

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Liquidazioni Giudiziali



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2024

“VS COSTRUZIONI E AUTOTRASPORTI [REDACTED]”

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatori: Avv. Giulio Vrenna

Pec: lg2.2024crotone@pecliquidazionigiudiziali.it

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

ELABORATO PERITALE
Stima di BENI IMMOBILI

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Perri
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone R. Es. I.
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Via I° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 23 APRILE 2024



L'Esperto

Ing. Giuseppe PERRI

Giudice Delegato: Dr. Emmanuele Agostini
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI

Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

01 - Premessa	pag. 02;
02 – Descrizione e Stima beni immobili	pag. 03 - 15

01 - Premessa

L'Esperto

Premesso che,

- ✓ La nomina del consulente stimatore, è finalizzata alla descrizione ed alla stima dei beni immobili sotto indicati;
- ✓ Gli Immobili oggetto di stima, sono situati nel Comune di Vimercate, alla Via Fiorbellina, della superficie commerciale di mq 13.470,00 e per la quota 1000/1000 di piena proprietà;
- ✓ il sottoscritto ha ricevuto a mezzo email dal Curatore tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico;
- ✓ in data 15.04.2024 è stato effettuato il sopralluogo degli immobili siti nel comune di Vimercate ed oggetto di perizia;
- ✓ durante il sopralluogo, è stato effettuato il rilievo fotografico dei beni in esame, propedeutici alla stima del compendio immobiliare;
- ✓ sono state verificate altresì, le informazioni riportate all'interno della documentazione fornita dal Curatore, relativamente ai dati catastali, alla destinazione d'uso, alla consistenza della superficie;
- ✓ è stata acquisita la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, al fine di compiere la ricognizione degli immobili di proprietà della società [REDACTED].

Tutto ciò premesso,

il Ctu ha redatto la Relazione di Consulenza Tecnica per come segue:

1) Identificazione dei beni immobili oggetto di perizia**Lotto di terreno:**

Posto nel comune di Vimercate alla Via Fiorbellina, della superficie commerciale di mq 13.470,00 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, identificato catastalmente al foglio di mappa n. **67** particella n. **26** di mq **170,00**
e particella n. **27** di mq **13.300,00**



Trattasi di un lotto di terreno posto in zona periferica del comune di Vimercate con accesso sulla Via Fiorbellina. L'area risulta utilizzata come deposito di materiali edili e di risulta con sovrastanti baracche di cantiere e cassoni di raccolta materiale e contenitori in PVC per la raccolta di oli esausti. Sebbene catastalmente, la sua destinazione è per la maggiore consistenza agricola, di fatto presenta una destinazione diversa.

Infatti la particella catastale identificata con il n. 26 di mq 170,00 è un'area fabbricabile; mentre la particella catastale identificata con il n. 27 di mq 13.300,00 è classata a seminativo di classe 02.

Poiché la particella catastale identificata con il n. 26 risulta essere posta all'interno della particella n. 27 da cui ha l'accesso, quindi interclusa, si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita.

Visura catastale attuale:

Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

Situazione aggiornata al : 22/03/2024

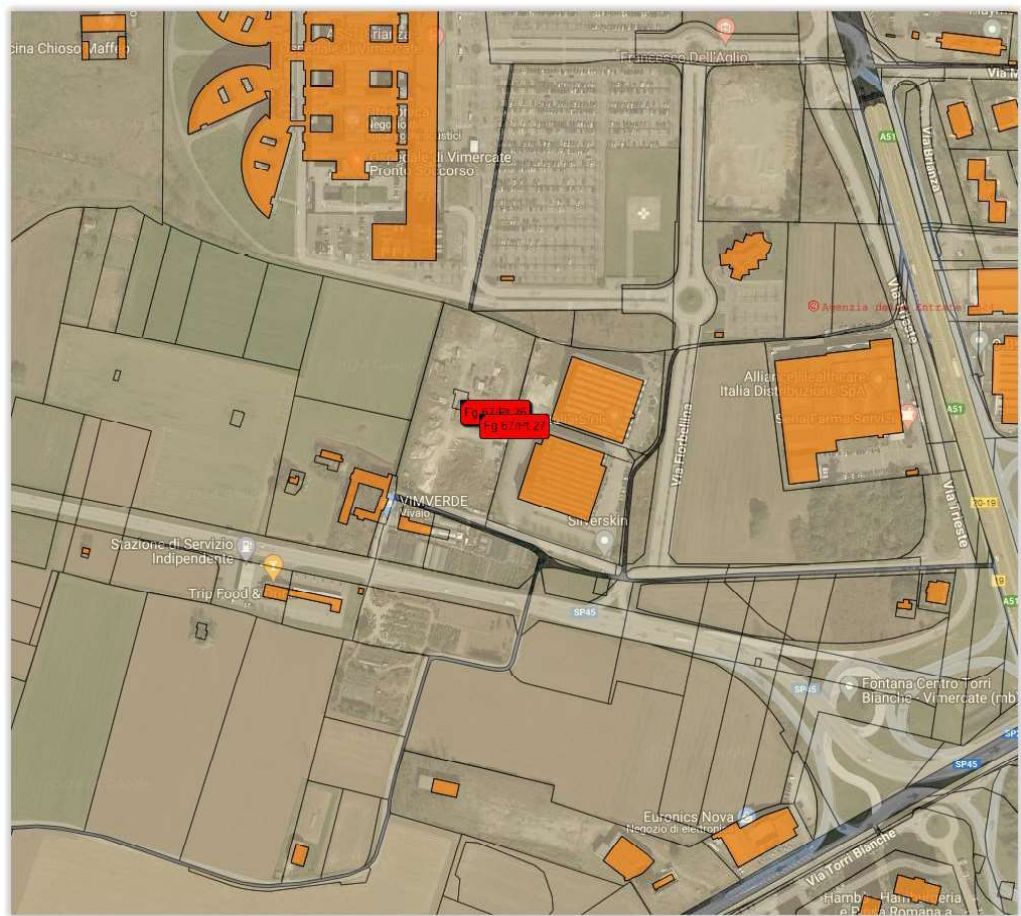
Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Comune di Nascita: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Immobili nel comune di: **VIMERCATE** Codice: **M052**
Immobili individuati: **2**
Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
☐	T	Proprieta' per 1/1	VIMERCATE(MI)	67	26		AREA FAB DM		170	R.D. Euro: R.A. Euro:	
☐	T	Proprieta' per 1/1	VIMERCATE(MI)	67	27		SEMINATIVO	02	13300	R.D. Euro: 68,69 R.A. Euro: 68,69	1296

Estratto della mappa catastale attuale:



Lotto UNICO:

STATO DI POSSESSO

VERIFICA SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di accesso, redatto dal Curatore Avv. Giulio Vrenna in data 16.04.2024.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DESCRIZIONE DEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Vedi relazione ventennale redatta dal Notaio Dott. Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) in data 05.05.2021.

Attuale proprietario:

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/12/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1779 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9625.1/2024 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/02/2024

Precedenti proprietari

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Detti beni immobili sono pervenuti al debitore esecutato in forza di scrittura privata di transazione in autentica Notaio Giovanni PICONE di Lissone in data 18 dicembre 2014 N. [REDACTED] Repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 dicembre 2014 ai nn. [REDACTED], annotato di inefficacia totale ai sensi dell'art. 2901 c.c.:

- in data 16 gennaio 2018 nn. [REDACTED] in forza di sentenza del Tribunale di Monza in data 30 novembre 2017 Rep. n. [REDACTED], nei confronti di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per azioni;

- in data 28 febbraio 2020 nn. [REDACTED] in forza di sentenza della Corte d'Appello di Milano in data 18 settembre 2019 Rep. n. [REDACTED], nei confronti di [REDACTED]

Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

Conformità edilizia:

Denuncia di inizio attività n. 384/2007, per lavori di ricostruzione struttura ad uso deposito attrezzi agricoli, presentata il 23.11.2007, con il n. 53848 di prot. e non ancora rilasciata. Il titolo è riferito alla sola part. n. 26 del foglio n. 67.

