

TECNICO INCARICATO:

ing. GIUSEPPE CROCCO

CF: CRCRGPP80A19C933W

con studio in CANTU' (CO) via Aurelio Saffi n. 5

telefono: 031.5476610

PEC: giuseppe.crocco@ingpec.eu

PRECISAZIONI RELATIVE AL LOTTO 2 DELLA PERIZIA DI CUI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 47/2023

Il sottoscritto, ing. Giuseppe Crocco, nominato esperto stimatore nella procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe con la presente precisa che:

- in merito ai costi di regolarizzazione edilizia ed urbanistica il totale indicato nella perizia a mia firma datata 30/11/2025 ammonta ad euro 75'000. Esso comprende anche i 2/9 di quanto necessario a regolarizzare il cespite di cui al punto L (poiché tale è la quota caduta in liquidazione essendo i residui 7/9 in capo a soggetti estranei alla procedura).

Le non conformità complessivamente rilevate nel compendio sono relative:

- alla parte di capannone;
- alla porzione agricola in retro fabbricato utilizzata impropriamente come piazzale;
- alla palazzina per uffici.

Solo questa ultima parte è semmai riferibile al cespite L poiché esso è contenuto nella palazzina stessa. Lo scrivente ritiene tuttavia che i costi di regolarizzazione della palazzina debbano essere imputati in via maggioritaria alla procedura e solo minimamente ai soggetti estranei a questa poiché la porzione con le difformità più rilevanti risulta di fatto una sorta di ampliamento delle u.i. verso strada e tra queste di certo non vi è il cespite L.

Benché la facciata sia comune, poi, lo scrivente pone in capo al cespite che gode dell'ampliamento l'onere di regolarizzarne lo stato.

Resta quindi gravante sul cespite L unicamente la questione del sottotetto e quella delle modeste discrepanze (interne) dallo stato autorizzativo. Si ritiene che **la regolarizzazione del cespite L comporti una riduzione del valore del cespite di euro 1'800.00 che, per quanto attiene la procedura, comporta una incidenza di costo pari alla quota di 2/9 ovvero 400.00 euro. Si precisa i 400.00 euro qui indicati sono compresi nella stima dei 75'000 euro indicati in perizia** e che la sanatoria/regolarizzazione dovrà avvenire per ragioni di economicità di trattazione in uno con la porzione verso strada.

- in merito alla determinazione del valore di vendita giudiziaria si precisa che a causa di un refuso nella determinazione dell'iva dei costi di bonifica ambientale (passività) indicati in perizia (che si ricorda sono stati stimati nel loro ammontare da altro ausiliario incaricato direttamente dal Tribunale e non dallo scrivente) risulta che:
 - il valore dei cespiti ammonta a euro 920'380.77 (considerando il cespite L solo in quota 2/9);
 - **il valore delle spese di regolarizzazione ammonta ad euro 75'000.00 dei quali per il cespite di cui al punto L sono stati considerati in tale somma solo euro 400.00 essendo ulteriori 1'400 euro in capo ad altri soggetti titolari degli ulteriori 7/9 del bene ed estranei alla procedura;**
 - **il valore di mercato ammonta ad euro 554'776.77 (somma corretta a seguito di refuso nella perizia originaria);**
 - **il valore di vendita giudiziaria ammonta a euro 471'560.25 (somma corretta a seguito di refuso nella perizia originaria).**

Vedasi anche tabella allegata a pagina seguente che riepiloga il calcolo.

Con la presente nota lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli.

data 05/05/2026

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO

Riepilogo importi

	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE DIRITTO
cespiti di cui al punto A	705'465.85	1/1	705'465.85
cespiti di cui ai punti da B a J	133'198.00	1/1	133'198.00
cespiti di cui al punto K	65'919.75	1/1	65'919.75
Cespiti di cui al punto L	71'132.25	2/9	15'807.17
	975'715.85		920'380.77

Spese di regolarizzazione cespiti da A a K	1'800.00	1/1	74'600.00
Spese di regolarizzazione cespiti L	1'800.00	2/9	400.00
			75'000.00

Tale importo è solo da intendersi una stima preliminare poiché solo una effettiva interlocuzione con gli enti preposti consentirà di determinare l'esatto ammontare dei lavori e delle sanzioni necessarie. In ogni caso l'abbattimento del valore (riduzione del 15%) poi praticato deve ritenersi eventualmente capiente anche di problematiche di tale natura.

ULTERIORE DEDUZIONE	
Per passività ambientale euro 238'200.00 + iva 22%	290'604.00

VALORE DI MERCATO
IMPORTO CORRETTO RISPETTO ALLA PERIZIA
A CAUSA DI UN REFUSO DI CALCOLO **554'776.77**

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:	83'216.52
--	-----------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
IMPORTO CORRETTO RISPETTO ALLA PERIZIA
A CAUSA DI UN REFUSO DI CALCOLO **471'560.25**

Il valore sopra indicato corrisponde alla quota effettivamente in vendita ovvero 1/1 dei beni da A K compresi e pari ai 2/9 del bene di cui alla lettera L.

data 05/05/2026

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO