

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO
Dr. Davide Rizzuti

ESPERTO C.T.U.
Ing. Giuseppe Perri

Curatore fallimentare
Avv. Cinzia Filippone

- 1) Immobile in Caccuri
- 2) Beni mobili in Crotona presso sede legale

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 R. Es. I.
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

Crotona li, 20 SETTEMBRE 2022

L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI



L'Esperto

Premesso che,

- ✓ La nomina del consulente stimatore, è finalizzata alla descrizione ed alla stima del solo bene sotto indicato;
- ✓ sono state verificate le informazioni riportate all'interno della documentazione fornita dal Curatore, relativamente ai dati catastali, alla destinazione d'uso, alla consistenza della superficie;
- ✓ Tutto ciò premesso,
- ✓ il Ctu ha redatto la Relazione di Consulenza Tecnica relativamente al Fabbricato adibito a Colonia Estiva sito nel Comune di Caccuri (KR) in Contrada San Lorenzo Snc;



- ✓ Lo stato del cespite, è stato rilevato durante il sopralluogo del 23.08.2022, con accesso allo stesso, avvenuto in ausilio al Curatore Fallimentare Avv. Cinzia Filippone.



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Caccuri (KR) in Contrada San Lorenzo snc, una zona sviluppatasi negli anni 70/80 del secolo scorso, per via della speculazione immobiliare, che ha visto sorgere diversi immobili utilizzati per case vacanze. Tuttavia, nel corso dei tempi fino ad oggi, tali strutture sono rimaste poco utilizzate, probabilmente per mancanza di servizi.

Il cespite in oggetto è costituito da una palazzina composta da due piani fuori terra, attualmente adibiti a Colonia Estiva, con annessa corte di pertinenza, censito al nel N.C.E.U. del comune di Caccuri al Foglio n° 26 Particella n° 136 Sub. 3, categoria catastale B/5 (Scuola).

Inizialmente, il fabbricato, è stato costruito per essere adibito a civile abitazione, al cui interno erano stati ricavati due distinti appartamenti, uno al piano terra l'altro al piano primo con scala interna.



SCHEDA DESCRITTIVA DEL CESPITE

Il cespite in oggetto, risulta intestato al seguente soggetto:

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CACCURI** Codice: **B319**
 Foglio: **26** Particella: **136** Subalterno: **3**
 Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota
<input checked="" type="radio"/>	COMPAGNIA PORTUALE DEL POSTO DI CROTONE con sede in CROTONE (KR)	00455670794	Proprieta'	1/1

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CACCURI (B319)(KR) Foglio 26 Particella 136 Sub. 3

- > **[REDACTED]**
 Sede in CROTONE (KR)
 dal 22/10/1973
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
 - > **[REDACTED]**
 dal 19/08/1977 al 22/10/1973
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
1. Att. **[REDACTED]**
 09/04/2008
2. VARIAZIONE del 19/08/1977 in atti dal 31/03/1998
 VDE-PROGETTO FINALIZZATO (n. 526/1977)

Dati catastali

Tipo Catasto : Fabbricati

Ubicazione : Contrada San Lorenzo snc

Foglio : 26

Mappale : 136

Sub : 3

Categoria : B5 (Scuole)

