TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 20/2011

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Commissario Giudiziale : Avv. Valerio Pierangeli

Liquidatore Giudiziale : Avv. Matilde Galmarini

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 n. 105
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Piazza Alcide De Gasperi, 24
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 19 NOVEMBRE 2024



Premessa

Il sottoscritto:
- Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Crotone con il n°170, con studio professionale in Crotone (88900) alla Piazza Alcide De Gasperi, 24; nonché presso l'Albo dei CTU del Tribunale di Crotone con il n. 105; nominato Esperto Stimatore. nel Concordato Preventivo n° 20/2011 dal G.D. Dr. Fabio Miccio, su richiesta del Commissario Giudiziario Avv. Valerio Pierangeli e del Liquidatore Giudiziale Avv. Matilde Galmarini, dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali.

L'Esperto

Esaminati gli atti del fascicolo d'ufficio forniti dal Liquidatore Giudiziale:

Premesso che,

- all'incontro del 31.10.2024, svolto alla presenza del Amministratore Unico della Società . affittuario degli immobili oggetto di perizia, è stata concordata la visita degli stessi immobili, per il giorno 08.11.2024;

- al sopralluogo del 08.11.2024, svolto alla presenza del Amministratore Unico della , sono stati eseguiti i rilievi fotografici dei beni immobili di proprietà della situati alla Via Mercalli n. 10 – Zona Industriale, località Passovecchio, in Crotone,

Tutto ciò Premesso, al fine di rispondere ai quesiti di cui alla richiesta del Liquidatore Giudiziale:

- *Che è necessario prima di procedere alla vendita, provvedere alla nomina di un esperto il quale renda edotta la procedura, anche sulla base della relativa documentazione ipocatastale, della effettiva consistenza, della corretta identificazione catastale (redigendo gli eventuali allineamenti se necessari) e regolarità edilizia/urbanistica (licenza di costruzione, condoni, istanza di sanatoria edilizia ritirate o in corso) nonchè dello stato giuridico e di fatto delle unità immobiliari di proprietà della (che tra l'altro risultano occupati senza titolo da soggetti terzi che non corrispondono alcunchè alla procedura), provvedendo a reperire gli atti ed i documenti essenziali ai fini della valutazione (titolo di proprietà, visura catastale, planimetria) e fornendo tutti i*

dati informativi di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ne determini, infine, il valore di mercato (sia da libero che da occupato), predisponendo la descrizione esatta del bene stimato e la sua formazione in lotti da riportare poi negli annunci di vendita;

- si procede come segue:

Descrizione dello stato dei luoghi

La è proprietaria per una quota pari al 100% di due unità immobiliari site nel Comune di Crotone, Zona Industriale, Via Mercalli n.10, loc. Zigari, Piano T-1 e T, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Crotone al foglio 22, particella 1116, sub 3, Cat. D/8 rendita € 3.500,00 e sub 4, cat. C/2, Classe 1 , rendita € 537,94;

L'accesso, avviene dalla strada S.S. n. 106 Ionica, mediante strada di lottizzazione del Consorzio del Nucleo di industrializzazione (Via Mercalli) e confina con altri lotti a destinazione Industriale.

Vista tridimensionale dell'intera consistenza



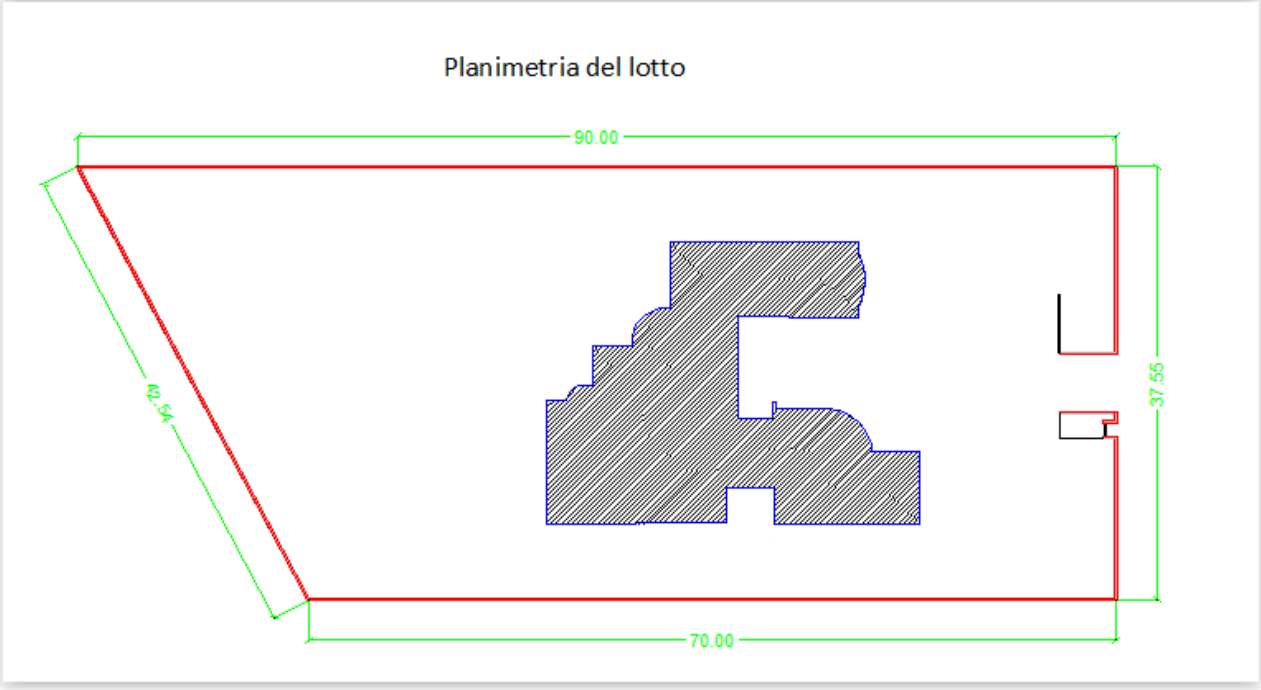
Stralcio catastale dell'intera consistenza



I beni immobili, oggetto di stima, sono essenzialmente costituiti da:

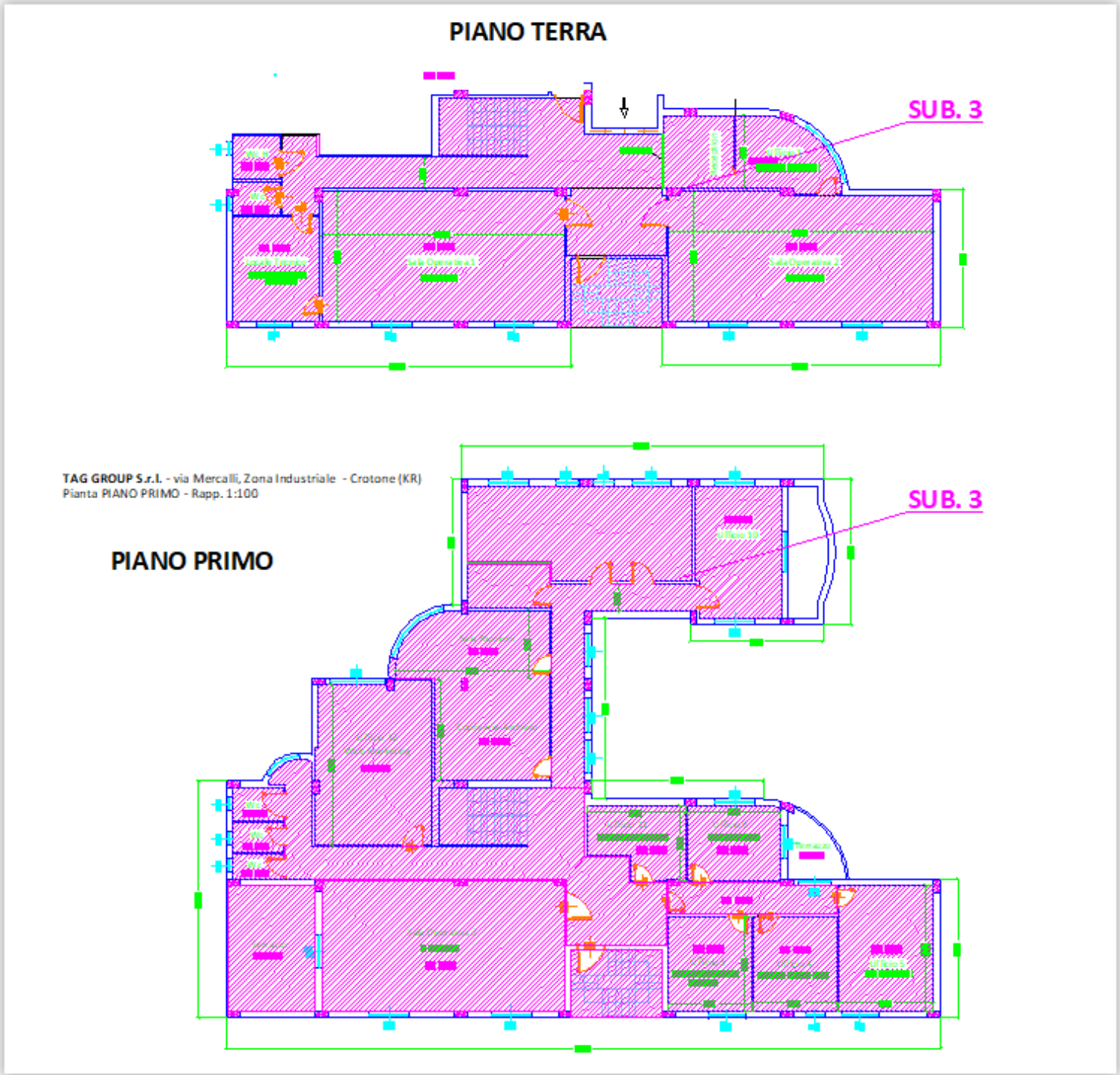
a) Lotto di terreno a destinazione industriale (corte dell'intero fabbricato), con superficie complessiva di mq 3.000,00 comprensiva dell'area di sedime del fabbricato così suddivisa:

- Piazzale circostante il fabbricato, realizzato con pavimentazione bituminosa a più strati, con una superficie complessiva di circa mq 1.600,00;

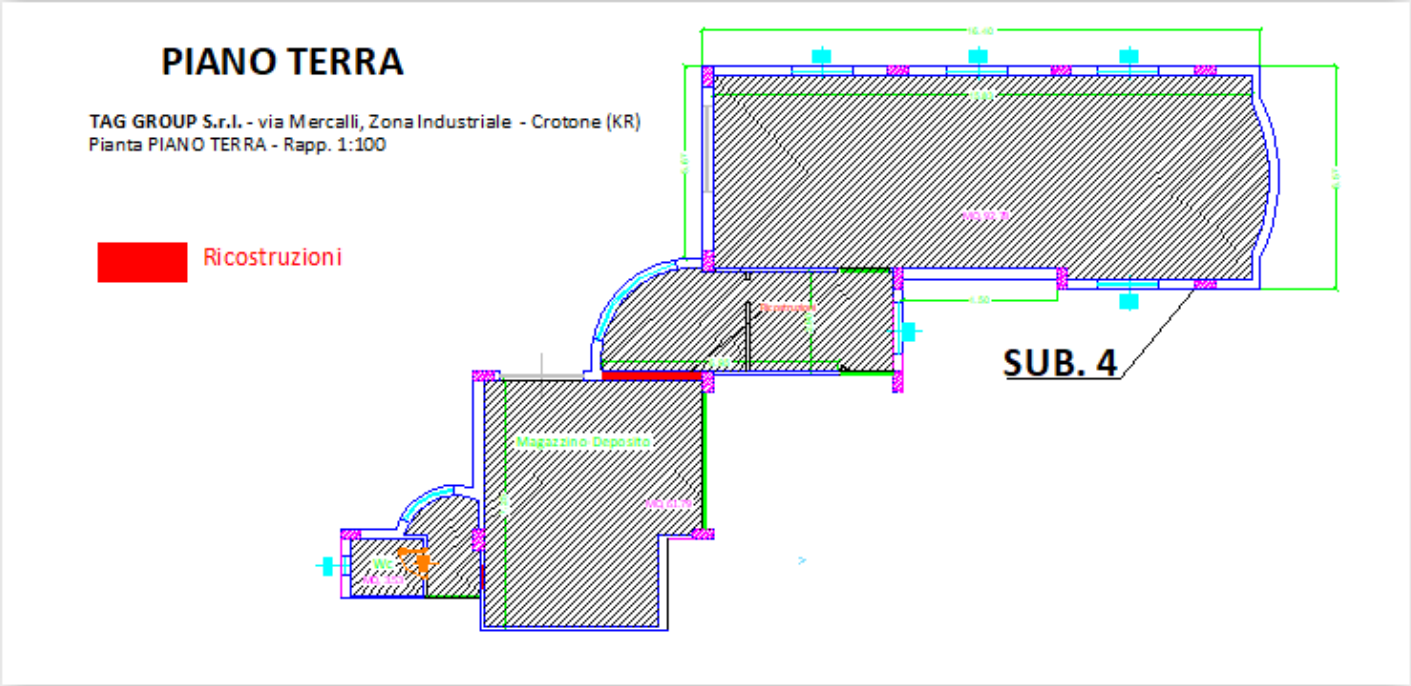


- Fabbricato a due piani fuori terra (T – 1) con struttura portante in conglomerato cementizio armato di tipo tradizionale gettato in opera, suddiviso catastalmente in due unità immobiliari, ma di fatto, utilizzato come unico corpo di fabbrica :

Sub. 3 Cat. D/8 rendita € 3.500,00; - Planimetria Reale



Sub 4, Cat. C/2, Classe 1 , rendita € 537,94; - Planimetria Reale



- Recinzioni e cancelli: Le recinzioni sono costituite da pannelli metallici pre-fabbricati, alloggiati su muri in calcestruzzo armato su due lati del lotto, e su due lati rimanenti da rete metallica ancorata a paletti in profilati di acciaio ancorati sulla testa dei muri in c.a.; i cancelli d'ingresso sono rispettivamente uno carrabile di tipo scorrevole con servomotore e meccanismo di chiusura automatico ed uno pedonale a singola anta e chiusura manuale.



- Superficie rimanente (parte retrostante): terreno incolto.





Caratteristiche dei materiali

- Piano terra: gli spazi sono adibiti alle sale operative, agli uffici ed al deposito di materiali ed attrezzature. Le pareti esterne perimetrali sono realizzate con doppio foglio di laterizi forati disposti a “cassetta” con intercapedine d’aria e sono intonacate a civile e tinteggiate su entrambe le facce. L’altezza interna è di ml 3,00. Le pavimentazioni interne sono realizzate con pavimento di tipo galleggiante e strato superiore in legno laminato. I serramenti esterni vetrati sono in alluminio anodizzato di colore nero, mentre quelli delle porte interne sono in legno tamburato.

- Piano primo: gli spazi sono adibiti ad uffici ed al deposito di materiali ed attrezzature. Le pavimentazioni negli uffici sono in gres fine porcellanato; le pareti sono rifinite con intonaco civile a due strati e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato di colore nero, mentre quelli interni in legno tamburato. La copertura superiore di tipo piano è realizzata con solai orizzontali laterocementizi gettati in opera. La scala interna che connette verticalmente i due piani è realizzata con gradini in marmo.





Piano Terra


08/11/2024 11:57


08/11/2024 11:58


08/11/2024 11:59


08/11/2024 12:00


08/11/2024 12:00

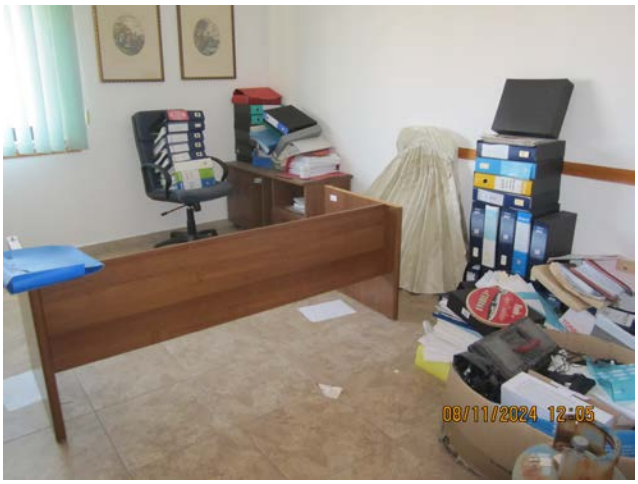

08/11/2024 12:01

Piano Primo


08/11/2024 12:03


08/11/2024 12:03


08/11/2024 12:05


08/11/2024 12:05


08/11/2024 12:07


08/11/2024 12:09

Impianti Tecnologici:

- Impianto di climatizzazione: fuori uso;
- Impianto elettrico di distribuzione della forza motrice: (da revisionare)
- costituito da un quadro generale di distribuzione, sottoquadri per la manovra, protezione, controllo e derivazione dei singoli impianti, tubi di protezione posati sottotraccia in materiale termoplastico, prese ed impianto di messa a terra.
- Impianto elettrico di illuminazione degli ambienti;
- Impianto speciale di videosorveglianza : fuori uso.

Contratto di energia elettrica:



enegan
Energy partner

INSIEME DINAMICA 3.0

EUT24C/0001893

MODULO DI ADESIONE
PER LA FORNITURA CONGIUNTA DI ENERGIA ELETTRICA (E GAS NATURALE) NEL MERCATO LIBERO
E SERVIZI E/O PRODOTTI DI TELEFONIA

Il cliente, di seguito identificato, propone per adesione ad ENEGAN S.p.A. un contratto per la fornitura congiunta di energia elettrica (e gas naturale) e di servizi e/o prodotti di telefonia alle condizioni contenute nel presente modulo di adesione e relative schede di riepilogo allo stesso allegate e nelle condizioni generali di fornitura di seguito riportate.

LE PARTI EVIDENZIATE SONO DA RITENERSI OBBLIGATORIE

NOME E COGNOME / RAGIONE SOCIALE S.
NOME/COGNOME LEG. RAPPR.
RESIDENZA/SEDE LEGALE (VIA,PIAZZA,CORSO) VIA GIUSEPPE MERCALLI NUMERO 10
CAP 88900 LOCALITÀ CROTONE PROV. KR
CODICE FISCALE 03961150798 PARTITA IVA 03961150798
NAZIONALITÀ ITALIA
TELEFONO REFERENTE
E-MAIL REFERENTE NOME INSEGNA
SITO WEB PROFILO SOCIAL: ☐FB ☐IN ☐IG ☐TW ☐YT ☐TT
SETTORE MERCEOLOGICO
MODALITÀ INVIO BOLLETTA ☐ POSTA ☒ E-MAIL (inserire indirizzo)* poliproget@gmail.com P.E.C.**

* In caso di invio bolletta a mezzo mail Enegan applicherà uno sconto pari a 3,00 €/mese/PdP per le utenze altri usi sul corrispettivo di commercializzazione fisso per la fornitura di energia elettrica e/o non applicherà il Corrispettivo Gas Green. L'indirizzo mail potrà essere utilizzato anche per invio comunicazioni e documenti.
** Posta elettronica certificata: qualora il Cliente possieda tale indirizzo, tutte le future ed eventuali comunicazioni, anche in sostituzione di quelle da inviare tramite raccomandata A/R, potranno essere effettuate tramite l'utilizzo di questo canale di comunicazione che potrà essere reperito anche da banche dati ufficiali.

INDIRIZZO INVIO BOLLETTA (SE DIVERSO DA QUANTO SOPRA): C/O
VIA, PIAZZA, CORSO VIA GIUSEPPE MERCALLI NUMERO 10
CAP 88900 LOCALITÀ CROTONE PROV. KR
TIPO E N. DOCUMENTO (ALLEGARE COPIA) C.I. N.: CA30969FG SCADENZA 07/07/2030

SEDE DI FORNITURA DELL'ENERGIA ELETTRICA
INDIRIZZO (VIA,PIAZZA,CORSO) VIA GIUSEPPE MERCALLI N. 10
CAP 88900 LOC. CROTONE PROV. KR
CODICE POD IT001E76132759 7

SEDE DI FORNITURA DEL GAS NATURALE
INDIRIZZO (VIA,PIAZZA,CORSO) N.
CAP LOC. PROV.
REMI

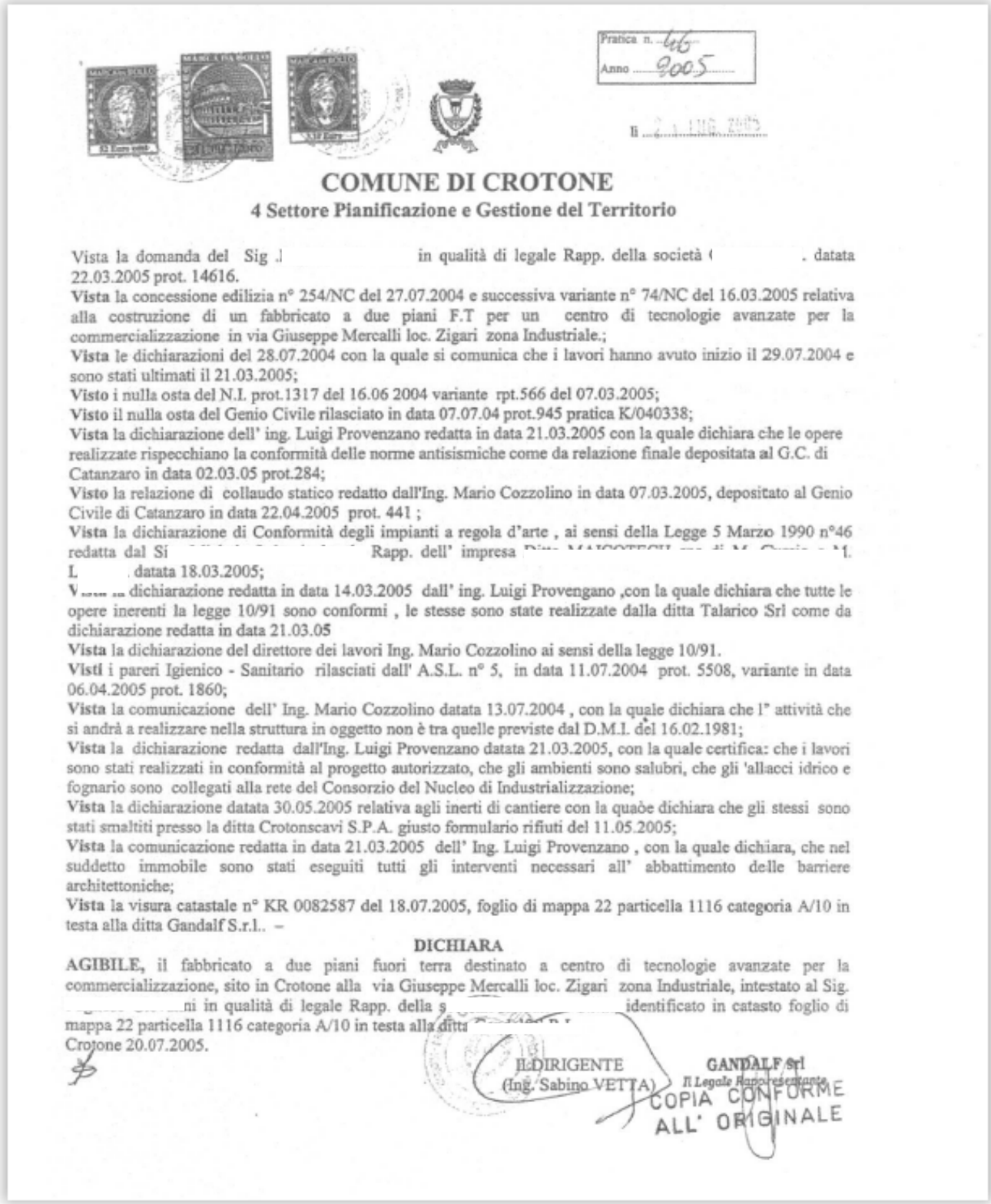
1693

Conformità catastale:

- L'immobile risulta essere conforme catastalmente, a meno di due tettoie esterne attualmente non presenti sulle mappe catastali e di facile rimozione.

Autorizzazioni Edilizie:

Il fabbricato è stato Autorizzato con Concessione Edilizia n. 254/NC del 27/07/2004 e successiva Variante n. 74/NC del 16/03/2005; i locali sono stati dichiarati Agibili con certificato rilasciato in data 20/07/2005.



Pratica n. 46
Anno 2005

Il 21 LUG. 2005

COMUNE DI CROTONE

4 Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Vista la domanda del Sig . in qualità di legale Rapp. della società (. datata 22.03.2005 prot. 14616.
Vista la concessione edilizia n° 254/NC del 27.07.2004 e successiva variante n° 74/NC del 16.03.2005 relativa alla costruzione di un fabbricato a due piani F.T per un centro di tecnologie avanzate per la commercializzazione in via Giuseppe Mercalli loc. Zigari zona Industriale.;
Vista le dichiarazioni del 28.07.2004 con la quale si comunica che i lavori hanno avuto inizio il 29.07.2004 e sono stati ultimati il 21.03.2005;
Visto i nulla osta del N.I. prot.1317 del 16.06 2004 variante rpt.566 del 07.03.2005;
Visto il nulla osta del Genio Civile rilasciato in data 07.07.04 prot.945 pratica K/040338;
Vista la dichiarazione dell' ing. Luigi Provenzano redatta in data 21.03.2005 con la quale dichiara che le opere realizzate rispecchiano la conformità delle norme antisismiche come da relazione finale depositata al G.C. di Catanzaro in data 02.03.05 prot.284;
Visto la relazione di collaudo statico redatto dall'Ing. Mario Cozzolino in data 07.03.2005, depositato al Genio Civile di Catanzaro in data 22.04.2005 prot. 441 ;
Vista la dichiarazione di Conformità degli impianti a regola d'arte , ai sensi della Legge 5 Marzo 1990 n°46 redatta dal Si Rapp. dell' impresa M. L. datata 18.03.2005;
V dichiarazione redatta in data 14.03.2005 dall' ing. Luigi Provengano ,con la quale dichiara che tutte le opere inerenti la legge 10/91 sono conformi , le stesse sono state realizzate dalla ditta Talarico Srl come da dichiarazione redatta in data 21.03.05
Vista la dichiarazione del direttore dei lavori Ing. Mario Cozzolino ai sensi della legge 10/91.
Visti i pareri Igienico - Sanitario rilasciati dall' A.S.L. n° 5, in data 11.07.2004 prot. 5508, variante in data 06.04.2005 prot. 1860;
Vista la comunicazione dell' Ing. Mario Cozzolino datata 13.07.2004 , con la quale dichiara che l" attività che si andrà a realizzare nella struttura in oggetto non è tra quelle previste dal D.M.I. del 16.02.1981;
Vista la dichiarazione redatta dall'Ing. Luigi Provenzano datata 21.03.2005, con la quale certifica: che i lavori sono stati realizzati in conformità al progetto autorizzato, che gli ambienti sono salubri, che gli 'allacci idrico e fognario sono collegati alla rete del Consorzio del Nucleo di Industrializzazione;
Vista la dichiarazione datata 30.05.2005 relativa agli inerti di cantiere con la quaòe dichiara che gli stessi sono stati smaltiti presso la ditta Crotonscavi S.P.A. giusto formulario rifiuti del 11.05.2005;
Vista la comunicazione redatta in data 21.03.2005 dell' Ing. Luigi Provenzano , con la quale dichiara, che nel suddetto immobile sono stati eseguiti tutti gli interventi necessari all' abbattimento delle barriere architettoniche;
Vista la visura catastale n° KR 0082587 del 18.07.2005, foglio di mappa 22 particella 1116 categoria A/10 in testa alla ditta Gandalf S.r.l.. –

DICHIARA

AGIBILE, il fabbricato a due piani fuori terra destinato a centro di tecnologie avanzate per la commercializzazione, sito in Crotone alla via Giuseppe Mercalli loc. Zigari zona Industriale, intestato al Sig. ni in qualità di legale Rapp. della s identificato in catasto foglio di mappa 22 particella 1116 categoria A/10 in testa alla ditta
Crotone 20.07.2005.

IL DIRIGENTE
(Ing. Sabino VETTA)

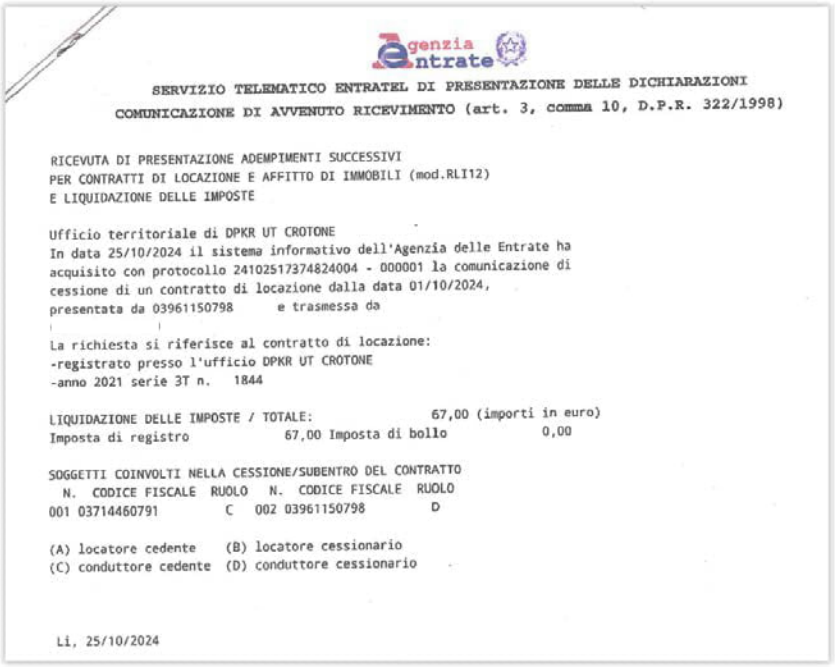
GANDALF Srl
Il Legale Rappresentante

COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE

Stato di possesso:

- L’immobile risulta essere attualmente tenuto in possesso dalla Ditta:

. . . . con sede in Crotone (KR) alla Via Giuseppe Mercalli, 10, con decorrenza 01.10.2024 con canone d’affitto di € 1.100,00 mensili; registrato in data 25/10/2024 con prot. n. 24102517374824004.



Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPKR UT CROTONE
In data 25/10/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24102517374824004 - 000001 la comunicazione di cessione di un contratto di locazione dalla data 01/10/2024,
presentata da 03961150798 e trasmessa da

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:
-registrato presso l'ufficio DPKR UT CROTONE
-anno 2021 serie 3T n. 1844

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 67,00 (importi in euro)
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

SOGGETTI COINVOLTI NELLA CESSIONE/SUBENTRO DEL CONTRATTO

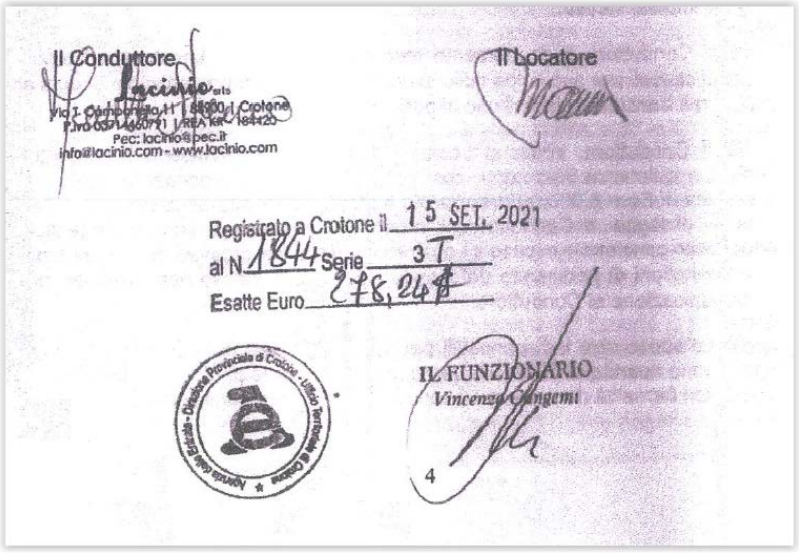
N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	03714460791	C	002	03961150798	D

(A) locatore cedente (B) locatore cessionario
(C) conduttore cedente (D) conduttore cessionario

Li, 25/10/2024

- L’immobile risulta essere stato precedentemente locato a:

. . . con sede in Crotone (KR) alla Via Giuseppe Mercalli, 10, C.F. e P. , con decorrenza 15/06/2021; registrato in data 25.09.2021 con i seguenti riferimenti: Ufficio TDG Serie 3T Numero 1844.



Il Conduttore

Il Locatore

Registrato a Crotone il 15 SET. 2021
al N. 1844 Serie 3T
Esatte Euro 278,24

IL FUNZIONARIO
Vincenzo Cangemi

Elenco sintetico delle formalità su Catanzaro:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2003 - Registro Particolare 3727 Registro Generale 23638
   Pubblico ufficiale (Repertorio 267428 del 25/11/2003
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in CROTONE(KR)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3460 del 19/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
   2. Comunicazione n. 717 del 09/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/10/2007.
      Cancellazione totale eseguita in data 26/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2004 - Registro Particolare 15658 Registro Generale 24967
   Pubblico ufficiale) Repertorio 92059/18934 del 29/10/2004
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in CROTONE(KR)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2005 - Registro Particolare 249 Registro Generale 2018
   Pubblico ufficial Repertorio 284207/46994 del 21/01/2005
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in CROTONE(KR)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 1361 del 16/04/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2005 - Registro Particolare 717 Registro Generale 3854
   Pubblico ufficiale Repertorio 2578/133 del 15/02/2005
   IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
   Immobili siti in CROTONE(KR)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 800 del 20/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Titolo di proprietà originario:

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 12/11/2024 Ora 17:52:25

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI ROMA
n. T1 393396 del 12/11/2024
Inizio ispezione 12/11/2024 17:51:45
Richiedente PRRGPP per conto di PRRGPP58R01D122N
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24967
Registro particolare n. 15658 *Presentazione n.* 79 *del* 12/11/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data [illegible] *Numero di repertorio* [illegible]
Notaio *Codice fiscale*
Sede CROTONE (KR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D122 - CROTONE (KR)
Catasto TERRENI
Foglio 22 *Particella* 1112 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 30 are
Indirizzo LOCALITA' ZIGARI *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale GANDALF S.R.L

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI ROMA

n. T1 393396 del 12/11/2024

Inizio ispezione 12/11/2024 17:51:45

Richiedente PRRGPP per conto di

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24967
Registro particolare n. 15658 *Presentazione n.* 79 *del* 12/11/2004

Sede CROTONE (KR)
Codice fiscale 03698530379
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI CROTONE
Sede CROTONE (KR)
Codice fiscale 00348510793
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SU PARTE DEL TERRENO TRASFERITO INSISTE UN MANUFATTO IN CORSO DI COSTRUZIONE NON ANCORA DENUNZIATO AL CATASTO FABBRICATI.

Elenco sintetico delle formalità su Crotone:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CROTONE

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 117134** del: **19/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **6**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Denominazione: **1**
Richiedente: **I**
Motivazione: **TRIBUNALE DI ROMA**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/2009 - Registro Particolare 181 Registro Generale 220
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 81/33 del 23/12/2008
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in CROTONE (KR)
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2010 - Registro Particolare 234 Registro Generale 282
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 23810/4355 del 08/01/2010
ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI ART. 2645-TER C.C.
Immobili siti in CROTONE (KR)
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2010 - Registro Particolare 2499 Registro Generale 3555
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7386 del 14/04/2010
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in CROTONE (KR)
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2010 - Registro Particolare 3139 Registro Generale 4438
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 18310 del 21/06/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti in CROTONE (KR)
Nota disponibile in formato elettronico

5 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2011 - Registro Particolare 823 Registro Generale 1122
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Repertorio 1141/2010 del 17/02/2011
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA
Immobili siti in CROTONE (KR)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 535 del 28/12/2011 (DISSEQUESTRO)

6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2012 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 1374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Repertorio 3924/2011 del 12/03/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in CROTONE (KR)
Nota disponibile in formato elettronico

Stima del valore di mercato:

Il fabbricato oggetto di perizia, sebbene catastalmente risulta essere suddiviso in due unità immobiliari distinte e separate, risulta di fatto, essere formato da un unico corpo di fabbrica.

