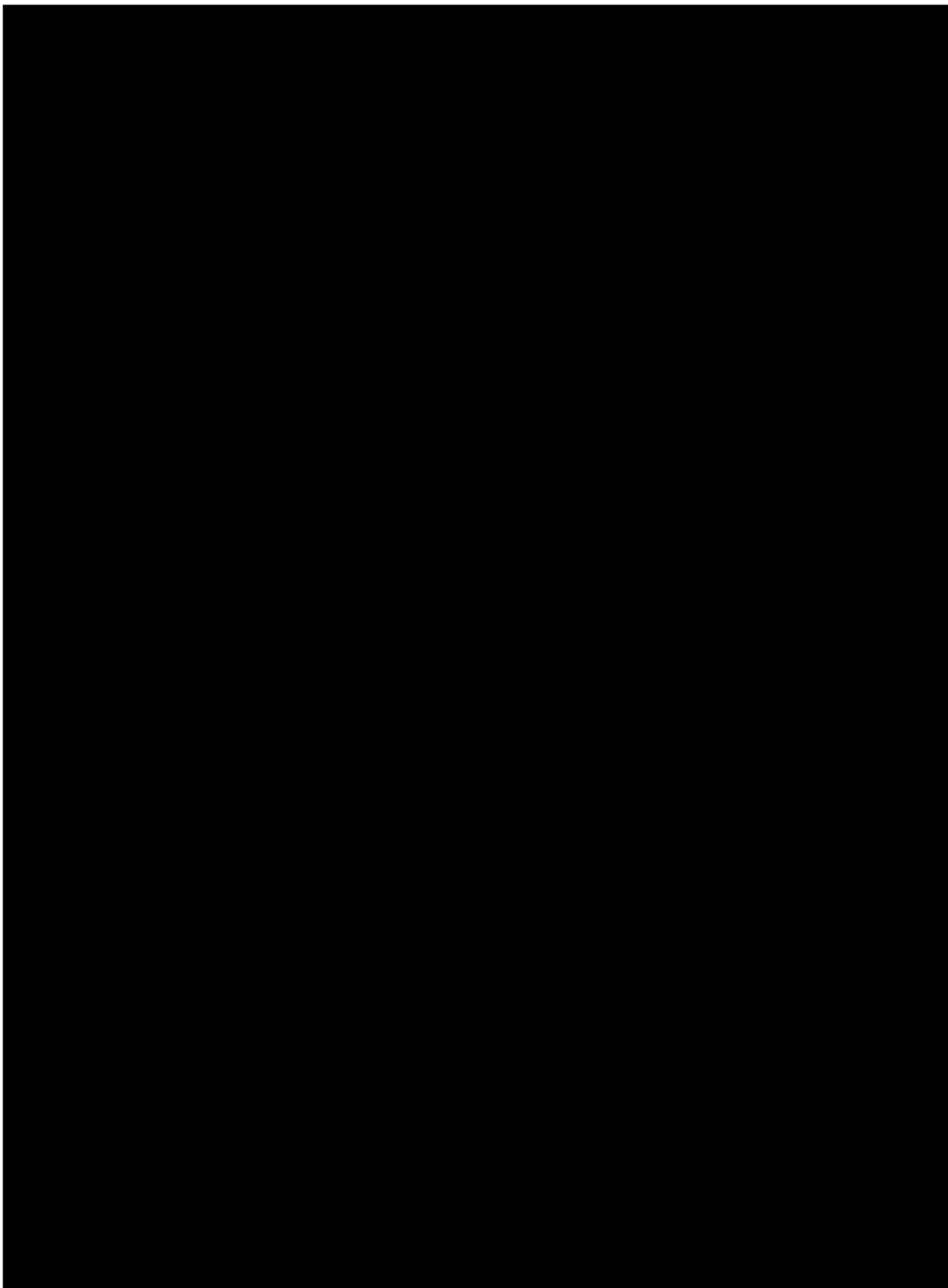






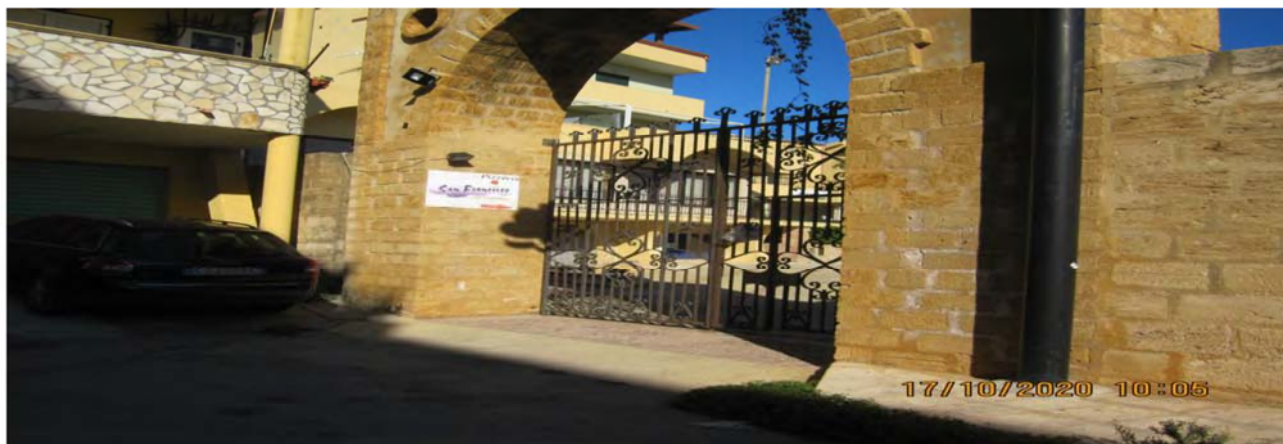


do
to



LOTTO 2: per l'intero di 1/1 di proprietà:

Locale seminterrato con accesso dal residenze San Francesco.



Così suddiviso:

- ingresso corridoio di circa mq130;