Classe : U

Consistenza : mc 2.507,00

Rendita catastale: € 802,74

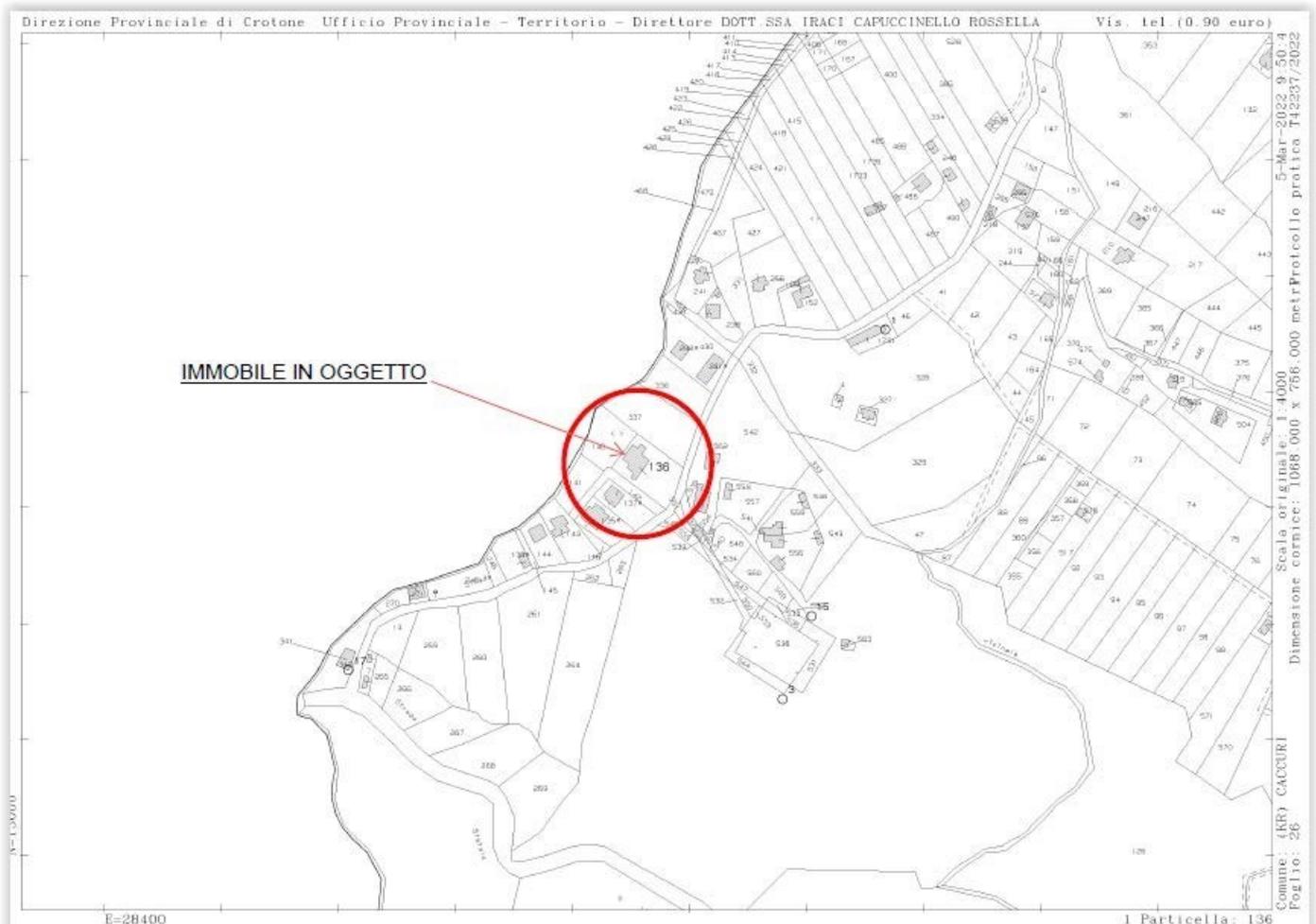


Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricercaCatasto: **Fabbricati**Comune di: **CACCURI** Codice: **B319**Foglio: **26** Particella: **136** Subalterno: **3**Immobili individuati: **1**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
<input checked="" type="radio"/>	26	136	3	CONTRADA SAN LORENZO Piano T - 1		B05	U	2507 mc	R.Euro:802,74	0000700

DESTINAZIONE	PIANO	MQ	INDIRIZZO
Colonia Estiva	Terra	Mq 174,70	Contrada San Lorenzo snc
Colonia Estiva	Primo	Mq 143,90	Contrada San Lorenzo snc
Terrazzi	Primo	Mq 38,20	Contrada San Lorenzo snc

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Dati urbanistici e stato giuridico

L'area su cui ricade il fabbricato, ricade in base al P.R.G. vigente nel comune di Caccuri, in Zona Turistica.

Il fabbricato è dotato di Licenza di Costruzione Edilizia n. 2 del 03.06.1975.

N. 2

COMUNE DI CACCURI
PROVINCIA DI CATANZARO

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista l'istanza della Ditta Sig. TIROTTA Luigi
residente in Crotone Via Cutro, n. 234/E
tendente ad ottenere la licenza per (1) la costruzione di un capannone e di un fabbricato a n.2 piani.-
in Via S. Lorenzo;

Visto il progetto allegato alla domanda stessa, redatto dall'Ing. Dr. Giuseppe Curatola

Visti i Regolamenti di Edilizia, di Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il T. U. delle Leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

Vista la Legge Urbanistica 17-8-1942, n. 1150;

Visto il parere dell'Ufficiale sanitario;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del _____

Visto il parere o le direttive impartite - ai sensi della Legge 25-11-1962, n. 1684 - con foglio n. _____
del _____ dal Provveditorato Regionale alle OO. PP. di _____
(Sezione Urbanistica);

Vista l'autorizzazione n. 7078 del 17.4.1975 dell'Ufficio del Genio Civile di CATANZARO, emessa ai sensi della citata Legge n. 1684;

Concede

L I C E N Z A

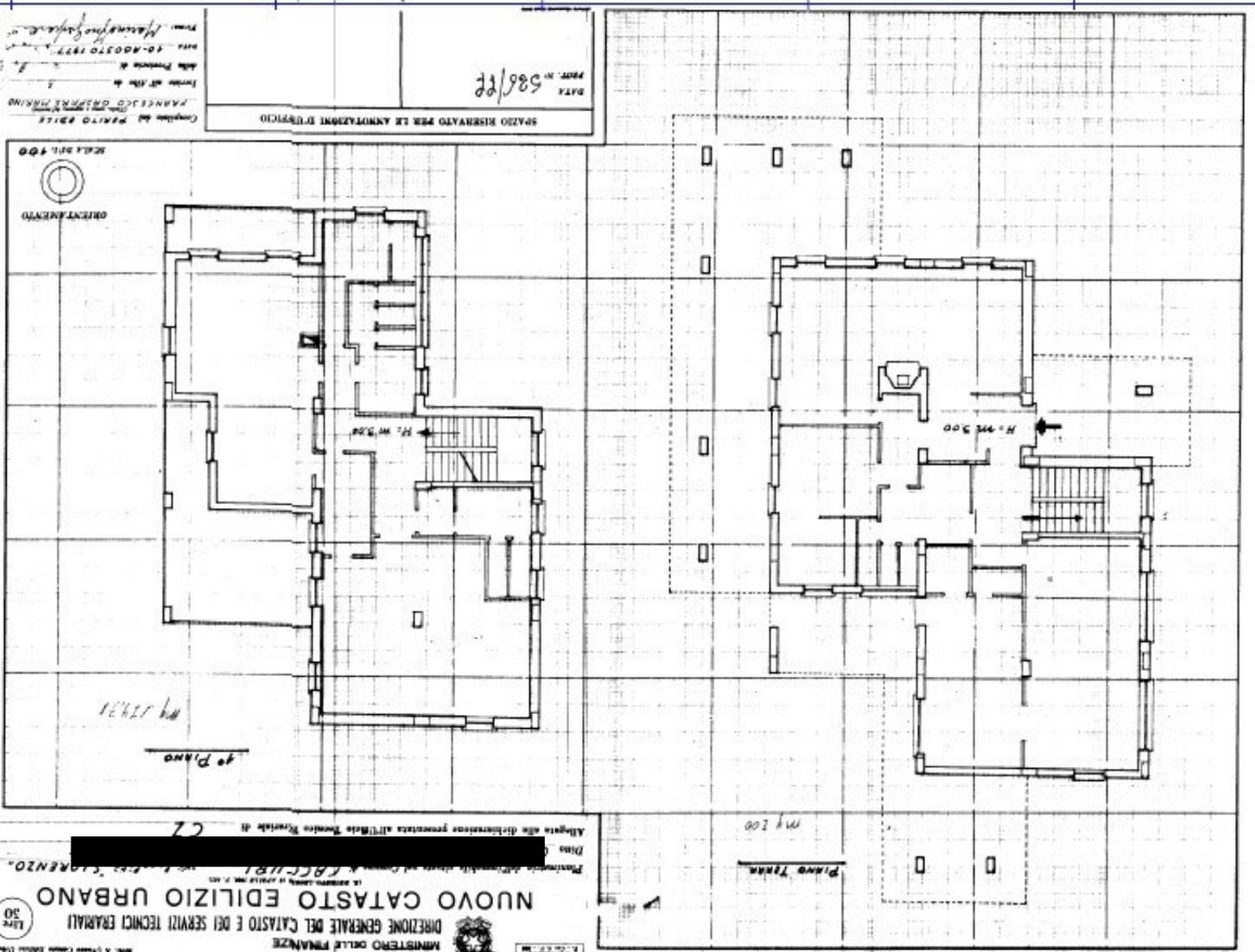
alla Ditta _____ per eseguire i progettati lavori, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle leggi e regolamenti in vigore, comprese quelle relative alle imposte di consumo sui materiali da costruzione, salvo i diritti dei terzi, incluso il Comune come Ente Patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari:

Dalla visura storica si evince che nel corso del 1975 è stata eseguito una fusione con cambio di destinazione d'uso, fondendo il piano terra con il primo, e cambiando la destinazione d'uso da abitazione a scuola.



Planimetria catastale

Data presentazione: 01/01/1977 - Data: 15/02/2022 - n. T338631 - Richiedente: SPNSVT76M0SD0069V



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Direzione Provinciale del Catasto di CACCURI (B319) - C.A. 3 - Contrada San Lorenzo
 Particolare dell'edilizia urbana ed edilizia rurale in scala 1:500
 Data: [redacted] - Foglio di [redacted] - Particella 136 - Subaloteno 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2022 - Comune di CACCURI(B319) - < Foglio 26 - Particella 136 - Subaloteno 3 >
 CONTRADA SAN LORENZO Piano T - 1

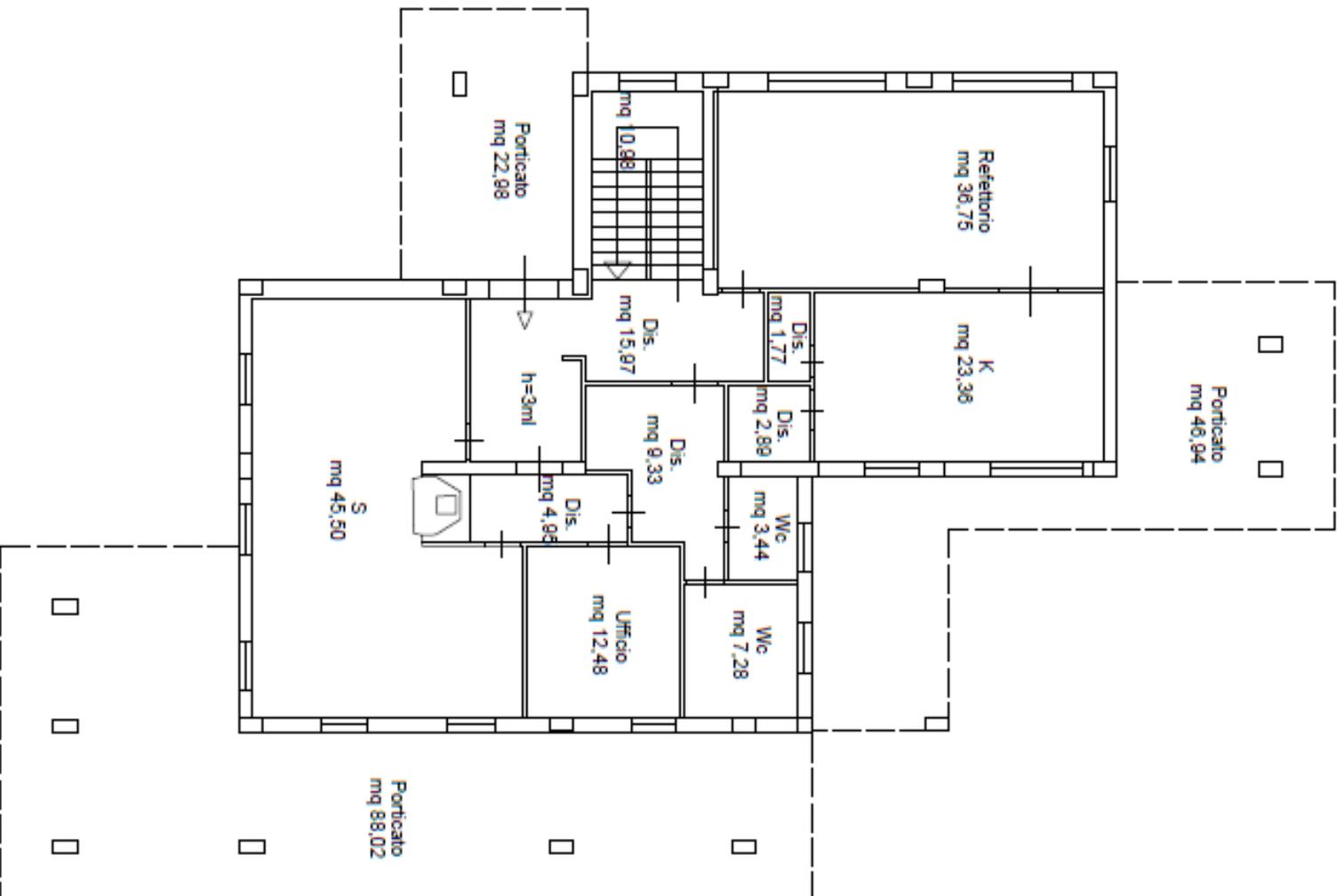
Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 01/01/1977 - Data: 15/02/2022 - n. T338631 - Richiedente: SPNSVT76M0SD0069V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (430X594) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)

Planimetria reale

PIANTA PIANO TERRA

Superficie utile mq 174,7

Porticati mq 157,94



Planimetria reale

PIANTA PIANO PRIMO

Superficie utile mq 143,9

Terrazzi mq 38,2



Stato di conservazione e manutenzione

L'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato. I pilastri sono stati incastrati ad un telaio di base a travi rovesce continue, incassate nel terreno. La struttura in elevazione è costituita da telai longitudinali e trasversali, collegati fra di loro a livello dei piani. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi cavi dello spessore di cm 16, con sovrastante soletta collaborante di cm 5.

La tamponatura è stata realizzata con doppia parete in laterizi ed interposta camera d'aria, avente spessore di cm 30.

Gli intonaci sono stati realizzati del tipo civile in malta cementizia. Il manto di copertura è in eternit, mancano scossaline, canali di gronda e discendenti.



La palazzina si presenta in discreto stato di manutenzione, di fatti come si evince dal report fotografico allegato, sono diffuse delle lesioni sulle facciate e sui pilastri, gli infissi esterni sono degradati, gli intonaci sono lesionati ed ammalorati.





La pavimentazione esterna del portico è stata realizzata in C.L.S., essa appare fortemente lesionata e degradata.

Si denotano problemi di infiltrazione di acqua per capillarità da risalita, sono ben visibili distacchi della tinteggiatura e degli intonaci, le pareti appaiono bollate, con efflorescenze e fioriture tipiche delle strutture che hanno assorbito acqua.





Attualmente l'immobile è dotato della usuale impiantistica generale, tra cui impianto idraulico/sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento (mancano gli elementi radianti).

Gli impianti idrici sono stati realizzati secondo le norme d'igiene e sanità, con scarico delle acque bianche e nere nella rete fognante che passa nei pressi del fabbricato.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, ma risulta obsoleto e quindi non conforme alla normativa vigente.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, non risulta essere presente alcuna caldaia di alimentazione. Risulta presente un camino a biomassa per ambiente posto al piano terra. Mentre, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, sono presenti due caldaie murali a GPL, alimentate tramite bombole poste all'esterno.



Esiste collegamento con la rete idrica pubblica cittadina passante nei pressi del fabbricato. Lo scarico delle acque nere avviene tramite collegamento alla rete pubblica passante a valle del fabbricato.

Finiture:

Il piano terra e il piano primo sono rifiniti con piastrelle di segato di marmo, come anche quelli dei balconi al piano primo, mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, i pezzi igienici dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, la tinteggiatura interna è in idropittura del tipo lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno, il manto di copertura è in eternit.



Provenienza:

Da come risulta dal rogito di acquisto, l'immobile è stato costruito dal precedente [REDACTED] 12.09.1931, il quale aveva acquistato il lotto di terreno su cui sorge l'immobile, [REDACTED] Giovanni in Fiore il 16.01.1892, giusto rogito di compravendita Notaio Dott. Cizza Carlo da Crotona del 22.07.1969, registrato a Crotona il giorno 01.8.1969 n.851.

In seguito, [REDACTED] ha acquistato dal predetto proprietario Campagna Domenico, con rogito di compravendita Notaio Dott. Cerrelli Aldo da Crotona del 22.10.1973 Rep. 40548/5111, registrato a Crotona 23.10.1973 n. 2509.

Nel rogito viene menzionato che al momento della stipula, l'immobile fosse in corso di accatastamento, giusta domanda di accatastamento in data 05.10.1973 protocolli nn. 415 e 416. Inoltre non viene menzionato il titolo edilizio con il quale sia stata legittimata la costruzione dell'immobile.



	<p style="font-size: 2em;">56</p> <p>Trattato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro</p> <p>Addi <u>6-11-1973</u></p> <p>N. <u>20475</u> Vol. <u>2561 R.G.</u></p> <p style="text-align: center;">IL NOTAIO</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>
<p>V E N D I T A</p>	
<p>Repubblica Italiana</p>	
<p>Addi ventidue ottobre millenovecentosettantatre, in Crotona e nel mio recapito in Via Roma n. 51.</p>	
<p>Avanti di me, Dott. Aldo Cerrelli, Notaio in Crotona, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro e Crotona; e senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti infrascritte, d'accordo fra loro e col mio consenso, hanno rinunciato;</p>	

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	174,70	100%	174,70
Piano Primo	143,90	100%	143,90
Balconi e Terrazzo Piano Primo	38,20	0,33	12,60
commerciale totale mq			331,20

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

Obsolescenza Fisica (Vetustà dell'immobile, tra 41 e 55 anni)	0,70
---	------

Obsolescenza Funzionale	0,70
Coefficiente globale	0.49

Critero 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 dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Caccuri, secondo semestre 2021.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CACCURI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	360	500	L	1,1	1,6
Ville e Villini	NORMALE	550	720	L	1,6	2,4

Fonti di informazione:

Catasto di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Caccuri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Valore di stima del fabbricato, in condizioni di ordinarietà, detratta della vetustà e obsolescenza:



€ 500,00 x 331,20 = € 165.600 x 0,49 = € 81.144,00

Valore del terreno (corte)

Mq 1.989,00 x 10,00 €/mq = € 19.890,00

Valore stimato complessivo dell'intera consistenza.....€ 101.034,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale
e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza
della vendita giudiziaria..... € 15.155,00

Valore di mercato del LOTTO n. 1 al netto delle decurtazioni:.....€ **85.879,00**

Valore di mercato del LOTTO n. 1 in conto tondo.....€ 85.000,00



VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI PRESSO SEDE LEGALE

1) Cassaforte marca Parmula – Parma Antonio & Figli – Saronno



Euro..... 400,00

- 2) N. 1 armadio in legno a n. 2 ante i vetro;
- 3) N. 1 mobile basso in legno a n. 2 ante in legno;
- 4) N. 1 scrivania in legno;
- 5) N. 1 mobile porta pc;
- 6) N. 1 mobile armadio nero a n. 2 ante in vetro;
- 7) N. 1 mobiletto basso a n. 2 ante in legno;
- 8) N. 5 sedie con braccioli di colore giallo;
- 9) N. 3 stampe incorniciate;
- 10) N. 1 quadro della Madonna di Capocolonna.





Euro..... 350,00



Crotone li 20.09.2022

**Il C.t.u.
Ing. Giuseppe Perri**

