

TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Fallimentare

PERIZIA DI STIMA

Liquidazione Giudiziale: **AAAAAAAAAAAA** iscritta al n. 3 anno 2024.

Giudice Delegato: **Dott. Bbbbbbbbbb**

Curatore: **Avv. Cccccccccccc**

**RELAZIONE TECNICA
(immobili)**

Marina di Gioiosa Jonica 16/10/2024

L'Esperto
(ing. Ddddddddddd)



TRIBUNALE DI LOCRI

PERIZIA DI STIMA

richiesta dal Curatore, avv. Ccccccccccccc, e autorizzata dal Giudice Delegato, dott. **BBBBBBBBBBB**, nella Liquidazione Giudiziale della Società **AAAAAAAAAAAAA**, iscritta al n. 3 anno 2024

PREMESSE

Con la presente prendo in considerazione il complesso industriale di proprietà della Aaaaaaaaaaaaa. la cui utilizzazione consiste nella produzione di premiscelati per intonaci e di componenti base per l'edilizia quali colle, malte speciali antiritiro, malte fibrorinforzate per il risanamento dei calcestruzzi.

RELAZIONE

LOCALIZZAZIONE IMPIANTO

Gli immobili sono ubicati nel territorio del Comune di Canolo località Bosco, posizionata a valle del tessuto urbano nelle immediate vicinanze del tracciato della SP Siderno M.na-Agnana-Canolo, da cui si raggiunge attraverso un breve tracciato della strada comunale Bosco-Imbonello.

Il complesso occupa l'area della particella 539 del foglio 25 di Canolo di complessivi 7.770 m² che confina a Est con il torrente Novito, a Nord con la particella 537, a Sud con il torrente Peroni, ad Ovest con la strada Bosco Imbonello e strada Canolo-Prestarona.

Di seguito immagine aerea con la localizzazione dell'impianto all'interno di una vasta area.



AEROFOTO N. 1 – localizzazione impianto nel territorio -



L'area è inserita all'interno del Parco Nazionale d'Aspromonte ed è sottoposta ad interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 comma f del D.L. n. 42 del 22/01/2004 che dispone che *“sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo i parchi e le riserve nazionali e regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi”*

DATI CATASTALI

Il complesso industriale di produzione e commercio di materiali per l'edilizia è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Canolo in ditta “AAAAAAAAAAAA” con sede in Canolo codice fiscale 00000000018:

- foglio 25 particella 539 categoria D07, Rendita € 17.270,00, contrada Bosco Piano S1-T-1-2.

L'area utilizzata per la realizzazione dell'impianto, a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dall'ing. Esterino Fragomeli mediante pratica DOCFA prot. RC0209783 del 14/07/2011, è individuata dalla part. 539 del foglio 25 di Canolo.

Dalla visura attuale risulta che la superficie di questa particella è di 7.770 m².

L'elaborato planimetrico attuale dove il complesso è individuato dalla particella 539, riporta le seguenti tipologie:

- 01 – passaggi e piazzali di manovra
- 02 – lavorazioni e deposito prodotti
- 03 – uffici/direzione
- 04 – tettoia.

All'elaborato planimetrico seguono le planimetrie divise per piano:

- I. Planimetria del piano terra in cui sono riportati i locali di tipologia 2, in cui trovano luogo: deposito zona silos, impianto pesatura, insaccatura, pallettizzazione, impianto selezione smistamento, deposito, lavorazione, deposito prodotti, impianto premiscelamento, aree silos, servizi igienici;
- II. Planimetria del piano 1° sottostrada dei locali tipologia 2: aree silos, impianto produzione, deposito scorte prodotti;
- III. Planimetrie uffici tipologia 3: piani primo sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo;
- IV. Planimetria piano terra, tipologia 4: tettoia.

Con gli accertamenti operati dal tecnico incaricato alla stesura degli atti di aggiornamento catastale rilevo che sono riportati i seguenti dati metrici totali dell'azienda da cui risulta uno sviluppo su un'area totale lorda di 7.640 m², della quale superficie coperta escluse tettoie 1.814



m², tettoie 127 m², passaggi e piazzali 3.300 m², parcheggio 500 m², area a verde 1.899 m² il tutto per un volume di 19.766 m³.

Ai fini del calcolo della rendita proponeva una valutazione sommaria del complesso:

- Capannoni in muratura	2.018 m ² * 300,00 €/m ² =	€ 605.400,00
- Uffici	430 m ² * 450,00 €/m ² =	€ 193.500,00
- Area	5.826 m ² * 10,00 €/m ² =	€ 58.260,00
- Tettoia	127 m ² * 50,00 €/m ² =	€ 6.350,00

Il valore complessivo ammonta a €. 863.510,00.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Costituiscono il complesso industriale una serie di manufatti, capannoni, silos, tettoie, costruzione adibita ad uffici, tutte funzionali all'attività della società, inseriti in un lotto di terreno di circa 7.640 m².

1° capannone adibito a magazzino e produzione

Questo primo corpo di fabbrica si sviluppa su una superficie di circa 490 mq. con altezza netta di m. 7,00, ha struttura portante di elementi reticolari in acciaio, tamponature esterne e laterali in blocchi di cemento vibrato, esternamente ed internamente intonacate con malta bastarda a due mani con strato superficiale steso con il fracassino, pavimento in gettata di cemento lisciato posto a quota superiore rispetto al piazzale di cm. 15, copertura spiovente a due falde con strutture a capriate metalliche e manto in lastre di eternit.

Al capannone sono accorpate un deposito di 95 mq. circa ed il vecchio impianto di 154 mq. circa su cui si ha un primo piano posto a livello della strada Bosco Imbonello-Prestarona di circa 173 mq., l'insieme di questi manufatti costituivano l'originaria industria.

Lo stato del capannone è buono, non si riscontrano cedimenti strutturali né fessurazioni.

All'interno del capannone è stato realizzato un vano con accesso dall'interno in cui sono posizionati i quadri elettrici, ed un secondo vano con accesso dall'esterno in cui sono ubicati i servizi igienici con pavimenti e rivestimento delle pareti in ceramica, porta esterna metallica, finestre in metallo verniciato.





Foto 1 – Capannone vecchio

2° capannone adibito alla produzione e deposito di semilavorati e prodotti finiti.

Questo capannone la cui superficie lorda è di circa 580 mq con altezza libera di 7,00 m. è stato realizzato ad ampliamento di quello riportato al punto 1° con le medesime caratteristiche sia quanto alle strutture (metalliche reticolari) che per le murature (blocchi di cemento) e le rifiniture (intonaci passate al fracasso – pavimento in gettata di cemento).

All'interno insiste un piano seminterrato della superficie di circa 265 mq ed altezza interna di circa 6,20 mq. avente struttura in calcestruzzo, con prospetto su un ampio piazzale e collegato al piano superiore con una scala metallica è utilizzato per deposito scorte e semilavorati.

Addossato al corpo principale insiste un locale di circa 61,00 mq.

Si mantiene in buone condizioni sia quanto alla struttura che per le rifiniture.





Foto 2 – Capannone nuovo

3° capannone già adibito a lavorazione marmi e deposito.

Con sviluppo di circa 85 mq., in aderenza al vecchio capannone, insiste un fabbricato ad un piano fuori terra composto da due vani, già utilizzato per lavorazione marmi e per deposito.

Ha struttura mista di cemento armato e muratura, copertura con struttura metallica a due falde e manto in lamiera grecata, pareti intonacate sia all'interno che all'esterno, con intonaco a due strati, porte di accesso e infissi ai finestroni in metallo.





Foto 3 – Spazio retrostante il capannone vecchio, un tempo destinato alla lavorazione del marmo

4° locali destinati alle lavorazioni posizionati nella parte posteriore ai capannoni.

Posteriormente ai capannoni principali sono inserite alcune strutture utili alle lavorazioni:

- locale vaglio che occupa una superficie di 49 mq. circa;
- locale impianto di produzione del carbonato di calcio per uno sviluppo in pianta di 42 mq. circa;
- silos con sviluppo di 93 mq circa;
- silos carbonato di calcio 16 mq circa.

Tutte le strutture qui menzionate hanno struttura in cemento armato, sono tamponate in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato e lamiera grecata e sono a supporto delle lavorazioni anche a protezione delle intemperie.





Foto 4 – Spazio retrostante il capannone nuovo

5° fabbricato destinato ad uffici e laboratorio.

Si tratta di un edificio a tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato.

Il fabbricato posizionato a sinistra del cancello di accesso all'impianto occupa una superficie in pianta di 116,60 mq, ha doppio accesso, il primo dalla strada comunale Bosco-Imbonello dal quale ci si collega ad un disimpegno che consente l'accesso al vano scala e agli uffici.

Il secondo che prospetta sul piazzale, permette l'accesso agli uffici sia al personale proveniente dal capannone sia ai clienti.

Circa alle strutture, per quanto è stato possibile accertare, sono in calcestruzzo armato, formate da reticoli spaziali di aste (pilastri e travi in c.a.) collegate a livello di ciascun piano dai solai realizzati in travetti di c.a. intervallati da mattoni di laterizio alleggeriti, alla base i telai si incastrano alla struttura di fondazione, realizzata in travi di c.a. formanti un reticolo piano, che trasmette i carichi al terreno di fondazione.

Le murature perimetrali di tamponamento sono dello spessore di 30 cm. a doppio strato di mattoni forati di diverso spessore e interposta camera d'aria, gli intonaci delle pareti e dei soffitti rifiniti con strato superficiale liscio e pitturato, il paramento esterno è a tre strati di cui l'ultimo di tonachino, i pavimenti degli interni sono in lastre di granito con battiscopa delle medesime caratteristiche, i pavimenti dei balconi con piastrelle di ceramica, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di gres ceramicato, sanitari in maiolica, infissi esterni in alluminio anodizzato



con persiane della stessa qualità, porte interne di legno tamburato, ringhiera metallica della scala e rivestimento dei gradini con lastre di granito.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto idrico/sanitario, impianto citofonico e impianto di climatizzazione mediante split.

Nel complesso gli uffici sono in buone condizioni con rifiniture discrete.

Quanto all'utilizzo si hanno:

- piano seminterrato avente altezza utile di 3,60 m. utilizzato parte a deposito, parte a laboratorio, oltre ad un WC;
- piano terra rialzato, altezza utile di circa 2,90 m, ed annessi balconi e ballatoio per 29 mq. circa, è utilizzato ad uffici, sala attesa, e servizi igienici;
- piano primo avente altezza utile di circa 2,90 m. è destinato ad uffici, sala attesa e servizi igienici;
- piano secondo: contiene un vano ripostiglio non abitabile con tetto spiovente e terrazza.



Foto 5 – Fabbricato destinato ad ufficio/laboratorio e cabina elettrica

6° cabina elettrica.

Addossato al fabbricato, sul lato sud-est, insiste un manufatto di circa 24 mq con struttura in calcestruzzo armato e con rifiniture quanto al paramento esterno delle medesime caratteristiche del fabbricato destinato ad uffici, non risulta accatastato e dai rilievi cartografici parte di mq. 7,80 ricade fuori dal confine della particella di proprietà della AAAAAAAAAAAAA.



7° Terreno libero

Il tipo mappale n. 116156.1/2004 del 10/06/2004 individuava il lotto di terreno su cui insiste l'azienda nella particella 539 del foglio n. 25 di mq. 7.640.

Con successivo tipo mappale del 29/04/2011 n. 143269 sono state fuse la particella 539 di 7.640 mq. e la particella 538 di 130 mq., pervenendo alla particella 539 (Ente Urbano) per una superficie complessiva di mq. 7.770.

Da una verifica delle superfici, al fine di determinare la distribuzione delle stesse, è risultato che la superficie misurata nel foglio di mappa della particella individuata con il n. 539 non corrisponde a quella indicata nella visura di 7.770 mq., ma ha una superficie di 6.921 mq., con uno scostamento di 849 mq., che non rientra nella tolleranza ammissibile del Catasto.

Per una verifica ed eventuale rettifica è necessaria la riconfinazione del lotto, in ogni caso procedo tenendo conto della consistenza ricavata dalla mappa.

La superficie complessiva del lotto è di 6.921 mq. da cui vanno detratte le superfici occupate dai capannoni industriali, dalle tettoie e dal fabbricato destinato ad uffici e dalla cabina ENEL pari a mq. 1.932,80, per cui rimane un'area libera di mq. 4.988,20.

Questa superficie, sulla base delle indicazioni riportate nel Docfa di accatastamento, è distribuita in parcheggio per mq. 500, passaggi e piazzali di manovra mq. 3.300, area destinata a verde mq. 1.188,20.

ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO

L'area su cui ricade il complesso industriale è inserita dal vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Canolo in zona D1 "zona mineraria industriale destinata alle attività industriali di trasformazione di prodotti minerari o ad esse connesse" la cui utilizzazione è subordinata alla stesura di Piano di Lottizzazione convenzionata con densità edilizia fissata dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della sezione Urbanistica Regionale e con caratteristiche edilizie fissate dai piani di lottizzazione.

In sede di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ho accertato che alla Società sono state rilasciate più Concessioni Edilizie ultima delle quali, che riunisce quanto autorizzato, la Concessione n° 1/94 rilasciata dal Sindaco del comune di Canolo in data 08.04.1994 avente ad oggetto "*Ammodernamento e completamento stabilimento industriale esistente in C.da Bosco, per la produzione di intonaci e malte secche premiscelate da eseguirsi in variante ai lavori autorizzati con Concessione Edilizia n°7/90 del 15.12.1990 di pari oggetto*".

Dalle verifiche sugli elaborati grafici annessi alla Concessione n. 1/94, ho constatato la presenza di difformità tra quanto previsto in progetto e quanto realizzato:



1. costruzione di una tettoia con struttura metallica e copertura di lamiera;
2. modifiche al fabbricato destinato ad uffici consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura del portico previsto in progetto al piano seminterrato.

Ho potuto accertare che l'Autorizzazione di Agibilità è limitata all'epoca in cui esisteva il primo capannone e non interessa le strutture realizzate in ampliamento.

Di seguito si inseriscono alcune immagini della tettoia e della parte di chiusura del portico.



Foto 6 – Tettoia abusiva





Foto 7 – Chiusura portico dell'edificio adibito ad ufficio

In ordine agli abusi sopra richiamati rilevo che la tettoia è aperta su tre lati e pertanto non costituisce cubatura e che la chiusura del portico è da classificare tra le opere interne.

È possibile, previa acquisizione dei pareri derivanti dai vincoli esistenti, mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria con il pagamento delle sanzioni previste per legge (art. 37 DPR 380/2001), sanare gli abusi.

Laddove dovessero sorgere difficoltà per le autorizzazioni in sanatoria, ritengo possibile sanare l'abuso mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

STIMA degli IMMOBILI

CRITERI di STIMA

La stima degli immobili vuole determinare il valore di mercato inteso come più probabile, ossia quello che ha la maggiore probabilità che si possa verificare.

Conoscendo la consistenza di un immobile, come nel caso in esame, compito dell'estimo è la determinazione dell'aspetto economico.

L'equivalenza tra la consistenza tecnica e l'aspetto economico è in funzione dello scopo per cui si opera la stima e che, nel caso in esame, consiste nella ricerca del valore da assegnare agli immobili al fine di disporre del valore da porre a base d'asta della vendita di un bene che rientra nella massa attiva del fallimento.



In estimo sono individuabili cinque criteri o scopi della stima: valore di mercato, valore costo di produzione, valore di trasformazione, valore di surrogazione, valore complementare.

Il metodo che più comunemente si applica è quello definito sintetico o diretto, che ha come atto fondamentale la comparazione con beni analoghi di prezzo noto.

Nel caso l'applicazione prevede la conoscenza di un adeguato numero di valori di beni simili (capannoni aziendale di una industria) tra i quali riconoscere quello che più si adatta al bene da stimare almeno per quanto attiene l'aspetto qualitativo dovendo, essere adeguato alla consistenza.

Nello specifico i dati richiesti per la stima non sono di facile reperimento in quanto manca un mercato attivo dei beni oggetto di stima, per cui alla indagine di mercato affianchiamo la ricerca dei valori assegnati da Istituti Specializzati e nello specifico dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, che riporta i valori per unità di superficie commerciale esteso al territorio comunale distribuito in singole zone.

I valori unitari forniti dalla Banca Dati si applicano alla superficie commerciale che si ottiene sommando alla superficie coperta compresi i muri perimetrali la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte) quantificate nel 20% della superficie.

Per quanto attiene gli uffici la superficie commerciale è pari alla superficie perimetrale cui va sommata la superficie omogeneizzata delle pertinenze (balconi pari al 10%) della superficie.

Per i valori unitari si applicano quelli riportati per il secondo semestre 2023 e per il territorio urbano.

Per gli uffici i valori di mercato, in assenza di dati relativi alla fascia extraurbana, faccio riferimento alla fascia centrale considerando come valore il minimo dell'intervallo indicato dalla Banca Dati, pari a €/mq. 550.

Per quanto riguarda la porzione di mq. 16,20 di cabina elettrica ricadente nella particella n. 539, si ritiene di non assegnare un valore in quanto individuata come cespite indiviso e non accatastato.

Per i capannoni i valori indicati per la destinazione produttiva variano da un minimo di 395 €/mq. ad un massimo di 590 €/mq..

Le strutture si distinguono quanto all'epoca di realizzazione, quanto all'effettive condizioni e tenendo anche conto dei costi di smaltimento della copertura in eternit della vecchia struttura, ritengo di assegnare i seguenti valori:

- capannone originario il valore di €/mq. 400,00;
- capannone nuovo il valore di €/mq. 500,00;



Su tale base si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILI											
n.	comune	foglio	part.	ctg	Rend.	tipologia	superficie	coeff. di omog.	superficie commerciale	valore unitario	totale
							mq.	%	mq.		
1	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	capannone vecchio	912,00	100,00%	912,00	400,00 €	364.800,00 €
2	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	capannone nuovo	906,00	100,00%	906,00	500,00 €	453.000,00 €
3	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	terreno	4988,20	20,00%	997,64	500,00 €	498.820,00 €
4	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	uffici	408,10	100,00%	408,10	550,00 €	224.455,00 €
5	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	balconi/terrazzo	153,60	10,00%	15,36	550,00 €	8.448,00 €
5	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	locale ex lav. marmi	85,00	100,00%	85,00	500,00 €	42.500,00 €
6	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	locale vaglio	49,00	100,00%	49,00	500,00 €	24.500,00 €
7	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	locale imp. di prod.	42,00	100,00%	42,00	500,00 €	21.000,00 €
8	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	silos	93,00	100,00%	93,00	500,00 €	46.500,00 €
9	canolo	25	539	D/7	17.270,00 €	silos	16,00	100,00%	16,00	500,00 €	8.000,00 €
											Tot. 1.692.023,00 €

Di seguito si riassume quanto stimato:

1. Lotto costituito dagli immobili, dal terreno libero e dagli impianti e macchinari **€. 1.727.023,00**
2. Materiali **€. 40.773,56**
3. Autocarri
autocarro targato DZ 868HN e rimorchio targato AB 39675 **€. 25.000,00**
autocarro RC 494974 **€. 1.000,00**
4. Apparecchiature da laboratorio **€. 4.880,41**

Marina di Gioiosa Jonica 16/10/2024

L'esperto
(ing. Dddddddddd)