- disimpegno di circa mq 28
- palestra mq132 con annessi WC, spogliatoi e docce
- n.2 locali deposito, uno di circa mq 28 e l'altro mq32
- un ripostiglio di circa mq 8
- un ambulatorio medico di circa mq40 con annessi WC.

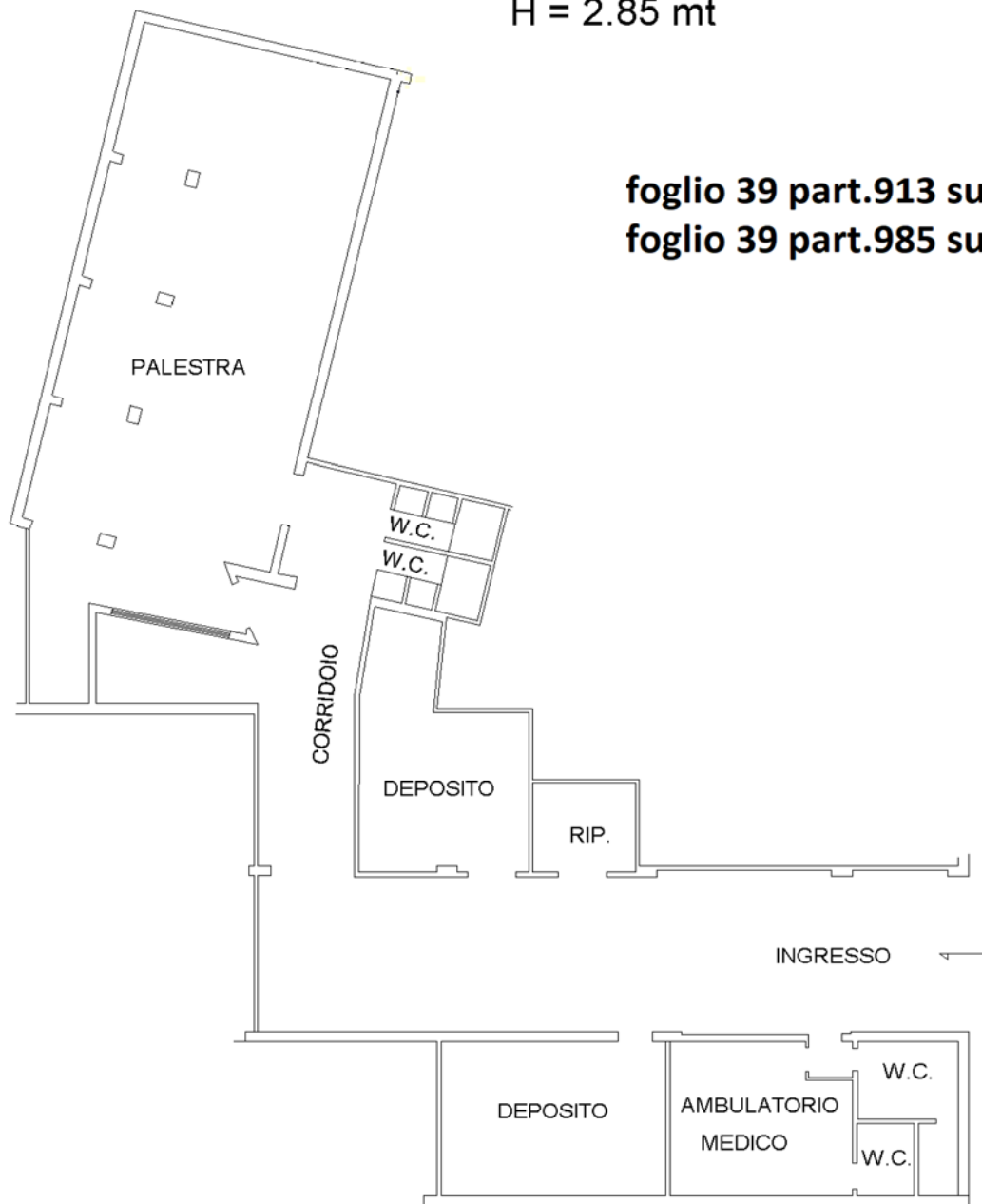
Conformità Urbanistica:

- **Pratica Edilizia n. 2980 del 06/04/93**
- **Concessione n. 14 del 03.05.1996**

PIANO S - 1

H = 2.85 mt

foglio 39 part.913 sub 20
foglio 39 part.985 sub 25



Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	[REDACTED] (KR)	[REDACTED]	Proprieta'	1/1	

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
39	913	20	ISOLA DI CAPO RIZZUTO VIA DEL MARE, SNC Piano S1		D/6			Euro 1.590,00		SI

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
39	985	25	ISOLA DI CAPO RIZZUTO VIA DEL MARE, SNC Piano S1		D/6			Euro 1.590,00		SI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni buone;

Impianti:

Elettrico : Tipologia: sottotraccia, tensione 220 V; da collaudare;
Fognatura: Separata, collettore comunale, da collaudare;
Idrico : Tipologia: sottotraccia con autoclave, da collaudare;

Valutazione Complessiva del LOTTO

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.

Tanto ciò premesso, il sottoscritto Esperto, ritiene attendibile una stima di € 400,00 al mq, in condizioni di ordinarietà.

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA - LE CASTELLA, SANTA DOMENICA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	950	L	2,8	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,9	4	L

Valutazione corpi:

ingresso corridoio di circa mq130;
 disimpegno di circa mq 28
 palestra mq132 con annessi WC, spogliatoi e docce
 n.2 locali deposito, uno di circa mq 28 e l'altro mq32
 un ripostiglio di circa mq 8
 un ambulatorio medico di circa mq40 con annessi WC.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 398,00

VALORE CORPO = 398,00 MQ * 400,00 €/MQ =

€ 159.200,00

Adeguamento e correzioni 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 23,880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Spese tecniche necessarie per lavori di completamento impianti 15 % del valore

€ 135.320,00

Valore di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di

fatto in cui si trova:

..... € 135.320,00

In conto fondo.....:

..... € 135.000,00

UNITA' NEGOZIALE 2

LOTTO 3: per la quota di 1/7 di proprietà:

"Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno sito nel comune di Isola di Capo Rizzuto, località Brasolo, di natura agricola, in prossimità della strada provinciale n. 43, costituito dalle seguenti particelle:

1. foglio 38 part. 274 di	ha 00.17.80
2. foglio 38 part. 276 di	ha 00.17.80
3. foglio 38 part. 284 di	ha 00.20.20
4. foglio 38 part. 294 di	ha 00.20.20
5. foglio 38 part. 297 di (strada).....	ha 00.29.10
6. foglio 38 part. 5 di (fabbricato rurale)	ha 00.01.50
7. foglio 38 part. 272 di	ha 00.17.80
8. foglio 38 part. 275 di	ha 00.17.80
9. foglio 38 part. 277 di	ha 00.17.80
10.foglio 38 part. 278 di	ha 00.17.80
11.foglio 38 part. 279 di	ha 00.17.80
12.foglio 38 part. 280 di	ha 00.17.80
13.foglio 38 part. 282 di	ha 00.04.70
14.foglio 38 part. 283 di	ha 00.20.20
15.foglio 38 part. 286 di	ha 00. 20.20
16.foglio 38 part. 287 di	ha 00.20.20
17.foglio 38 part. 288 di	ha 00.20.20
18.foglio 38 part. 289 di	ha 00.20.20
19.foglio 38 part. 290 di	ha 00.20.20
20.foglio 38 part. 291 di	ha 00.20.20
21.foglio 38 part. 292 di	ha 00.20.20
22.foglio 38 part. 293 di	ha 00.20.20
23.foglio 38 part. 295 di	ha 00.20.20
24.foglio 38 part. 298 di	ha 00.05.20
25.foglio 38 part. 1175 di	ha 00.09.60

