

TRIBUNALE CIVILE
CROTONE

OGGETTO: FALLIMENTO [REDACTED] N. 18/2019

OGGETTO : PARTE IMMOBILIARE PERIZIA DEL C.T.U. CON INCARICO COMPLESSIVO DI VALUTARE I BENI, DI PREDISPORRE I DOCUMENTI E DI FORNIRE LE INDICAZIONI RICHIESTE PER L'ESPLETAMENTO DELLE FORMALITA' CIRCA LA NATURA, L'UBICAZIONE, L'ESATTA SUPERFICIE, I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE.



Crotone li 12.06.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Pasquale Micalizzi

Pasquale Micalizzi



**TRIBUNALE CIVILE
CROTONE**

FALLIMENTO " [REDACTED] " N. 18/2019

OGGETTO :

Il giorno 12 Giugno Duemilaventi, il sottoscritto Arch. Pasquale Micalizzi iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Crotone , al n°208, e nell'elenco dei CTU del Tribunale di Crotone in riferimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Curatore Fallimentare delegato al Fallimento 18/2019 – " [REDACTED] "

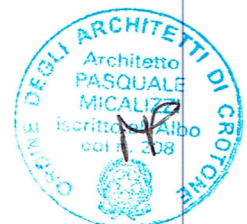
Ad evasione dell'incarico ricevuto summenzionato, esperiti i necessari accertamenti sui seguenti quesiti:

- 1) Accertare ed individuare i beni immobili di proprietà della ditta fallita;
- 2) Determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;

dichiara quanto segue:

La perizia è strutturata in due parti :

- 1 Premesse;
- 2 Risposte ai quesiti posti;



1 PREMESSE.

Visti gli atti depositati nel fascicolo del Tribunale, vista la documentazione fornita dal curatore ed eseguiti i necessari accertamenti alla situazione attuale si è proceduto come segue:

Dall'indagine effettuata presso La Conservatoria dei registri immobiliari, per consultazione per soggetto alla Ditta [REDACTED] è risultata essere intestataria di n. 5 immobili, consistenti in un fabbricato e quattro terreni, tutti nel comune di Isola Capo Rizzuto, ossia:

- 1) Foglio n. 20 particella n. 404, Categoria D/7 rendita €. 6.494,93 ;
- 2) Foglio n. 20 particella n. 13 e 134 (fabbricato diruto), qualità seminativo, classe terza, consistenza 1440 e 76 mq;
- 3) Foglio n. 20 particella n. 32 qualità seminativo, classe 4 consistenza 6180 mq;
- 4) Foglio n. 20 particella n. 359 qualità seminativo, classe 4 consistenza 1420 mq;
- 5) Foglio 15 particella 5 qualità seminativo, classe 3 consistenza 44.040 mq (Proprietà per 1/11)

Sussistono altri immobili catastalmente intestati al fallito, ma di cui non si hanno riscontri nella proprietà reale, probabilmente frutto di accatastamento di costruzioni abusive senza neanche la proprietà del terreno di sedime, e per questo non vendibili e non considerati nella presente perizia.

2 RISPOSTE AI QUESITI POSTI

2.1 . Accertare ed individuare i beni immobili di proprietà della ditta fallita ;

L'immobile attualmente censito al Foglio n. 20 particella n. 404, Categoria D/7 rendita €. 6.494,93 è pervenuto al Sig. [REDACTED] per Atto di acquisto del terreno nel 1977 dal proprio padre

Il terreno con fabbricato Foglio n. 20 particella n. 13 e 134 (fabbricato diruto), qualità seminativo, classe terza, consistenza 1440 e 76 mq; è pervenuto al [REDACTED] per atto di acquisto 5480 /2008.

Il terreno Foglio n. 20 particella n. 32 qualità seminativo, classe 4 consistenza 6180 mq è pervenuto al [REDACTED] per atto di acquisto 171797/1981;

Il terreno Foglio n. 20 particella n. 359 qualità seminativo, classe 4 consistenza 1420 mq è pervenuto al [REDACTED] per atto di acquisto 171797/1981;



Il terreno (di cui il [REDACTED] è proprietario per 1/11) Foglio 15 particella 5 qualità seminativo, classe 3 consistenza 44.040 mq è pervenuto al [REDACTED] Per atto di successione 1070 /2016

2.2 Determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;

LOTTO 1

Foglio n. 20 particella n. 404, Categoria D/7 rendita €. 6.494,93. E' un immobile che in realtà è per uso ufficio e non industriale per come dichiarato al catasto, All'interno appaiono rifiniture di pregio e in ottime condizioni, con impianti e rifiniture recenti (**Vedi allegati n. 2,3,4,5,6,7,8**). Ancora all'interno gli arredi di una [REDACTED] li allocata. L'immobile ha una superficie di 227 mq (lordi) al livello strada e 227 mq al piano interrato, con dotazione di servizi igienici. Il valore per uso ufficio nelle migliori condizioni ad isola Capo Rizzuto da indagine sui valori ammonta ad €. 540,00/mq (Vedi Allegato n. 1). Il piano interrato viene considerato con valore abbattuto del 50% rispetto al piano strada.

Il valore complessivo dell'immobile

$(mq. 227 + mq. 227 \times 50\%) \times \text{€} 540,00/mq = \text{€} 183.870,00$ (euro centottantatremilaottocentasettanta)

LOTTO 2

Foglio n. 20 particella n. 13 e 134 (fabbricato diruto), qualità seminativo, classe terza, consistenza 1440 e 76 mq;

E' un terreno agricolo con fabbricato da demolire per cui se ne calcola il solo suolo. Nella zona agraria il seminativo, come tratto dai VAM ha un valore di €. 6.500,00/ Ha ossia di €. 0,65/mq

Per cui il valore delle due particelle ammonta a

$mq. (1440 + 76) \times \text{€} 0,65/mq = \text{€} 985,40$ (euro novecentottantacinque/40)



LOTTO 3**Foglio n. 20 particella n. 32 qualità seminativo, classe 4 consistenza 6180 mq;**

E' un terreno agricolo. Nella zona agraria il seminativo, come tratto dai VAM ha un valore di €. 6.500,00/ Ha ossia di €. 0,65/mq

Per cui il valore della particella ammonta a

$$\text{mq. } 6.180 \times \text{€. } 0,65/\text{mq} = \text{€. } 4.017,00 \text{ (euro Quattromiladiciasette/00)}$$

LOTTO 4**Foglio n. 20 particella n. 359 qualità seminativo, classe 4 consistenza 1420 mq**

E' un terreno agricolo. Nella zona agraria il seminativo, come tratto dai VAM ha un valore di €. 6.500,00/ Ha ossia di €. 0,65/mq

Per cui il valore delle due particelle ammonta a

$$\text{mq. } 1420 \times \text{€. } 0,65/\text{mq} = \text{€. } 923,00 \text{ (euro novecentoventitre/00)}$$

LOTTO 5**Foglio 15 particella 5 qualità seminativo, classe 3 consistenza 44.040 mq (Proprietà per 1/11)**

E' un terreno agricolo. Nella zona agraria il seminativo, come tratto dai VAM ha un valore di €. 6.500,00/ Ha ossia di €. 0,65/mq

$$\text{mq. } 44.040 \times \text{€. } 0,65/\text{mq} = \text{€. } 28.626,00$$

Ma la parte in testa al Sig. [REDACTED] è di 1/11 pari quindi a € 28.626,00/11 = € 2.602,36 (euro duemilaseicentodue/36)

2.3 Descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento;

Dalle indagini presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Crotone è emerso che in ordine cronologico, sui suddetti beni della ditta [REDACTED] gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

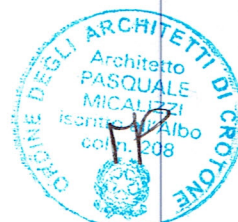


- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 12.05.1993 – Registro particolare 747 Registro Generale 9106 Pubblico ufficiale tribunale – Repertorio 462 del 08.04.1993;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 12.05.1993 – Registro particolare 748 Registro Generale 9107 Pubblico ufficiale tribunale – Repertorio 463 del 08.04.1993;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca per debito d'imposta – Registro particolare 1679 Registro Generale 134953 Pubblico ufficiale ETR spa – Repertorio 605/2000 del 05.06.2000;
- Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili Registro particolare 8146 Registro Generale 12198 Pubblico ufficiale tribunale – Repertorio 203 del 27.06.2003;

Elenco Allegati:

1. Stralcio Valutazione immobiliare;

da 2 a 10 Foto immobile al 06.06.2020



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 UFFICI		 Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
386 €/mq	463 €/mq	540 €/mq	Valutometro

DATA CENTER

Dati & Software immobiliari



Scopri BorsinoPro

L'esclusiva piattaforma professionale completa di tutti i dati di mercato, quotazioni e tool di valutazione di ogni tipologia immobiliare a livello di singola via.



Scopri AgenziePro

La Suite Dati & Strumenti completamente personalizzabile che affianca il tuo sito e gestionale di agenzia, con tutto ciò che serve per acquisire immobili nel miglior modo.



API Dati Immobiliari

Web-service Quotazioni immobiliari georeferenziate e tool di valutazione immobili



Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

Allegato n. 1





Allegato n. 2



Allegato n. 3



Allegato n. 4



Allegato n. 5



Allegato n. 6



Allegato n. 7



Allegato n. 8



Allegato n. 9



Allegato n. 10