

TRIBUNALE DI CROTONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento Giudiziale

(Fallimento:)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto (Avv.) Ing. Rocco Vincenzo iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Crotone dal 07/07/1995 al n.249, in qualità di C.T.U. (consulente tecnico d'ufficio) come da giusta nomina del Magistrato [REDACTED]; con accettazione del conseguente incarico peritale nell'udienza del 16 novembre 2021 prestando giuramento di rito nelle mani del G.O.P. Dott. [REDACTED] [REDACTED] redige la presente perizia avente ad oggetto i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti ed i documenti di causa, acquisite informazioni dalle parti e dai pubblici uffici, cui è espressamente autorizzato a richiedere documentazione, visti i luoghi, il CTU:

- A. *Descriva i beni oggetto di comunione;*
- B. *Accerti la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti;*
- C. *Accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda;*
- D. *Indichi il CTU l'attuale valore venale del compendio dividendo accertando se sia comodamente divisibile, anche in natura, in un numero di lotti di valore corrispondente al numero dei dividendi (n. 2). In caso positivo, predisponga n. 2 progetti divisionali, eventualmente con la determinazione di un conguaglio, tenendo conto che a ciascuna parte del giudizio spetta la quota di 1/2 ciascuno. Nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale divisione del compendio, le descriva e ne indichi la spesa di realizzazione.*

A. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI COMUNIONE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia consiste in un fabbricato a tre piani fuori terra, sito nel Comune di Cirò Marina (KR) in via A. Volta, n.13 (ex n.09) di costruzione risalente agli anni '70/'80, realizzato con struttura portante in cemento armato intelaiata, con due affacci lato Est e lato Nord mentre per gli altri due lati Sud ed Ovest sono in aderenza con altri fabbricati. **(vedasi copia di verbale di sopralluogo n.1 allegato di seguito alla presente)**

Detto fabbricato al Catasto Urbano del Comune di Cirò Marina è suddiviso in 4 unità immobiliari (due a piano terra, una ciascuna ai piani superiori) e censito al foglio n° 21A, particella n° 972, subalterni [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], così distinti (allegato 1 e 2, visure e planimetrie catastali):

[REDACTED]

sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza vani 1,5, piano terra, rendita € 54,23;

sub 4 categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, piano secondo, rendita € 169,40

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con fondazioni del tipo continue a travi rovesce a cui sono collegati i pilastri, i solai sono del tipo misto latero/cementizio con sovrastante soletta in calcestruzzo, la muratura esterna è realizzata in mattoni forati del tipo 21 fori all'esterno ed 8 fori all'interno atti a formare una camera d'aria per isolamento termo/acustico.

Gli intonaci esterni sono del tipo grezzo con sovrastante tinteggiatura.

Lo stato dei luoghi rivela che l'intero fabbricato ha destinazione residenziale unifamiliare; si rappresenta, infatti, che lo stesso è stato costruito in economia, dal proprietario, su nudo terreno acquistato con atto pubblico, per Notaio del 24/01/1981 rep. 10789 reg. a Crotona al n. 669 del 13/02/1981, dai coniugi

Al piano terra, sono ubicate le unità sub 1 e sub 2 di cui:

- il sub 2, che ha un solo prospetto fronte strada è di fatto una tavernetta pertinenziale al fabbricato, dotata tra l'altro anche di cucina e caminetto; trattasi di un monolocale con una luce ad unico ambiente con annesso servizio igienico senza areazione, il tutto con una normale manutenzione, per una superficie complessiva di mq. 36,15

Alle unità poste al primo e secondo piano, identificate come sub 2 e sub 3, si accede tramite una scala interna che trae origine dalla citata via Volta; rifinita in marmo, è in un buon stato manutentivo

(foto n.8):

- il piano secondo, identificato catastalmente con il sub 4, in realtà zona notte del fabbricato, è composto da un corridoio, tre camere da letto e un bagno (foto n. 15,16,17,18). Il tutto per una superficie lorda di mq. 107,89 di cui mq. 89,58 abitazione e mq. 18,31 balconi.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce; materiali: cemento armato; condizioni: normali.

Strutture verticali: materiale: cemento armato; condizioni: normali.

Solai: del tipo latero/cementizio con sovrastante soletta in calcestruzzo, condizioni: normali.

Cornicioni balconi: sono in scadente stato manutentivo.

Componenti edilizie e costruttive comune a tutte le unità

Infissi esterni: tipologia: doppio ante con tapparella; materiali: legno; condizioni: normali.

Pareti esterni: tipologia: muratura di mattoni in laterizi con formazione camera d'area, intonaco grezzo e tinteggiatura; coibentazione: inesistente; condizioni: normali.

Pavim. Interna: materiale: monocottura per le unità adibite a civile abitazione in battuto di calcestruzzo per il garage; condizioni: normali.

Portone di ingresso : portoncino in alluminio anodizzato, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali; i rimanenti vani con intonaco civile e tinteggiatura, condizioni: normali

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: normali, conformità: realizzato nel rispetto delle vigenti normative all'epoca della costruzione.

Fognatura: tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC; recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente; condizioni: normali.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale a mezzo di autoclave con cisterna; condizioni: normali.

B. CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LEGGI URBANISTICHE VIGENTI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cirò Marina, è emerso il fabbricato che stato realizzato con concessione edilizia n. 222/74 [REDACTED] inerente alla realizzazione di "un fabbricato a tre piani fuori terra alla via A. Volta"; considerato che detta concessione è precedente al Piano di Fabbricazione Comunale, che risale al 1975, emerge la conformità alla normativa edilizio-urbanistica [REDACTED]

C. VERIFICA ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEI VENTI ANNI PRECEDENTI LA DOMANDA

Dagli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli acquisiti presso le Conservatorie dei RR. II. di Catanzaro e Crotona, in ordine cronologico, è risultato quanto segue (All. elenchi sintetici conservatorie Cz e Kr):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/1996 presso Conservatoria di Catanzaro, del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Crotona il 24/01/1996, rep. 19, R.P. 3308 R.G. 3806 (All. A).

Nota: dai pubblici registri lo scrivente non ha rinvenuto alcuna nota di cancellazione del pignoramento in questione.

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE CONTRO del 03/03/2003 presso Conservatoria di Catanzaro, derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73, eseguita [REDACTED] il 07/02/2003 rep. 1834/16, R.P. 1036 R.G. 4468 (All. B).
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 presso Conservatoria di Crotona, della SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emesso dal Tribunale di PISTOIA il 18/10/2006, rep. 45, R.P. 3278 R.G. 4607 (All. C).
- NOTA DI RETTIFICA DELLA PRECEDENTE NOTA DEL 27/07/2010 PER ERRATA INDICAZIONE DELLE QUOTE DI POSSESSO del 29/10/2020 presso Conservatoria di Crotona, R.P. 4033 R.G. 5197 (All. C1).
- TRASCRIZIONE del 17/03/2021 presso Conservatoria di Crotona, della DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di CROTONE il 18/01/2021, rep. 15, R.P. 1181 R.G. 1390 (All. D).

D. ATTUALE VALORE VENALE DEL COMPENDIO DA DIVIDERE

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.

Il dato più attendibile utilizzato nella presente stima, è quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che produce la banca dati delle quotazioni immobiliari su scala nazionale. In particolare, operando i necessari correttivi tra i vari piani che tengano conto delle singole peculiarità, si sono utilizzati valori compresi tra 500 e 600 Euro/mq., - che è compreso tra i valori minimi e massimi di 460/680 Euro/mq presente nella seguente tabella per l'anno 2021 primo semestre.

Provincia: CROTONE Comune: CIRO` MARINA Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	680	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270	405	L
Ville e Villini	NORMALE	630	810	L

In accordo alle linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il calcolo del valore venale dell'immobile sono state considerate le superfici lorde e i balconi per 1/3 (33%) della loro superficie orizzontale. Pertanto il valore venale del compendio immobiliare in oggetto è di euro € **158.635,00 (diconsieurocentocinquantottomilaseicentotrentacinque/00)**

Ing. Rocco Vincenzo P.zza Kennedy n.1 - 88811 Cirò M. (kr) P.IVA 02073630796

così ripartito:

[REDACTED]

[REDACTED]

C. Piano terra Sub 2 mq. 36,15 x €/mq.500,00 = € 18.075,00

Nota: la presenza di 2 prospetti liberi del sub 1, che è un garage, è compensata dalla differenza di superficie e dalle migliori rifiniture del sub 2, che è una tavernetta abitabile.

[REDACTED]

E. Piano secondo Sub 4 mq. 95,68 x €/mq.550,00 = € 52.624,00

Nota: la differenza di prezzo col precedente piano discende dall'assenza di ascensore.

TOTALE [REDACTED]

E. ACCERTARE SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE, ANCHE IN NATURA, IN UN NUMERO DI LOTTI DI VALORE CORRISPONDENTE AL NUMERO DEI CONDIVIDENTI (N. 2).

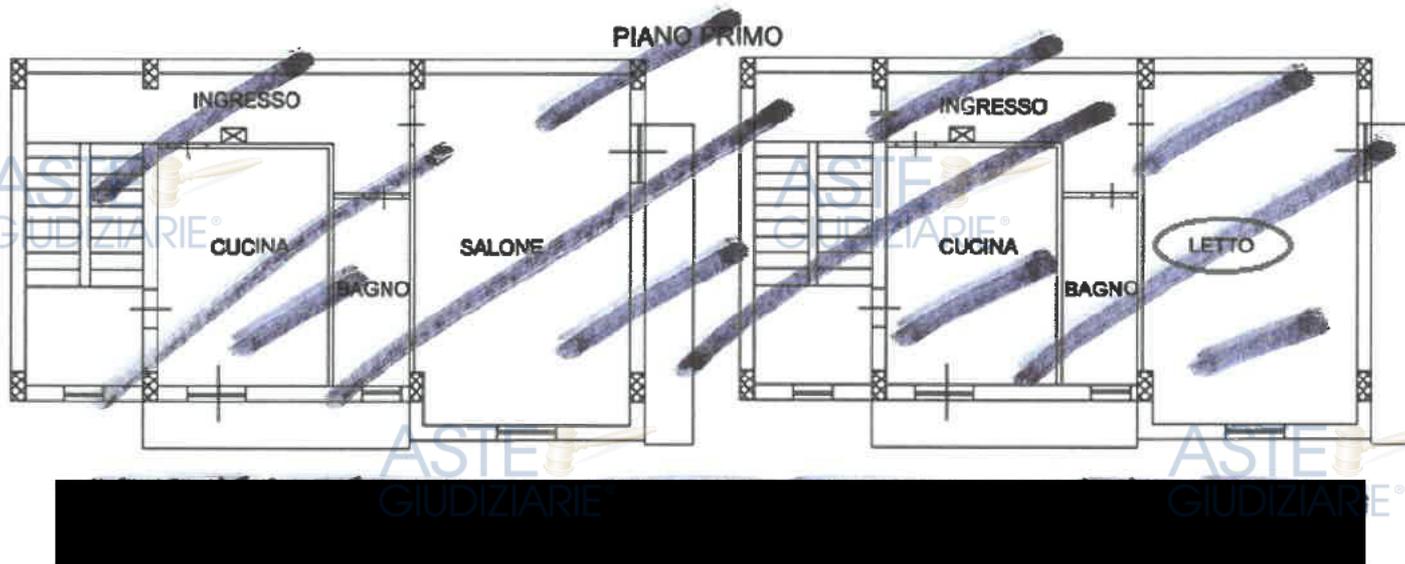
Il fabbricato è divisibile in 2 unità immobiliari, ciascuna dotata di autonomo godimento.

F. IN CASO POSITIVO, PREDISPONGA N. 2 PROGETTI DIVISIONALI, EVENTUALMENTE CON LA DETERMINAZIONE DI UN CONGUAGLIO, TENENDO CONTO CHE A CIASCUNA PARTE DEL GIUDIZIO SPETTA LA QUOTA DI 1/2. NEL CASO IN CUI SI RENDANO NECESSARIE ALCUNE OPERE PER LA MATERIALE DIVISIONE DEL COMPENDIO, LE DESCRIVA E NE INDICHI LA SPESA DI REALIZZAZIONE.

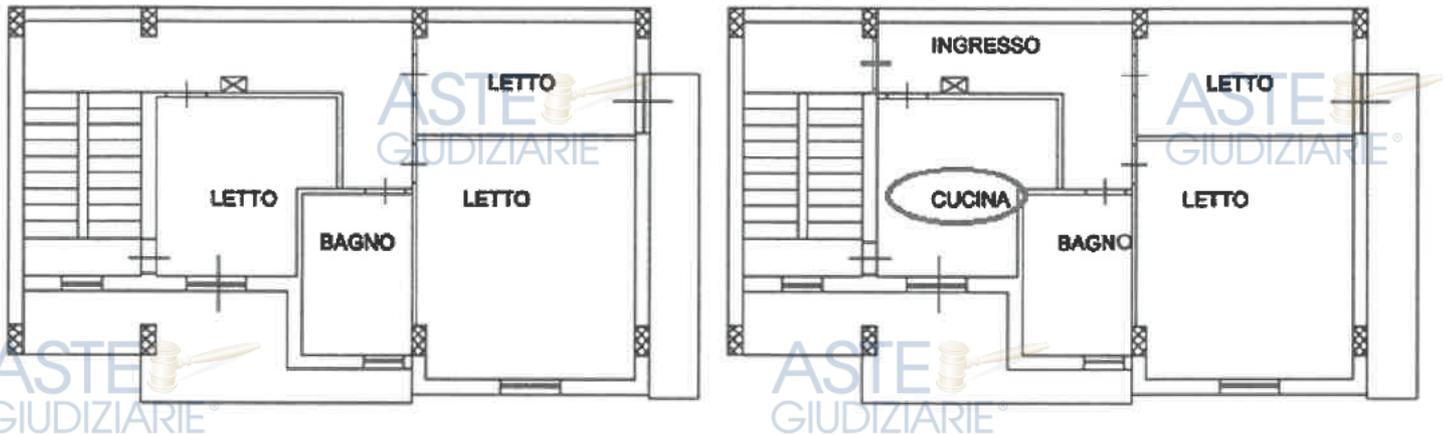
Le caratteristiche del fabbricato rendono possibile un'unica ipotesi divisionale, di seguito illustrata.



Ai fini della divisione, relativamente al piano terra non si ritiene che necessiti alcuna modifica.



PIANO SECONDO



Ai fini della divisione, relativamente al secondo piano si ritiene di realizzare il solo portoncino d'ingresso il cui costo è di € 1.000,00, oltre la trasformazione in cucina di una delle stanze da letto, indicata in pianta ut supra, e la separazione degli impianti che, relativamente a questo piano, implica con buone probabilità la realizzazione ex novo dell'intero impianto idrico (cucina e bagno attiguo); dovranno quindi prevedersi i nuovi allacci ai punti di fornitura esterni, con una spesa complessiva presumibile di € 10.000,00, somma che comprende ogni onere ed imprevisto, compreso l'autoclave e relativa cisterna.

Alla luce dei costi indicati si pone di seguito un prospetto riepilogativo indicante i valori iniziali di stima, i costi specifici ed i valori finali risultanti dopo la detrazione dei citati costi:

	VALORI DI STIMA	COSTI SPECIFICI PER SEPARAZIONE	VALORE FINALE
██████████	██████████	██████████	██████████
TAVERNETTA SUB 2	18.075,00		18.075,00
██████████	██████████	██████████	██████████
SECONDO PIANO SUB 4	52.624,00	11.000,00	41.624,00
██████████	██████████	██████████	██████████

Concludendo:

QUOTA 2= SUB2 E SUB 4= 18.075,00+ 41.624,00 = 59.699,00 EURO

Cirò Marina, 24 gennaio, 2022

Il C.T.U

(Avv.) Ing. Rocco VINCENZO