26.foglio 38 part. 2440 di ha 00.02.32

27.foglio 38 part. 1132 sub. 5 (abitazione di tipo economico)

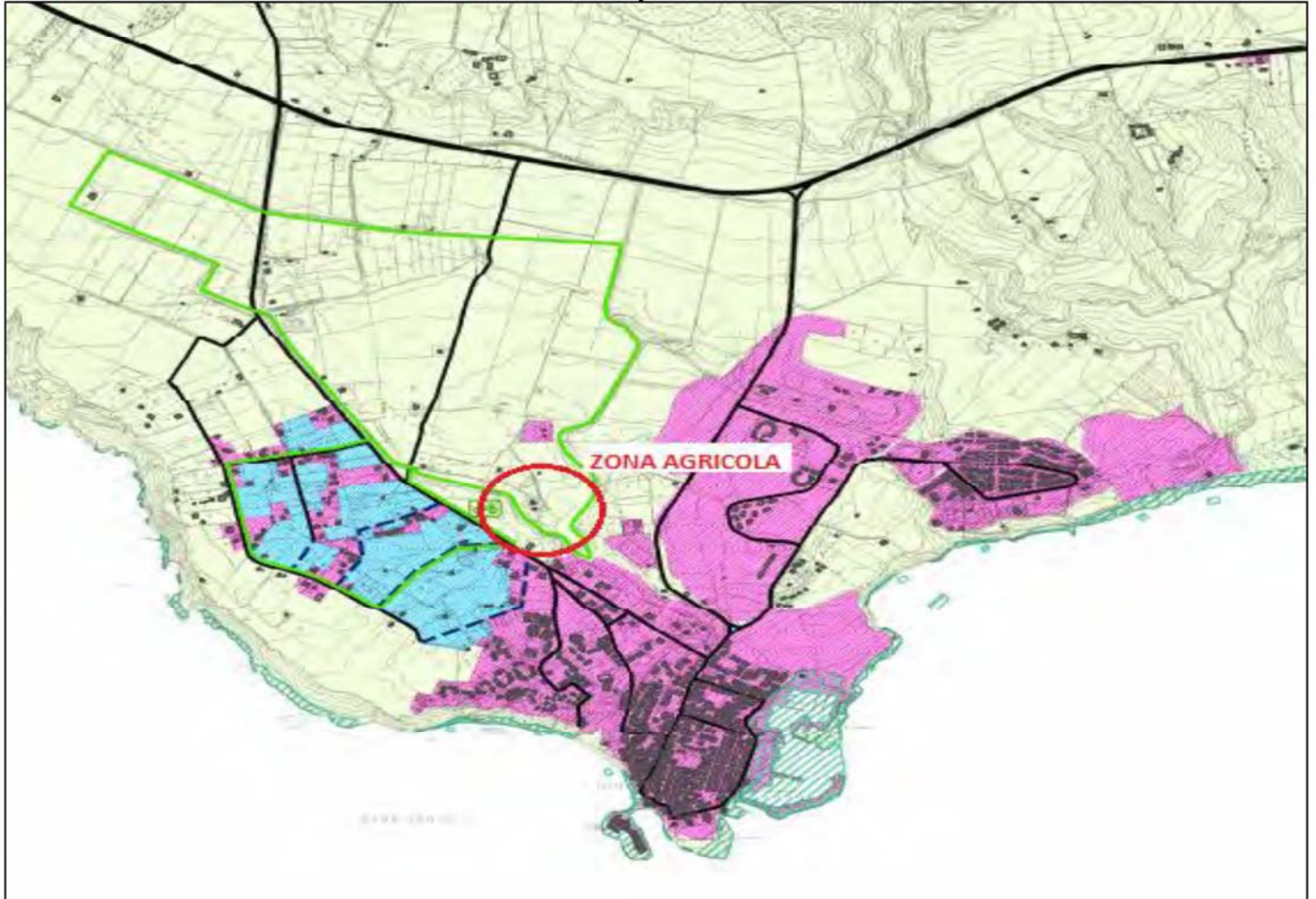
28.foglio 39 part. 219 di ha 00.01.08

INTERA CONSISTENZA

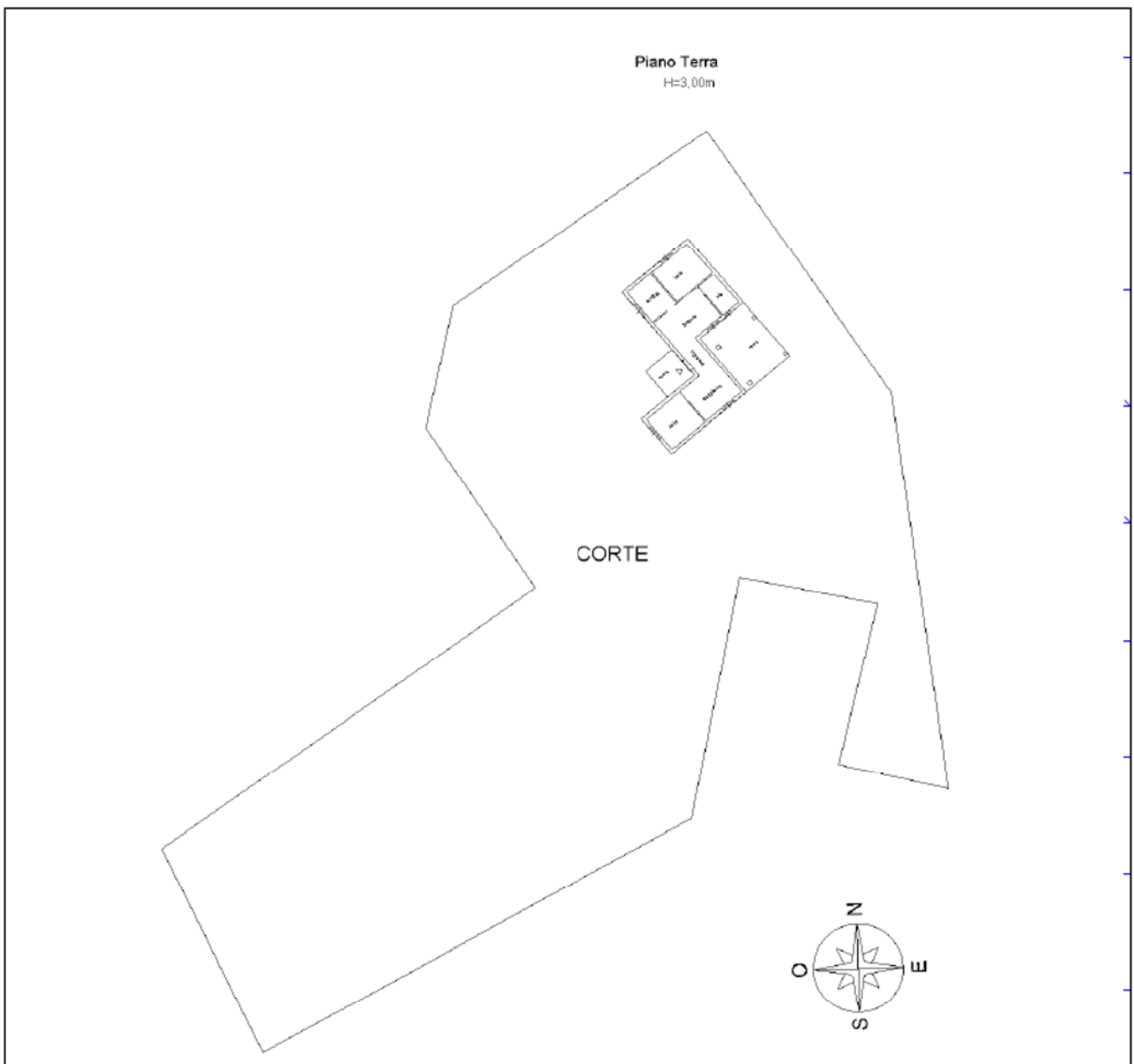


Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

Nel Nuovo P.S.C. del comune di Isola Capo Rizzuto a destinazione:



Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it



Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei Valori Agricoli Medi stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Crotona riferiti all'anno 2013 (ultimi disponibili), oltre alla posizione geografica degli stessi.

VALORE AGRICOLO MEDIO

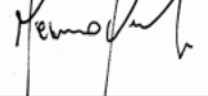
COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - CROTONE

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Crotona.

(D.P.R. 08/06/2001 n. 327 art. 41, modificato con D.L. 27/12/ 2002 n. 302) Anno 2013

TIPO DI COLTURA	Regione Agraria N. 1	Regione Agraria N. 2	Regione Agraria N. 3	Regione Agraria N. 4	Regione Agraria N. 5	Regione Agraria N. 6
Seminativo	€ 5.585,78	€ 5.717,49	€ 7.082,52	€ 7.286,07	€ 7.490,81	€ 10.417,22
Seminativo Arborato	€ 681,04	€ 10.620,79	€ 8.816,33	€ 9.083,36	€ 13.826,19	€ 12.871,86
Seminativo Irriguo	€ 10.153,80	€ 9.885,59	€ 12.289,95	€ 14.291,96	€ 14.426,07	€ 17.433,89
Seminativo Irriguo Arborato	€ 10.220,86	€ 10.220,86	€ 16.363,43	€ 15.963,51	€ 20.238,18	€ 18.460,77
Orto Irriguo	€ 12.167,80	€ 16.703,50	€ 13.058,65	€ 14.090,80	€ 33.875,76	€ 38.604,86
Agrumeto	€ 31.363,35	€ 39.340,05	€ 39.005,97	€ 39.340,05	€ 51.427,64	€ 56.837,42
Frutteto	€ 11.447,02	€ 13.539,19	€ 9.703,74	€ 9.703,74	€ 28.118,18	€ 25.447,99
Vigneto	€ 16.230,55	€ 18.569,03	€ 19.109,83	€ 15.511,19	€ 49.691,42	€ 33.215,52
Uliveto	€ 20.104,07	€ 24.146,27	€ 16.077,33	€ 15.672,20	€ 23.977,62	€ 25.448,10
Noccioletto	€ 35.331,21	/	/	/	/	/
Castagneto	€ 6.747,24	€ 7.748,28	/	/	/	/
Querceto	€ 5.346,32	€ 5.343,91	€ 3.962,42	€ 5.610,91	€ 6.012,04	€ 5.029,00
Pascolo	€ 3.007,82	€ 2.742,91	€ 3.339,49	€ 3.407,74	€ 4.274,65	€ 3.752,10
Pascolo Arborato	€ 3.941,77	€ 3.537,32	€ 3.607,72	€ 3.807,67	€ 6.346,11	€ 4.908,79
Pascolo Cespugliato	€ 1.873,89	€ 2.071,45	€ 1.738,60	€ 2.138,51	€ 2.806,64	€ 2.328,88
Incolto Produttivo	€ 1.317,11	€ 1.460,79	€ 1.386,56	€ 1.754,17	€ 1.463,85	€ 1.796,06
Bosco Alto Fusto	€ 7.016,65	€ 7.354,45	€ 7.181,04	€ 5.196,02	€ 5.842,51	€ 6.496,33
Bosco Ceduo	€ 14.086,61	€ 5.072,10	€ 3.873,51	€ 3.032,75	€ 5.211,01	€ 4.399,02
Bosco Misto	€ 4.719,50	€ 4.967,50	€ 4.420,66	€ 3.289,43	€ 4.420,10	€ 4.071,11
Orto-Uliveto	€ 19.847,18	€ 24.494,52	€ 17.449,61	€ 17.846,72	€ 34.703,87	€ 44.748,63
Uliveto-Vigneto	€ 23.602,72	€ 27.747,57	€ 23.017,86	€ 20.288,85	€ 47.854,92	€ 38.136,68

IL SEGRETARIO
Massimo Criscuolo




IL PRESIDENTE
Alessandro Carbone



1. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(Codice E339) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Class	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	38	1132	5	Cens.	Zona	A/3	2	5 vani	Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 284,05	VIA VOLANDRINO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visita dei dati di superficie.	Annotazione

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^a Maggio n. 40/B
Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Isola Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Valutazione corpi:

Si terrà conto di quanto precisato in premessa e pertanto si stabilisce un valore medio di € 25.000,00 ha.

- **Totale superficie terreni:** **Ha: 4.36.80**
- **Fabbricato rurale part.5** **Ha: 0.01.50**
- **Fabbricato di tipo civile part 1132 sub 5** **Ha: 0.01.00 circa**

Valore complessivo terreni 25.000,00 /Ha x Ha 4.36.80 = 109.200,00 €

Valore complessivo fabbricato rurale a corpo = 15.000,00 €

Valore complessivo fabbricato di tipo civile 400,00 /mq x mq 100 = 40.000,00 €

Valore complessivo intera consistenza = 164.200,00 €

Adeguamento e correzione 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 24.630,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Riduzione del valore del 10% per regolarizzazione opere abusive: € 16.420,00

Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

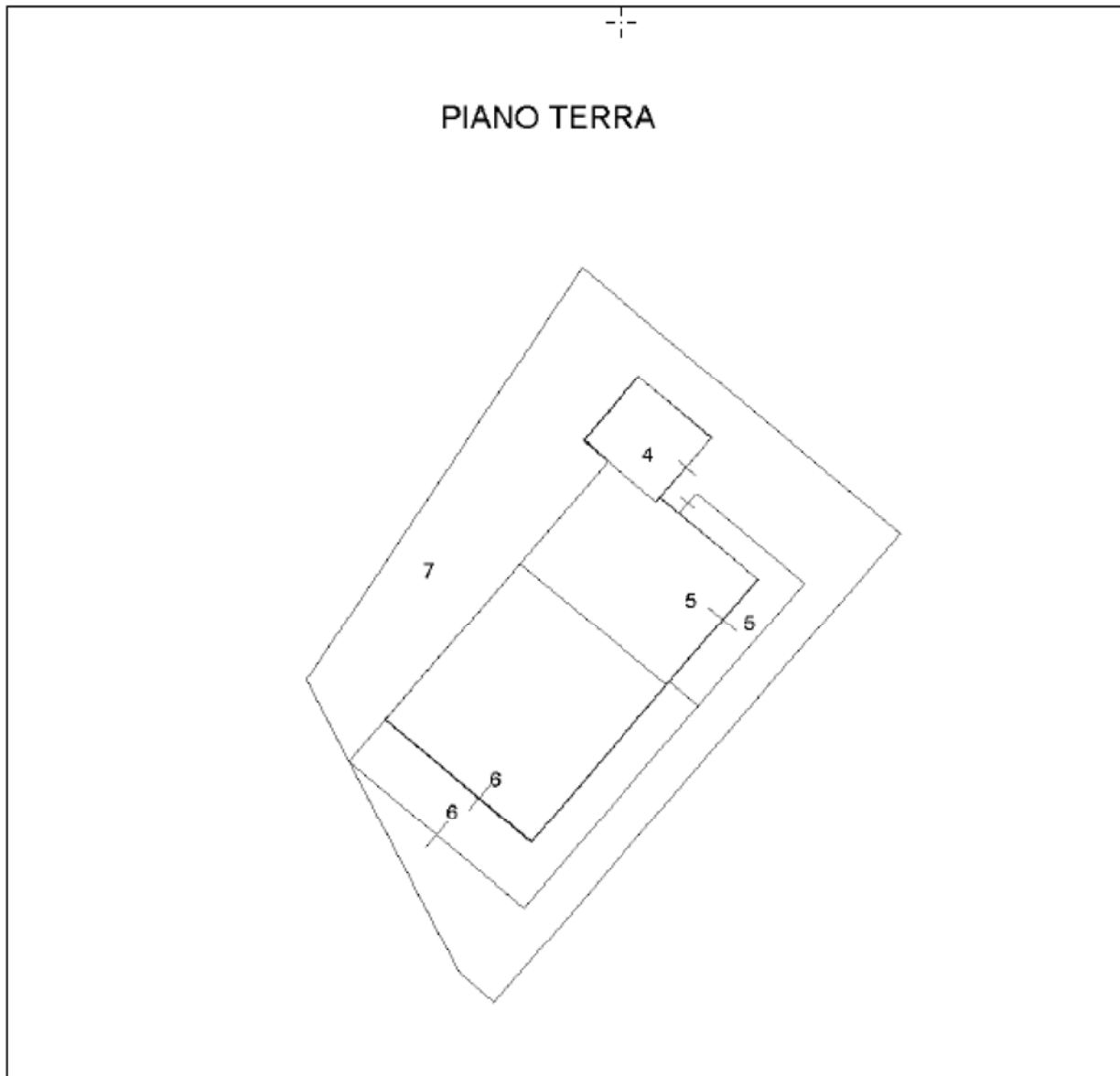
Valore di 1/1 del terreno + fabbricati al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 123.150,00

Valore della quota di 1/7€ 17.592,86

In conto tondo..... € 17.600,00

LOTTO 4: per la quota di 1/7 di proprietà:

“Piena proprietà per la quota di 1/7 di fabbricato abusivo, posto lungo la via strada provinciale 43 in località Brasolo ed identificato nel N.C.E.U. del comune Isola Capo Rizzuto al foglio di mappa n.38 part. 1120 sub. 4, 5, 6.





Costituito da n. 2 appartamenti al piano terra + 1 legnaia.

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(Codice E339) - Catasto dei Fabbricati

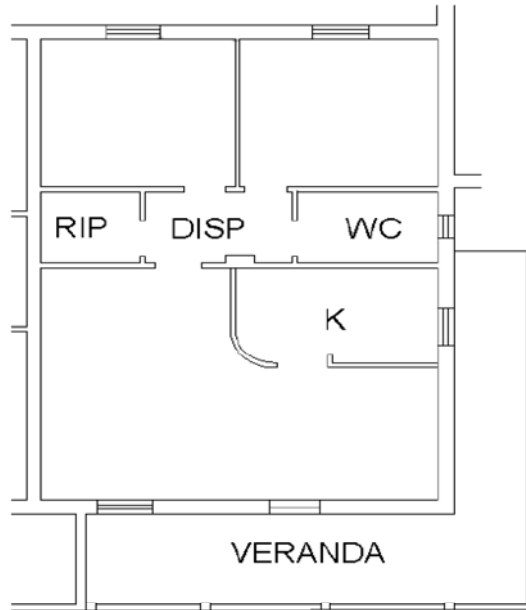
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		38	1120	4			C/2	1	25 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 23,24	LOCALIATA' BRASOLO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		38	1120	5			A/3	1	6 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte** : 109 m ²	Euro 291,28	LOCALIATA' BRASOLO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		38	1120	6			A/3	1	6,5 vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte** : 161 m ²	Euro 315,56	LOCALIATA' BRASOLO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
 Con Studio Tecnico in Crotona (Kr) Via I^a Maggio n. 40/B
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

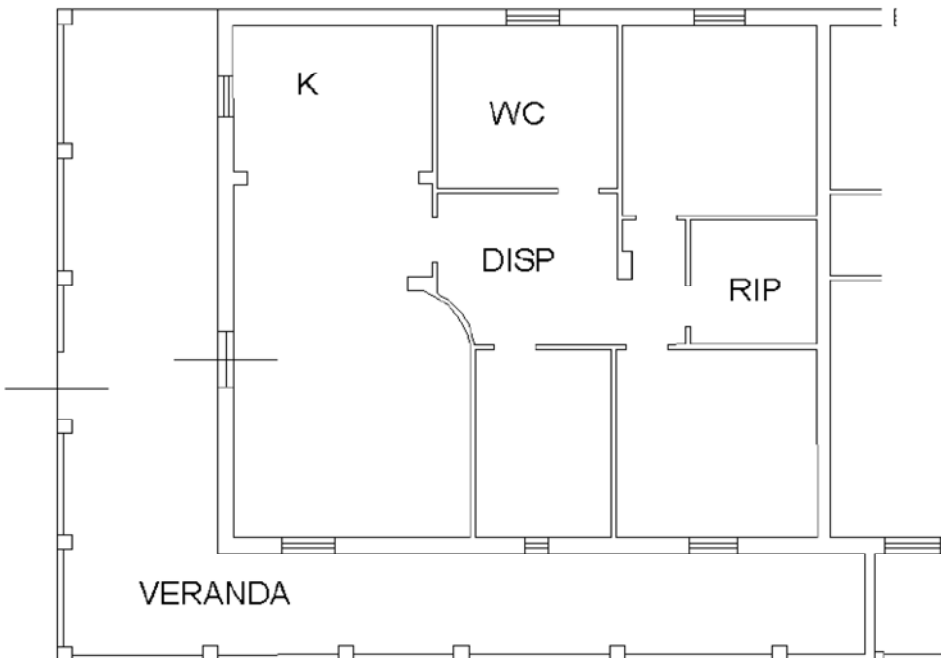
Piano Terra sub.4



Piano terra sub. 5



Piano terra sub. 6



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 similari 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.

Tanto ciò premesso, il sottoscritto Esperto, ritiene attendibile una stima di € 600,00 al mq, in condizioni di ordinarietà.

Viste esterne

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: CROTONE							
Comune: ISOLA DI CAPO RIZZUTO							
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA - LE CASTELLA, SANTA DOMENICA							
Codice di zona: E3							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	950	L	2,8	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,9	4	L

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppe PERRI C.F. : PRR GPP 58R01 D122N
 Con Studio Tecnico in Crotone (Kr) Via I^ Maggio n. 40/B
 Tel. 0962/26011 – Cell. 328-6672200 Email: pinoperri@libero.it

Valutazione corpi:

Si terrà conto di quanto precisato in premessa e pertanto si stabilisce un valore medio di € 600,00 mq.

- **Fabbricato di tipo civile part 1120 sub 4 (legnaia) mq : 33,00**
- **Fabbricato di tipo civile part 1120 sub 5 (appartamento) mq : 117,00**
- **Fabbricato di tipo civile part 1120 sub 6 (appartamento) mq : 175,00**

Valore legnaia (sub.4) $0.25 * 600,00 \text{ € /mq} \times 33 \text{ mq} = 4.950,00 \text{ €}$

Valore appartamento (sub. 5) $600,00 \text{ € /mq} * 117 \text{ mq} = 70.200,00 \text{ €}$

Valore appartamento (sub. 6) $600,00 \text{ € /mq} * 175 \text{ mq} = 105.000,00 \text{ €}$

Valore complessivo intera consistenza (lotto 4) = 180.150,00 €

Adeguamento e correzione 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 27.000,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Riduzione del valore del 20% per regolarizzazione opere abusive: € 36.000,00

Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore di 1/1 del terreno + fabbricati al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 117.150,00

Valore della quota di 1/7€ 16.735,80

In conto tondo.....€ 17.000,00

Crotone, 22 OTTOBRE 2020

Esperto: Ing. Giuseppe PERRI