Il comune di Vimercate con comunicazione del 19.12.2007 ha diffidato ad eseguire le opere previste nella DIA n. 384/2007.

N.B. : sono state rilevate le seguenti difformità:

In sede di sopralluogo sono state rilevate:

- delle baracche mobili da cantiere;
- una fossa in cemento armato per la manutenzione dei mezzi edili;
- un'apertura carraia, non autorizzata, lungo la Via Fiorbellina;
- alcuni automezzi, meglio descritti in altra relazione dettagliata.

Piazzale interno



Situazione Urbanistica:

Foglio 67 Particella 27

COMUNE DI VIMERCATE PGT VARIANTE GENERALE 2019 - VIGENTE

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - * Tessuti agricoli
 - NdA PdR - Art 28
 - * Viabilità comunale

AMBITI DI TUTELA E VINCOLO

- Stazioni radiobase
 - * Stazione radiobase - L.R. 11.05.2001 n.11 - D.G.R 11.12.2001 n. 7/7351
 - NdA PdR - Art 18
- Rispetto stazioni radiobase
 - * Fascia di rispetto delle stazioni radiobase - L.R. 11.05.2001 n.11 - D.G.R 11.12.2001 n. 7/7351
 - NdA PdR - Art 16
 - NdA PdR - Art 18

Foglio 67 Particella 26

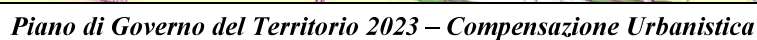
COMUNE DI VIMERCATE PGT VARIANTE GENERALE 2019 - VIGENTE

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - * Tessuti agricoli
 - NdA PdR - Art 28

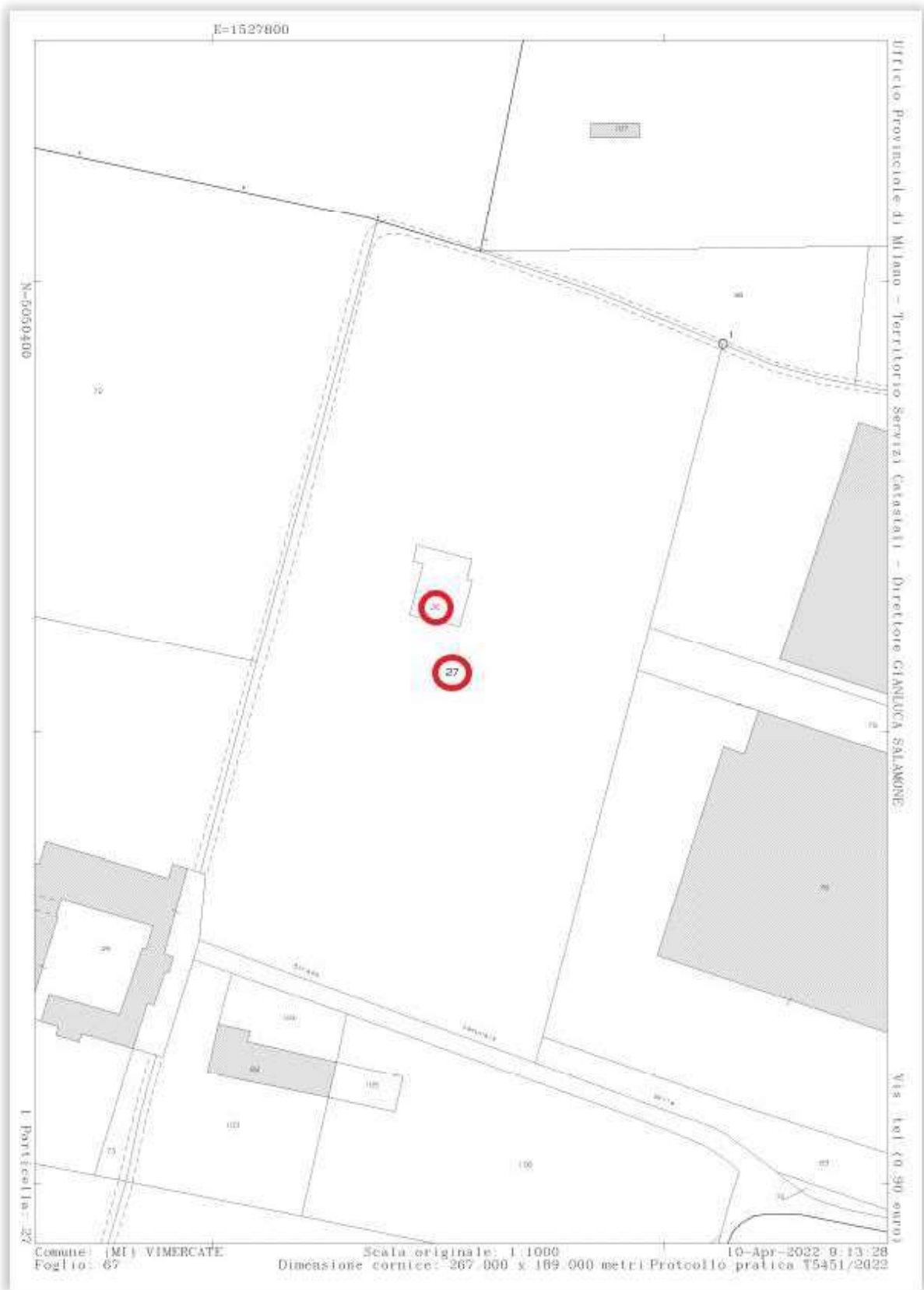
AMBITI DI TUTELA E VINCOLO

- Rispetto stazioni radiobase
 - * Fascia di rispetto delle stazioni radiobase - L.R. 11.05.2001 n.11 - D.G.R 11.12.2001 n. 7/7351
 - NdA PdR - Art 16
 - NdA PdR - Art 18



Conformità catastale:

Si precisa che sull'estratto di mappa catastale (foglio n. 67 part. n. 26) appare una sagoma di fabbricato, attualmente non presente.



GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 155008** del: **22/03/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **15**Annotamenti in calce individuati: **6**Comune di: **VIMERCATE(MI)**Catasto: **T Foglio: 67 Particella: 27**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 27/02/2004 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 23/02/2004 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 10/06/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio [REDACTED] del 09/12/2004 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 23/11/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale MARICONDA EZIL DA Repertorio [REDACTED] del 22/11/2012 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	☐	ISCRIZIONE del 15/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio [REDACTED] del 28/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione [REDACTED] del 21/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

5	☐	ISCRIZIONE del 20/12/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 11/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione [REDACTED] del 21/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
6	☐	ISCRIZIONE del 05/02/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 417 del 17/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. [REDACTED] del 21/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
7	☐	TRASCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PICONE GIOVANNI Repertorio [REDACTED] del 18/12/2014 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. [REDACTED] del 16/01/2018 (INEFFICACIA TOTALE) 2 - Annotazione n. [REDACTED] del 28/02/2020 (INEFFICACIA TOTALE)
8	☐	TRASCRIZIONE del 18/02/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio [REDACTED] del 08/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
9	☐	TRASCRIZIONE del 08/11/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 28/08/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
10	☐	TRASCRIZIONE del 29/04/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 07/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. [REDACTED] del 21/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

11	☐	TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 26/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
12	☐	ANNOTAZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 26/12/2023 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2013
13	☐	ANNOTAZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 26/12/2023 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2013
14	☐	ANNOTAZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 26/12/2023 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2014
15	☐	ANNOTAZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 26/12/2023 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2021

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: :

Trattasi di un lotto di terreno posto in zona periferica del comune di Vimercate con accesso sulla Via Fiorbellina. L'area risulta utilizzata come deposito di materiali edili e di risulta con sovrastanti baracche di cantiere e cassoni di raccolta materiale e contenitori in PVC per la raccolta di oli esausti. Sebbene catastalmente, la sua destinazione è per la maggiore consistenza agricola, di fatto presenta una destinazione diversa.

Infatti la particella catastale identificata con il n. 26 di mq 170,00 è un'area fabbricabile; mentre la particella catastale identificata con il n. 27 di mq 13.300,00 è classata a seminativo di classe 02.

Poiché la particella catastale identificata con il n. 26 risulta essere posta all'interno della particella n. 27 da cui ha l'accesso, quindi interclusa, si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita.

Ingresso dalla Via Fiorbellina

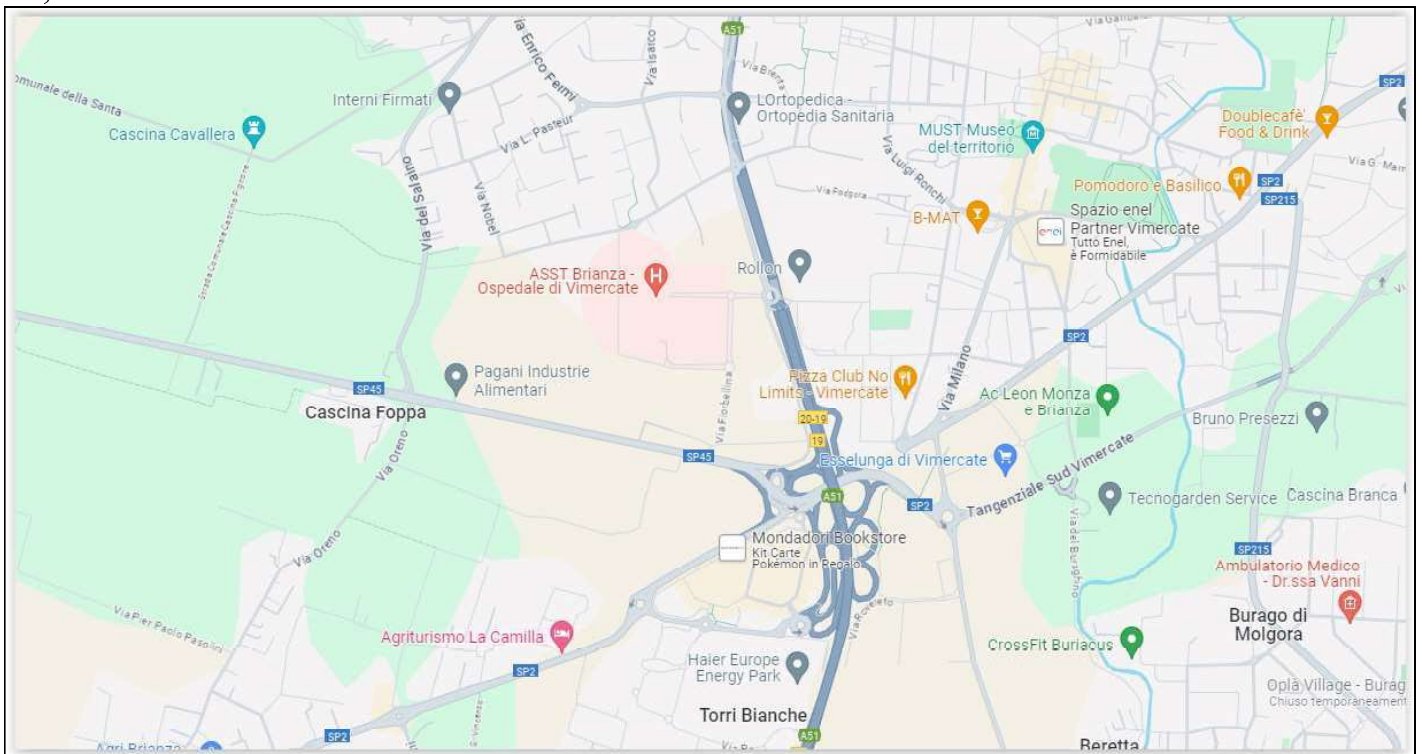


Baracche mobili



Recinzione di confine esterno**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:***

- Nel piano regolatore vigente l'immobile ha destinazione "Tessuti agricoli".
 Ciononostante, per l'effetto combinato della particolare amenità e destinazione dei luoghi, della presenza di varie strade pubbliche, tra cui l'Autostrada A51 e la Strada Provinciale SP 45,



della presenza del vicino ospedale di Vimercate e di ulteriori servizi urbani, nelle immediate vicinanze è stata rilevata la presenza di molteplici e gradevoli fabbricati ad uso residenziale, sia unifamiliari che plurifamiliari, così come si rileva dall'estratto della mappa satellitare che segue.

Considerato che queste caratteristiche influiscono sulla valutazione del terreno, si ritiene che il minimo valore dello stesso debba essere perlomeno commisurato a quello che si rileva dal Decreto di Trasferimento del 26.12.2023 del Tribunale di Monza – Sezione Terza Civile – relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 248/2021- con cui gli stessi beni immobili sono stati aggiudicati per il prezzo complessivo di Euro 242.000,00

Si precisa, però, ulteriormente, che, per effetto delle caratteristiche sopra descritte, non è da escludersi -nel prossimo futuro- una variante urbanistica che preveda per questa specifica area un cambio di destinazione d'uso, che trasformi il terreno da agricolo a edificabile;

...condizione, questa sopra rappresentata, che renderebbe improbabile che il terreno possa essere compravenduto in ettari, come è in uso per i terreni agricoli, e, invece, verosimile che possa essere venduto per porzioni.

Occorre però dare atto che un terreno può dirsi “suscettibile di utilizzazione edificatoria” quando lo strumento urbanistico che ne regola l'utilizzazione lo prevede e che, di conseguenza, allo stato attuale le qualità sopra descritte non rilevano per considerare un terreno “edificabile”. *

Ciononostante, detta “aspettativa di edificabilità” consente di attribuire un differente valore, che lo scrivente pone attualmente pari ad Euro 300.000,00 €.

- Ordinanza n. 9842/2020 della sezione VI della Corte di Cassazione. Prevede che un terreno non urbanisticamente qualificato potrà avere una vocazione edificatoria anche se al di fuori di una previsione programmatica urbanistica. Ossia, conta la vocazione edificatoria del terreno, che prescinde dai piani regolatori. Una siffatta edificabilità non programmata, o fattuale o potenziale, si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fatti indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e l'esistenza di qualsiasi altro elemento obbiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica.

Immobile

Lotto di terreno UNICO, ubicato al foglio di mappa n. 67 part. n. 26 e 27

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile : Terreno Fg. 67 part. n. 26 e27	Sup. lorda commerciale	13.470,00	1	mq 13.470,00

Fonti di informazione:

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

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Totale superficie commerciale equivalente mq 13.470,00

Valore di mercato€ 300.000,00

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1..... = € 300.000,00

Poiché però, l'immobile oggetto di stima, non risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico, (se non dopo opportuni interventi di ripristino), si ritiene dover abbattere il valore di mercato dello stesso di euro 10.000,00.

Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1..... = € 290.000,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€ 43.500,00

Valore del LOTTO UNICO a base d'asta:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 246.500,00

Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 250.000,00

Crotone 23 APRILE 2024

L'Esperto: Ing. Giuseppe Perri