

MICHELE GRIMALDI

Via G. Palatucci, 41
88900 - CROTONE (KR)
Partita IVA: 02617110792
Codice fiscale: GRMMHL82B12D122X
Telefono: 3203528717
Cellulare: 3203528717
e-mail: geometra.grimaldi@libero.it
PEC: michele.grimaldi@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Crotona

procedura n. 33/2024

Promotore: Summer SPV S.r.l. Concetta

Debitore: Dati Oscurati e Dati Oscurati

Giudice: Dott. Scibona Alfonso

Custode: Dott. Proto Enrico

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 SOPRALLUOGHI	2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	2
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	4
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	4
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	4
4. ALLEGATI	5

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 15 maggio 2024, il sottoscritto **Geometra Michele Grimaldi**, con studio in Crotona (KR), Via G. Palatucci n. 41, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Crotona al n. 282, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Crotona (KR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Magazzino sito in Comune di Crotona (KR), VIA FIUME ESARO n. 7, piano T, censito al foglio 33, particella 209 sub. 1114, cat. C/2, rendita € 784,50, graffata alle particelle foglio 33/219 sub. 1114, foglio 33/221 sub. 1114 e foglio 33/300 sub. 1114.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: L'immobile confina con particella n. 302, particella n. 2019, con particella n. 1036 e con Via Fiume esaro, salvo altri

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Finiture: La struttura dell'immobile è costituita da pilastri in cemento armato con travi e capriate in ferro con sovrastante copertura in pannelli coibentati. Il pavimento è in cemento di tipo industriale.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 392,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 43,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 157.000,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 6 giugno 2024.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Crotona in data 15 maggio 2015, repertorio 600 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 29 giugno 2015 al n. 3082/309 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 28.198,99.

Durata ipoteca: anni.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Crotona in data 11 agosto 2014, repertorio 448 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotona in data 15 settembre 2017 al n. 5269/563 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 42.932,83.

Durata ipoteca: anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Crotone in data 19 marzo 2024, repertorio 9999 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone in data 4 aprile 2024 al n. 2139/1795 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Nel quadro D della nota di trascrizione si riporta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di quanto intimato con precetto del 31/01/2024 per €. 45.602,05 oltre accessori e spese.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- planimetria - sovrapposizione reale su catastale (allegato D.1)
- planimetria - sovrapposizione con difformità (allegato D.2)
- estratto di mappa con sovrapposizione immobile (allegato D.3)
- sovrapposizione immobile su google (allegato D.4)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 13/NC del 13 aprile 1967 (allegato A.1)
- Concessione Edilizia n. 4/NC del 30 gennaio 1984 (domanda in data 22 giugno 1983, prot.) (allegato A.2)
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 272/S del 26 ottobre 2000 (domanda in data 3 agosto 2000, prot. 34619) (allegato A.3)

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- estratto di mappa (allegato B.1)

Visure catastali:

- visura catastale (allegato B.2)
- visura catastale storica (allegato B.3)

Planimetrie:

- planimetria catastale (allegato B.4)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato originario: € 15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

L'immobile presenta le seguenti difformità: modifica della destinazione d'uso da tettoia a magazzino; ampliamento dell'immobile realizzato in parte su altra ditta. E' necessario pertanto ripristinare lo stato originario dell'immobile con le relative superfici autorizzate e rispettando i confini di proprietà.

Riferito a Ampliamenti realizzati.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Accatastamento: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

L'immobile presenta le seguenti difformità: la planimetria catastale riporta tettoia con corte mentre allo stato di fatto l'immobile risulta essere un magazzino (di superficie maggiore) con corte di pertinenza. Lo stesso non è riportato sull'estratto di mappa catastale. E' necessario, pertanto, provvedere all'accatastamento.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Crotone in data 24 ottobre 2001, repertorio 109147, registrato a Crotone in data 12 novembre 2001 al n. 2423, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23 novembre 2001 al n. 25700/20782 (allegato C.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CROTONE (KR)
Indirizzo: VIA FIUME ESARO n. 7
Dati catastali: Fg. 33, num. 209, sub. 1114

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Magazzino	392,00	100%	392,00
Corte	430,00	10%	43,00
Superficie commerciale totale, m²			435,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 98.847,00
Valore stimato: € 174.000,00 = € 400,00 x m² 435,00
Valore stimato arrotondato: € 174.000,00

VALORE STIMATO € 174.000,00
(euro centosettantaquattromila/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (quota 1/1): € 17.000,00 - (quota 1/2): € 8.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (quota 1/1): € 157.000

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (quota 1/2): € 78.500

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 31.400,00 (quota 1/1)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 15.700,00 (quota 1/2)

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 125.600,00 (1/1)

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 62.800,00 (1/2)

4. ALLEGATI

A.1 - Concessione Edilizia n. 13/NC del 13 aprile 1967

A.2 - Concessione Edilizia n. 4/NC del 30 gennaio 1984 (domanda in data 22 giugno 1983, prot.)

A.3 - Concessione in sanatoria 47/1985 n. 272/S del 26 ottobre 2000 (domanda in data 3 agosto 2000, prot. 34619)

B.1 - estratto di mappa

B.2 - visura catastale

B.3 - visura catastale storica

B.4 - planimetria catastale

C.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Proto di Crotona in data 24 ottobre 2001, repertorio 109147, registrato a Crotona in data 12 novembre 2001 al n. 2423, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 23 novembre 2001 al n. 25700/20782

D.1 - planimetria - sovrapposizione reale su catastale

D.2 - planimetria - sovrapposizione con difformità

D.3 - estratto di mappa con sovrapposizione immobile

D.4 - sovrapposizione immobile su google

E.1 - Prospetto

E.2 - Prospetto

E.3 - Magazzino

E.4 - Magazzino

E.5 - Magazzino

E.6 - Magazzino

E.7 - Corte