Criterio di stima:

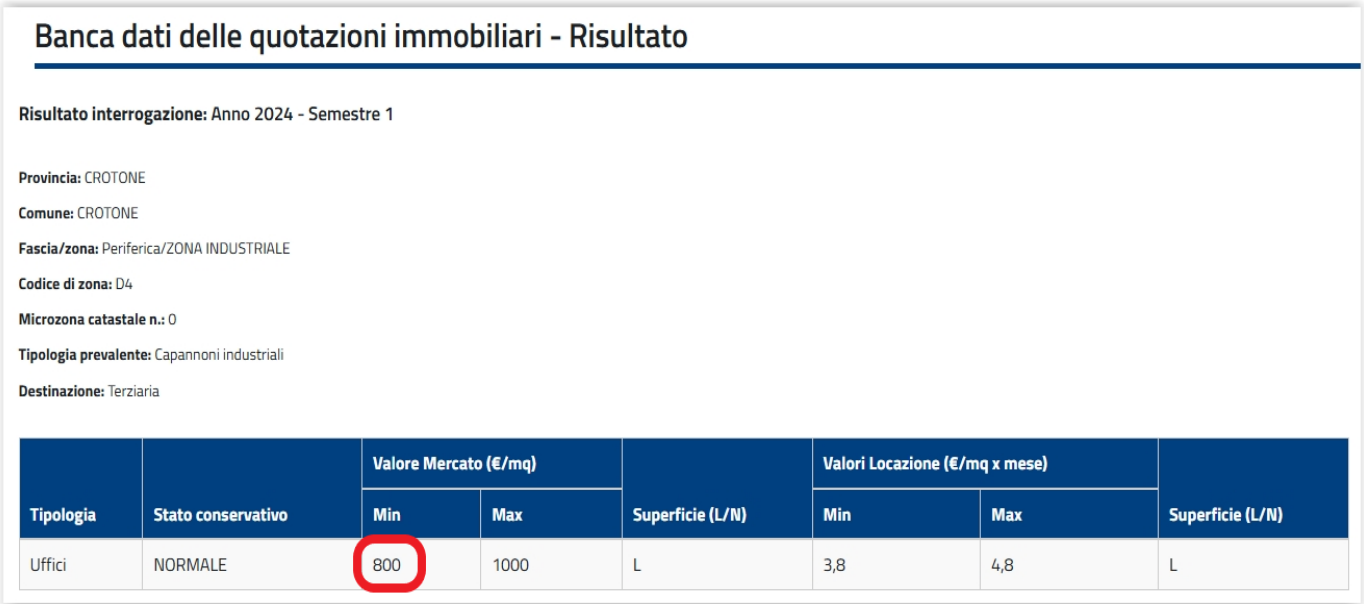
In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati 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 similari 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, si riferisce a quello dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotone, 1° semestre 2004.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CROTONE
Comune: CROTONE
Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1000	L	3,8	4,8	L

I valori unitari, in condizioni di stato conservativo normale, per come risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risultano essere compresi per il fabbricato: tra 800,00 e 1.000,00 €/mq, mentre per il lotto di terreno, il valore unitario di 25,00 €/mq, è comprensivo dei costi delle opere di urbanizzazione e le spese sostenute per gli allacciamenti alle reti dei servizi realizzati (costo corrispondente all'attuale costo di assegnazione dei lotti di terreno urbanizzati in aree N.I. per attività produttive, da parte del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Crotone).

Poiché, durante le operazioni di sopralluogo si è rilevato lo stato conservativo del fabbricato, che risulta essere in condizioni mediocri e quindi abbisognante di interventi ordinari e straordinari di manutenzione, si ritiene di utilizzare quale valore di stima, il valore minimo pari ad 800,00 €/mq.

I valori unitari, risultano essere pertanto, quelli di seguito indicati:

Lotto di terreno mq 3.000,00 x 25,00 €/mq……€ 75.000,00

Unità immobiliare al piano terra mq 492,00 x 800,00 €/mq……..……€ 393.600,00

Unità immobiliare al piano primo mq 464,00 x 800,00 €/mq……€ 371.200,00

Terrazzi al piano primo mq 31,00 x 0,33 x 800,00 €/mq……€ 8.000,00

Piazzale, pavimentazioni e marciapiedi, recinzioni e cancelli etc..……€ 80.000,00

Valore di stima complessivo dell'intera consistenza immobiliare....€ 927.800,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria…….……..…€ 139.170,00

Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni

e nello stato di fatto in cui si trova:…….……€ 788.630,00

Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni

e nello stato di fatto in cui si trova in conto tondo..……€ 790.000,00

Parere di congruità su attuale canone di locazione:

- Premesso che con decorrenza 01/10/2024, la . con sede in Crotone (KR) in Via Mercalli, 10, C.F.: , è subentrata al posto della ella conduzione dell'immobile oggetto di Concordato Preventivo, con contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Crotone in data 25/10/2024 con protocollo 24102517374824004 - 000001;

- la stessa a titolo d'impegno confirmatorio ha già versato la somma di euro 3.300,00, pari a n. tre mensilità del canone di affitto attuale, alla giusto bonifico suddiviso in due rate, che si allegano in copia;

Bonifico di euro 1.650,00 del 23.05.2024 – 50% della caparra:



Bonifico di euro 1.650,00 del 05.06.2024 – 50% della caparra:



Tanto premesso:

il sottoscritto Esperto nominato, ritiene congrua la somma di euro 1.100,00 mensili, quale canone di locazione per l'immobile de-quo, essendo la stessa somma, verosimilmente in linea con l'attuale mercato immobiliare.

Crotone lì, 19 NOVEMBRE 2024

l'Esperto

ing. Giuseppe Perri

Tecnico incaricato: *Ing.* Giuseppe Perri
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone n. 105
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Piazza Alcide De Gasperi, 24
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu