

**TRIBUNALE DI PALMI
UFFICIO FALLIMENTARE**

Proc. N. 1/2019

**XXX s.r.l. in
concordato preventivo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**VERIFICA DELLA CONGRUITÀ
DELLE PERIZIE DEPOSITATE DALLA PROPONENTE**

Gioia Tauro, li 16 dicembre 2019

Il C.T.U.
Ing. XXXX



PREMESSA

Nominato dal Giudice delegato dell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Palmi, stimatore assistente del commissario giudiziale della procedura di concordato preventivo iscritta al n. 1/2019, con il compito di effettuare la valutazione di congruità delle perizie depositate a fondamento della proposta concordataria, riguardanti la stima dei beni immobili e mobili costituenti il patrimonio della società proponente XXX srl, il sottoscritto ing. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXX, iscritto all'ordine della Provincia di Reggio Calabria con il n. XXXXX, domiciliato presso lo "XXXXXX" ubicato in XXXXX (XX), alla via XXXX,

n.XX, ha accettato l'incarico il 3/10/2019, effettuando la sottoscrizione del giuramento con firma digitale e l'invio telematico alla Cancelleria. *(vedi allegato 1)*

Alla presenza del Commissario Giudiziale avv. Serena Carbone, le operazioni peritali hanno avuto inizio con un sopralluogo presso i beni immobili oggetto di stima, che ha avuto lo scopo di comporre un quadro d'insieme del lavoro da svolgere, constatare il reale stato di fatto e la consistenza immobiliare, valutare la documentazione già agli atti e richiederne ulteriore se necessaria per svolgere il compito affidato.

Dopo aver opportunamente valutato di accedere alla visione di ulteriore documentazione, in data 26/10/2019, il sottoscritto si è recato presso lo studio tecnico dell'arch. XXX, perito di parte, per acquisire una mole di elaborati progettuali e correlata documentazione autorizzativa attestante l'evoluzione storica dell'iter realizzativo dei beni immobili fabbricati. Analizzata tale ulteriore documentazione disponibile, ha effettuato altri sopralluoghi nel corso dei quali si eseguivano dei rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di valutazione, cosicché, dopo aver attentamente analizzato e valutato, ha riportato, di seguito, le considerazioni e le determinazioni raggiunte, suddividendo il prosieguo della



presente relazione in tre parti, per facilitarne la lettura e darne immediato confronto con le perizie di stima depositate dalla società proponente:

PARTE 1^a: BENI IMMOBILI – FABBRICATI

PARTE 2^a: BENI IMMOBILI – TERRENI

PARTE 3^a: IMPIANTI ED ATTREZZATURE

PARTE 1^a: BENI IMMOBILI - FABBRICATI

1.1 - DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Per approfondire, ai fini dell'incarico, la conoscenza dei beni immobili fabbricati inseriti nella relazione di stima allegata alla procedura di concordato preventivo proposta dalla società richiedente, sono stati visionati ed analizzati una serie di documenti che di seguito si elencano e che solo in parte si allegano alla presente relazione:

- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio XXXX il giorno 9/7/1996, repertorio n. 68985, raccolta n. 17625, e registrato a Palmi il 15/7/1996 al n. 1408; *(allegato n. 2)*
- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio XXXX il giorno 20/12/2002, repertorio n. 27049, raccolta n. 4625, e registrato a Palmi il 7/1/2003 al n. 56; *(allegato n. 3)*
- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio XXXX il giorno 12/1/2011, repertorio n. 5422, raccolta n. 3139; *(allegato n. 4)*
- ✓ Dichiarazione del notaio XXXX riguardante l'esistenza a favore del Comune di Taurianova (RC) di un atto unilaterale d'obbligo edilizio del 27 giugno 2003, repertorio n.111, da lui stesso autenticato nelle firme;
- ✓ Estratto del foglio di mappa n. 53 del Comune di Taurianova (RC) con individuazione delle particelle n. 172, 95 e 141; *(allegato n. 5)*
- ✓ Elaborato Planimetrico della part. n. 172 del foglio di mappa n. 53 del Comune di Taurianova (RC); *(allegato n. 6)*
- ✓ Elenco dei subalterni componenti la part. n. 172 del foglio di mappa n. 53 del Comune di Taurianova (RC); *(allegato n. 7)*
- ✓ Planimetrie catastali relative ai sub n. 4, 5, 8, 16, 18, 19, 20, 21 della part. n. 172 del foglio di mappa n. 53 del Comune di Taurianova (RC); *(allegato n. 87)*



- ✓ Visura Catastale dei subalterni n. 4, 5, 8, 16, 18, 19, 20, 21, della part. n. 172, del foglio di mappa n. 53 della zona censuaria del Comune di Taurianova (RC); (*allegato n. 9*)
- ✓ Visura Catastale delle particelle n. 95 e 141 del foglio di mappa n. 53 della zona censuaria del Comune di Taurianova (RC); (*allegato n. 10*)
- ✓ Copia della Concessione Edilizia prot. n. 1814 del 27/6/2003 – pratica edilizia n. 9/2003- con particolare riguardo ai seguenti documenti correlati:
 - Documento A: Relazione tecnica ed estratti planimetrici;
 - Disegno n. E01.00: Planimetria;
 - Disegno n. E02.00: Pianta Piano Terra – Layout ipermercato;
 - Disegno n. E03.00: Pianta Piano Primo e Secondo;
 - Disegno n. E04.00: Prospetti e Sezione;
 - Disegno n. E05.00: Pianta Copertura;
- ✓ Copia della ricevuta di avvenuto deposito di una Variante Strutturale presso il Dipartimento LL.PP. ed Acque della Regione Calabria (ex Genio civile) del 4/7/2005, partica 1550/03, prot. n. 1762 e presa visione dei seguenti documenti correlati:
 - Relazione tecnica;
 - Particolari e orditura copertura verande;
 - Pianta piano terra scala 1:100;
 - Pianta piano primo scala 1:100;
 - Prospetto Owest Principale scala 1:100;
- ✓ Copia del Certificato di Collaudo delle strutture in c.a.p. e c.a. depositato presso Dipartimento LL.PP. ed Acque della Regione Calabria (ex Genio civile) il 18/7/2005, partica 1550/03, prot. n. 1171.
- ✓ Copia della ricevuta di avvenuto deposito di una D.I.A. (Denuncia di inizio attività) del 5/7/2005, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Taurianova (RC), relativa ad una variante distributiva e presa visione dei seguenti documenti correlati:
 - Relazione tecnica d'asseverazione;
 - Pianta piano terra scala 1:100;
 - Pianta piano primo scala 1:100;
 - Prospetto Owest Principale scala 1:100;
- ✓ Copia della ricevuta di avvenuto deposito di una D.I.A. (Denuncia di inizio attività) del 24/4/2007, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Taurianova (RC), relativa ad un frazionamento di unità immobiliare e presa visione dei seguenti elaborati correlati:
 - Relazione tecnica d'asseverazione;
- ✓ Copia della ricevuta di avvenuto deposito di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 25/5/2015, presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Taurianova (RC),



relativa ad un intervento di Frazionamento dell'unità immobiliare individuata dal sub 12 e presa visione dei seguenti documenti correlati:

- Relazione tecnica d'asseverazione;
- Pianta piano terra e primo scala 1:200 (stato di fatto);
- Pianta piano terra e primo scala 1:200 (in progetto);
- ✓ Copia della ricevuta di avvenuto deposito di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 23/9/2019, presso la SUAP del Comune di Taurianova (RC), relativa ad una SANATORIA per la diversa distribuzione degli spazi interni del sub 21, imposta dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di accertamento di cui al verbale del 18/9/2019, prot. n. 0018834 e presa visione dei seguenti documenti correlati:
 - Parere favorevole del 23/9/2019 espresso dall'ufficio tecnico comunale;
- ✓ Copia dei seguenti certificati di Agibilità rilasciati dal Comune di Taurianova (RC) relativi alle seguenti unità immobiliari componenti il fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa n. 53, part. 172:
 - Certificato n.2/G/05 del 30/8/2005 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.5;
 - Certificato n.3/G/05 del 30/8/2005 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.4;
 - Certificato n.4/G/05 del 30/8/2005 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.3;
 - Certificato n.05/G/05 dell' 1/12/2005 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.11;
 - Certificato n.03/G/06 del 7/7/2006 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.8;
 - Certificato n.03/G/07 del 25/9/2007 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.6;
 - Certificato n.09/G/07 del 22/11/2007 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.14;
 - Certificato n.10/G/07 del 22/11/2007 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.15;
 - Certificato n.02/G/15 del 22/9/2015 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.20;
 - Certificato n.04/G/15 del 5/11/2015 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.21;
- ✓ Copia della ricevuta di avvenuto deposito della SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), prot. n. 330124 del 24/09/2019, relativa al locale contraddistinto con il subalterno n.21 (negoziato Moda Cina);
- ✓ Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 0456 del 10/1/2006 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Calabria;
- ✓ Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; (*allegato n. 11*)

1.2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.

I beni immobili appartenenti alla tipologia fabbricati ed inseriti nella relazione di stima allegata alla procedura di concordato preventivo proposta dalla società richiedente, sono costituiti essenzialmente da un insieme di unità immobiliari con prevalente utilizzo



commerciale, contenute all'interno di un complesso edilizio, conosciuto come "XXXXXX", composto da un fabbricato a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) realizzato nel comune di Taurianova (RC), in prossimità della Strada Provinciale n.4 (ex Strada Statale n. 536) di collegamento Taurianova-Polistena. Il complesso edilizio/commerciale è stato progettato essenzialmente per ospitare un ipermercato al piano terra, intorno al quale gravitano una serie di altre attività commerciali sia al piano terra che al piano primo. Solo una piccola parte del piano primo, che è disposta su due livelli (primo e secondo), ospita una zona destinata agli uffici. La struttura portante ed i tamponamenti sono realizzati principalmente con elementi prefabbricati in c.a. (pilastri, solai, facciate). Secondo i rilievi metrici, forniti nel corso delle operazioni peritali dalla società proponente il concordato preventivo, la superficie asservita al centro commerciale è di 27.827 mq. Essa è occupata in parte dai seguenti corpi di fabbrica: principale (Corpo A), destinato ed utilizzato per svolgere attività di tipo commerciale ed organizzato in modo funzionale anche per svolgervi tutte le attività connesse al commercio, come attività di ufficio, stoccaggio e movimentazione merci, avente una superficie coperta lorda complessiva pari a 5.642 mq;

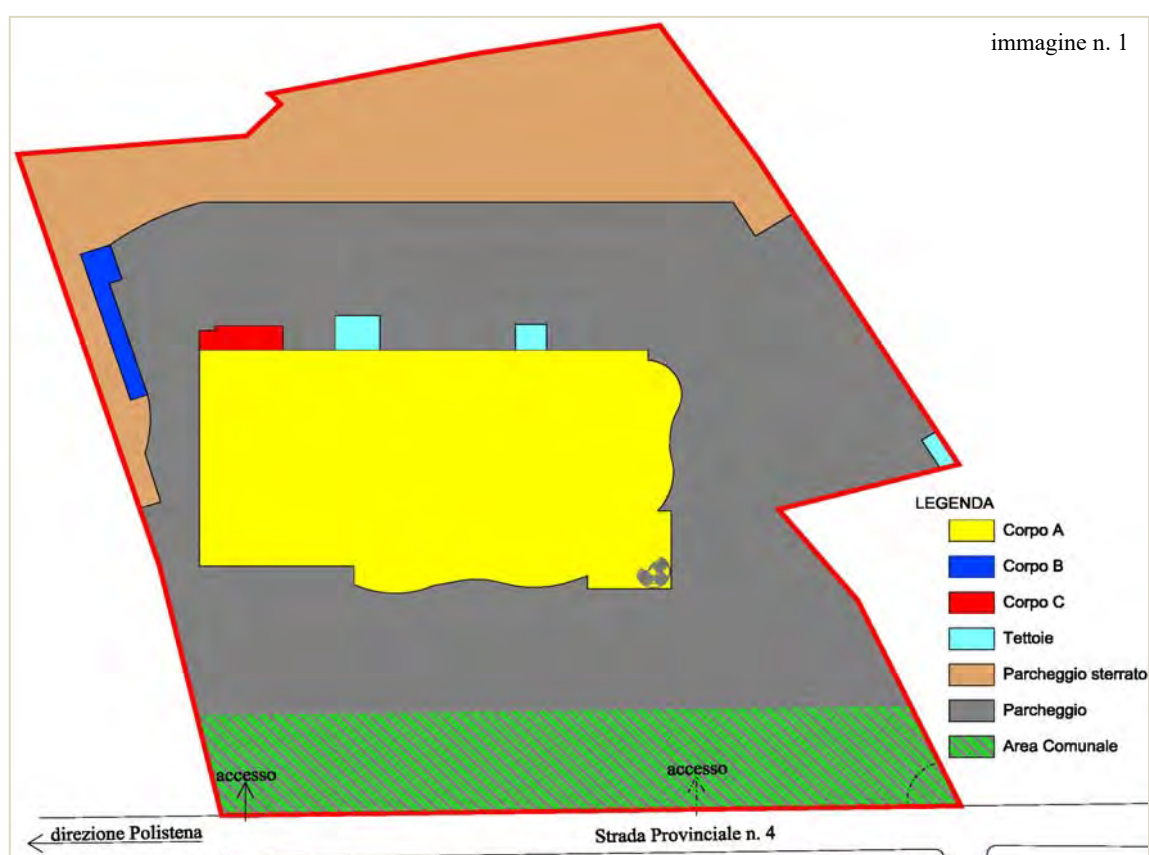
- un corpo di fabbrica distaccato dal corpo principale (Corpo B), destinato ai locali tecnici, che occupa una superficie pari a 169 mq;
- un corpo di fabbrica adagiato al corpo di fabbrica principale (Corpo C), contenente alcune celle frigorifere funzionali all'ipermercato, che occupa una superficie pari a circa 100 mq;

La restante parte, pari a circa 21.916 mq, dell'intera superficie asservita al centro commerciale è utilizzata come piazzale di parcheggio e, solo in piccola parte, da tettoie con strutture metalliche, funzionali alla copertura di spazi esterni a servizio del corpo di fabbrica principale. Una parte di questo piazzale, circa 4.928 mq è ancora un uliveto e quindi non rifinito né



organizzato per essere utilizzato come un parcheggio, un'altra parte di 3.772 mq, utilizzata e rifinita a parcheggio è destinata alla proprietà pubblica, come stabilito in fase di approvazione progettuale e formalizzato con atto unilaterale d'obbligo del 27 giugno 2003 autenticato nelle firme dal dott. XXXX, già Notaio in Taurianova, Repertorio n. 111, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 25 luglio 2003, ai numeri 11051/8592.

Lo schema planimetrico che segue rende conto di tale descrizione, facilitandone la comprensione.

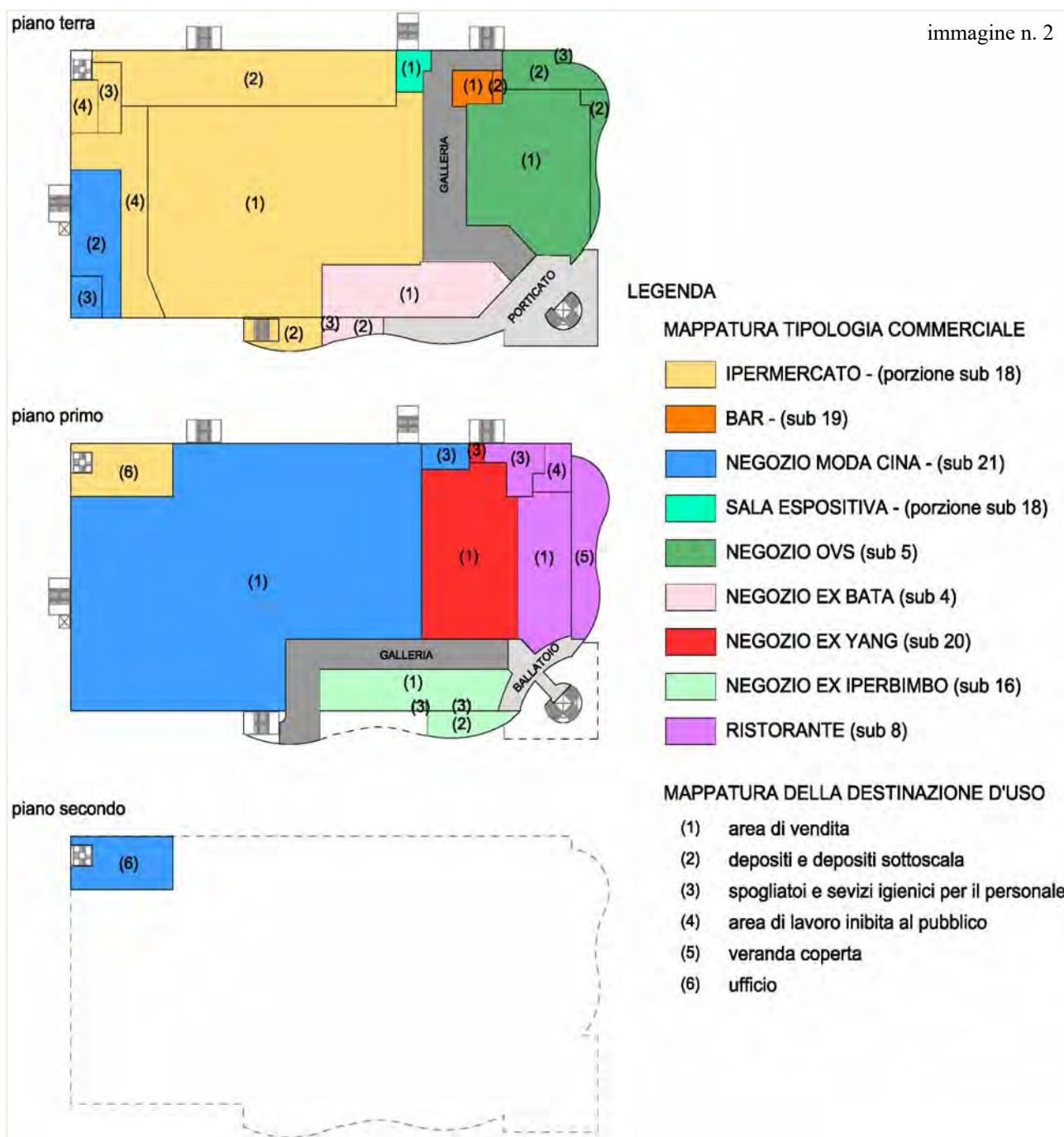


Poiché, come evidente, il corpo di fabbrica principale (Corpo A) racchiude in sé il maggior valore immobiliare, in considerazione dello scopo dell'incarico conferitomi, si è ritenuto opportuno riferire sulla sua composizione distributiva planimetrica e sulle diverse utilizzazioni delle superfici che lo compongono. Cosicché si riporta di seguito una sommaria descrizione supportata da uno schema grafico per facilitarne la comprensione.



Descrizione del Corpo A

In questo corpo di fabbrica, cosiddetto “XXXXXXX”, eretto a tre piani fuori terra secondo lo schema planimetrico che di seguito si rappresenta, sono distribuite una serie di locali commerciali con annessi servizi per il personale, depositi e uffici.



Tali locali sono sviluppati intorno ad uno spazio di pubblico transito pedonale, formato da gallerie e porticati arredati anche per la sosta, vano scala con ascensore e rampa tapis roulant, dotato di un'area di servizi igienici per la fruizione dell'utenza pubblica e comune a tutte le attività commerciali che si svolgono all'interno del centro commerciale.

Al piano terra, distribuite intorno alla galleria centrale, trovano collocazione l'IPERMERCATO, il negozio OVS, il negozio Ex BATA, il BAR e una SALETTA ESPOSITIVA originariamente accorpata all' IPERMERCATO e dotata di soppalco.

Sul retro rispetto all'ingresso principale della zona porticata, trovano collocazione, con accesso dal piazzale, un deposito collegato al piano primo mediante scala e ascensore ed il corpo scala che consente l'accesso alla zona uffici distribuita sui piani primo e secondo.

Al piano primo, accessibili dalla galleria, sono distribuiti il negozio MODA CINA, il negozio EX YANG, il RISTORANTE e il negozio EX IPERBIMBO, mentre sul retro distribuiti per il tramite di un vano scala comune, trovano collocazione due uffici di identica metratura, uno distribuito al piano primo e l'altro distribuito al piano secondo.

Con il supporto delle planimetrie catastali, degli elaborati progettuali forniti dal proponente e di alcuni riscontri metrici effettuati in fase di sopralluogo, è stato possibile distinguere e computare le seguenti superfici funzionali componenti l'insieme del complesso commerciale:

- Area di vendita = 7.300 mq;
- Depositi/Locali tecnici = 1180 mq;
- Spogliatoi e servizi igienici di pertinenza di un negozio = 204 mq;
- Spogliatoi e servizi igienici di pertinenza di un deposito = 49 mq;
- Area di lavoro attrezzata (*cucina, macelleria, etc...*) = 357 mq;
- Veranda coperta con finitura analoga al vano principale = 190 mq;
- Soppalco = 40 mq
- Uffici = 375 mq;
- Galleria dotata di servizi igienici per l'utenza pubblica = 798 mq;
- Porticati e ballatoi = 496 mq



1.3 - ANALISI DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Come evidente dalla sua sagoma e dalla sua estensione (immagine n. 1 del precedente paragrafo), l'intera proprietà asservita al centro commerciale coincide con le particelle 172, 95 e 141 del foglio di mappa 53 del Comune di Taurianova (RC). *(vedi allegato n. 5)*

La particella n. 172 è censita al catasto Fabbricati, mentre le particelle 95 e 141 sono censite al catasto Terreni.

La particella al catasto fabbricati si compone dei seguenti subalterni *(vedi allegato 6 e 7)*

- Sub 2 = bene comune non censibile;
- Sub 4 = D/8 (Fabbricati funzionali a speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Sub 5 = D/8 (Fabbricati funzionali a speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Sub 8 = C/1 (Negozio);
- Sub 10 = bene comune non censibile;
- Sub 13 = F/1 (Area urbana);
- Sub 13 = F/1 (Area urbana);
- Sub 16 = D/8 (Fabbricati funzionali a speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Sub 17 = bene comune non censibile;
- Sub 18 = D/8 (Fabbricati funzionali a speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Sub 19 = C/1 (Negozio);
- Sub 20 = D/8 (Fabbricati funzionali a speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Sub 21 = D/8 (Fabbricati funzionali a speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);

Dal confronto tra la situazione catastale e la situazione reale analizzata emergono alcune incongruenze che di seguito si riferiscono:

incongruenza n.1 → l'elaborato planimetrico della particella 172 non coincide con la sua estensione in mappa. Infatti osservando l'elaborato planimetrico della particella 172



sembrerebbe che le particelle 95 e 141 del catasto terreni siano state ad essa inglobate ed assegnate ad i subalterni n.16 e 21. In tal caso dovrebbero essere soppresse le particelle 95 e 141, ma tale condizione, però, sembrerebbe di improbabile realizzazione, in quanto l'insieme delle particelle n. 95 e 141 risultano intestate a ditte diverse rispetto alla particella n. 172. Comunque sia le particelle 95 e 141 devono essere portate al catasto urbano (fabbricati) e censite con categoria F/1.

incongruenza n.2 → le piante catastali dei sub 4, 16, 17, 18 presentano delle evidenti difformità rispetto allo stato reale. La più macroscopica riguarda il sub n. 18 che, nella parte riguardante la superficie che nel paragrafo precedente è stata indicata come “Sala Espositiva”, presenta una sagoma differente rispetto a quella denunciata in catasto, ed un soppalco corrispondente alla stessa superficie pure non denunciato al catasto.

incongruenza n.3 → i corpi di fabbrica minori, ovvero “Corpo B” e “Corpo C”, non sono denunciati al catasto, così come nessuna delle tettoie esistenti.

1.4 - ANALISI DELLA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dai documenti visionati e forniti dalla parte proponente il concordato preventivo, la realizzazione del “XXXXXXXX”, per quanto riguarda quello che nei precedenti paragrafi è stato chiamato corpo di fabbrica principale (Corpo A), ha avuto inizio con il rilascio della Concessione Edilizia prot. n. 1814 del 27/6/2003 (pratica edilizia n. 9/2003) ed è proseguito secondo il seguente iter :

- 1^a → 25/7/2003 - Deposito del progetto strutturale presso l'ufficio dell' “ex Genio Civile”;
- 2^a → 28/7/2003 - Inizio dei lavori;
- 3^a → 4/7/2005 – Deposito di una Variante Strutturale all'ufficio dell' ”ex Genio Civile”;
- 4^a → 5/7/2005 – Deposito di una Variante distributiva all'ufficio Comunale;
- 5^a → 12/1/2005 – Ultimazione dei lavori;
- 6^a → 18/7/2005 – Collaudo delle Strutture;
- 7^a → 30/8/2005 – Rilascio dei certificati di agibilità per i sub 3, 5 e 4;



successivamente, man mano che le esigenze commerciali lo richiedevano, la distribuzione interna è stata variata comunicandone gli interventi al Comune di Taurianova attraverso l'inoltro delle seguenti pratiche edilizie:

8^a → 24/4/2007– D.I.A. (Denuncia di inizio attività) per frazionamento sub 3 e 7;

9^a → 25/5/2015– S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio attività) per frazionamento sub 12;

10^a → 23/9/2019– S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio attività) in SANATORIA per frazionamento per la diversa distribuzione degli spazi interni del sub 21;

ed ottenendo, man mano, il rilascio dei seguenti certificati di agibilità, alcuni corrispondenti ad unità immobiliari identificati da subalterni catastali non più esistenti:

9^a → 25/5/2015– S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio attività) per frazionamento sub 12;

- Certificato n.05/G/05 dell' 1/12/2005 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.11;
- Certificato n.03/G/06 del 7/7/2006 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.8;
- Certificato n.03/G/07 del 25/9/2007 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.6;
- Certificato n.09/G/07 del 22/11/2007 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.14;
- Certificato n.10/G/07 del 22/11/2007 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.15;
- Certificato n.02/G/15 del 22/9/2015 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.20;
- Certificato n.04/G/15 del 5/11/2015 relativo al locale contraddistinto con il subalterno n.21;
- SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) prot. n.330124 del 24/09/20 relativa al locale contraddistinto con il subalterno n.21;

L'analisi dell'iter autorizzativo, unitamente al confronto tra i progetti autorizzati e lo stato di fatto esaminato, conducono alle seguenti incongruenze che si ritiene di evidenziare:

incongruenza n.4 → nel luglio del 2005, per intervenute nuove esigenze diverse da quelle originariamente autorizzate con Concessione Edilizia prot. n. 1814 del 27/6/2003, è stata presentata una Variante Strutturale, seguita da una da una DIA per diversa distribuzione interna. L'esecuzione di tali varianti hanno, di fatto, concretizzato le seguenti principali modifiche:

- una modifica della sagoma dell'edificio mediante la copertura delle verande del progetto originariamente assentito e, quindi, del volume. Ad oggi la veranda del locale ristorante ospita il forno a legna di servizio alla pizzeria e può a tutti gli effetti considerarsi un ambiente interno essendo completamente tamponato con struttura vetrata;
- una modifica della destinazione d'uso del secondo piano da locale tecnico ad ufficio;



Tutte modifiche che impongono il rilascio di una Concessione Edilizia (o Permesso di Costruire) e che quindi sono da ritenersi realizzate attraverso un iter burocratico non conforme alle norme edilizie/urbanistiche.

incongruenza n.5 → Lo stato di fatto dei subalterni n. 5, 8, 17, 18 e 16, non corrisponde agli elaborati progettuali visionati, riguardanti le diverse D.I.A. e S.C.I.A. susseguitesi dal 2005 ad oggi.

incongruenza n.6 → i corpi di fabbrica minori, ovvero “corpo B” e “corpo C” non sono legittimati da nessuna autorizzazione comunale e così pure le tettoie.

1.5 - ANALISI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Con atto del notaio XXXXX, repertorio n. 68985 del 9/7/1996, i signori XXXXXXXX (XXXXXXX) per la quota pari a 2/3 e XXXXXXXX (XXXXXXX) per la quota pari a 1/3, entrambi in regime di comunione legale rispettivamente con le signore XXXXXXXX (XXXXXXX) e XXXXXXXX (XXXXXXX), acquistano il suolo allora identificato al catasto terreni del Comune di Taurianova (RC) al foglio di mappa n. 53, particella n. 132, di estensione pari 18.460 mq.

Successivamente, con atto del notaio XXX, repertorio n. 27049 del 20/12/2002, il signor XXX per la quota pari a 3/5 e il signor XXX per la quota pari a 2/5, acquistano il terreno limitrofo al primo tutt'ora identificato al catasto terreni del Comune di Taurianova (RC) al foglio di mappa n. 53, particelle n. 95 e 141, di estensione complessiva pari 9.960 mq.

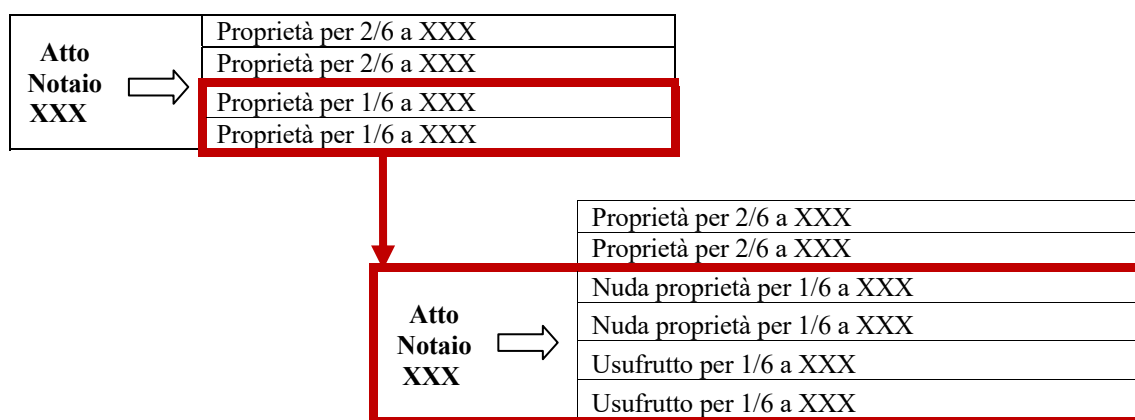
Dopo la costruzione del Fabbricato censito con la particella n. 172 che la società “S3 srl” realizza sulla ex particella n. 132 del catasto terreni, con atto del Notaio XXX i



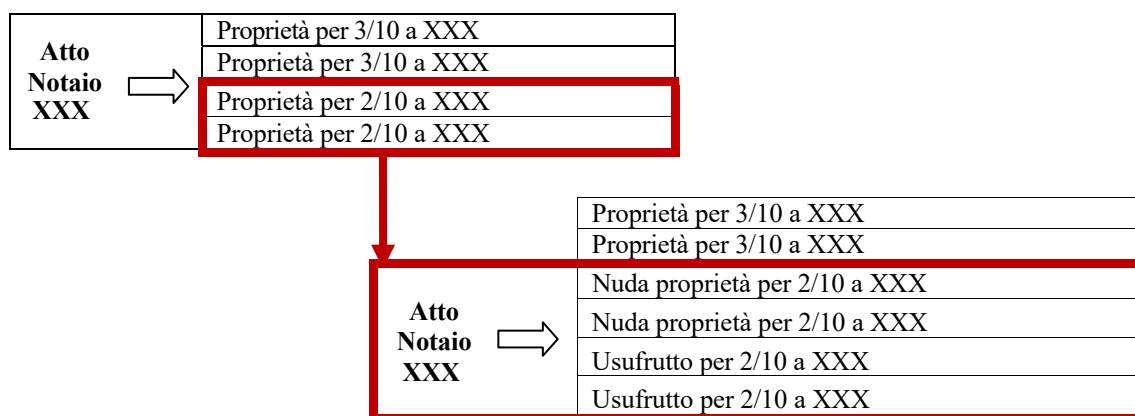
diritti di proprietà immobiliari come sopra acquistati e corrispondenti al sig. XXX e XXX in regime di comunione legale, vengono trasferiti per la nuda proprietà ai signori XXX e XXX, mentre per l'usufrutto ai signori XXX e XXX.

Ne deriva, pertanto, la seguente attribuzione odierna:

- per quanto riguarda il fabbricato particella n. 172 (ex part. 132 del catasto terreni):



- per quanto riguarda i terreni particelle n. 95 e 141:



Tale analisi evidenzia le seguenti incongruenze:

incongruenza n.7 → i diritti di proprietà indicati nelle visure catastali non coincidono con quelli sopra determinati e realmente derivanti dagli atti notarili. (vedi allegato n. 3 e 4)



1.5 - ANALISI DELLA CONGRUITÀ DELLA STIMA DI PARTE PROPONENTE

Il valore di stima proposto dalla società “XXX s.r.l.” è quello derivato dalla perizia dell’arch. XXX, che, nello specifico, per l’intero complesso edilizio, “XXX, comprensivo del fabbricato e dei terreni ad esso asserviti, è stato posto pari alla cifra di **9.626.005,00 Euro**.

Più precisamente, il perito di parte determina tale valore attribuendo alla superficie di vendita, che è la superficie con funzione principale, un valore di riferimento pari a:

$$V_{\text{rif}} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

e conseguentemente, in considerazione dell’uso o della finitura edilizia/architettonica intrinseca a ciascuna superficie componente l’intero complesso edilizio, ha assegnato i seguenti valori:

- superficie di vendita = 100% di V_{rif}
- spogliatoi/bagno di pertinenza dell’area di vendita = 85% di V_{rif}
- uffici = 70% di V_{rif}
- aree di lavoro per i dipendenti, cucina, galleria, porticati, ballatoi, bagni comuni = 65% di V_{rif}
- depositi, locali tecnici, verande = 55% di V_{rif}
- parcheggio con bitume = 2,5% di V_{rif}
- parcheggio in terra battuta = 1,5% di V_{rif}

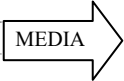
Rispetto a tale valutazione, considerando le incongruenze rilevate nei paragrafi precedenti e il criterio di stima adottato dalla parte proponente si ritiene opportuno osservare quanto segue:

OSS. 1 → il valori attribuiti dal perito ai locali con funzione principale negozio e deposito sono risultati in linea con la media dei valori di mercato massimi (*vedi allegato 6*) che l’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) ha

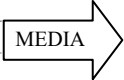


rilevato nelle zone immediatamente limitrofe all'area urbana in cui ricade l'immobile oggetto di stima:

• **per i locali di vendita/negozi**


Valore zona OMI - C1	1.200,00 €/mq		1.023,33 €/mq	≅ 1.000,00 €/mq
Valore zona OMI - D1	950,00 €/mq			
Valore zona OMI - D2	920,00 €/mq			

• **per i locali di deposito/magazzini**

Valore zona OMI - C1	600,00 €/mq		543,00 €/mq	≅ 550,00 €/mq
Valore zona OMI - D1	540,00 €/mq			
Valore zona OMI - D2	490,00 €/mq			

OSS. 2 → nella considerazione che la valutazione precedente si possa ritenere congrua per le categorie funzionali esaminate, allora per la categoria uffici dovrà ritenersi altrettanto congrua la seguente valutazione, maggiore rispetto a quella proposta dalla parte, condotta con lo stesso criterio e, quindi, in linea con i valori registrati nella banca dati dell'OMI:

• **per i locali ufficio**

Valore zona OMI - C1	1.100,00 €/mq		936,00 €/mq	≅ 900,00 €/mq
Valore zona OMI - D1	880,00 €/mq			
Valore zona OMI - D2	830,00 €/mq			

OSS. 3 → i locali spogliatoi con annessi bagni di pertinenza del locale a funzione principale (*Negozi, Depositi, Uffici*) sono da considerarsi strettamente necessari all'utilizzazione di quel locale e, pertanto, a giudizio del sottoscritto, non può loro attribuirsi una valutazione a se stante, ma la stessa valutazione del locale di cui è pertinenza necessaria.

OSS. 4 → si ritiene concettualmente congruo attribuire alle aree di lavoro attrezzate per l'utilizzazione esclusiva delle maestranze e finalizzate ad uno specifico scopo (*cucina, macelleria, salumeria, panetteria, etc...*) dipendente dall'attività da svolgere all'interno del locale commerciale principale, un valore pari al 65% di V_{rif} , così come proposto nella perizia di parte.



OSS. 5 → è opinione del sottoscritto che la veranda coperta direttamente collegata al ristorante abbia analoghe finiture del vano principale, tant'è che analogamente al vano principale è stata in passato utilizzata. Pertanto il suo valore, in coerenza con il codice delle valutazioni immobiliari redatto da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, può essere considerato pari all' 80% di V_{rif} , (quindi maggiore di quello proposto), ma solo nella considerazione che trovi risoluzione l'incongruenza n. 4 rilevata nei paragrafi precedenti.

OSS. 6 → la qualità dell'arredo, delle finiture architettoniche/edilizie, della dotazione impiantistica (ascensore, rampa tapis roulant, impianto antitaccheggio, etc....) non giustificano il valore pari a 65% di V_{rif} proposto dalla parte richiedente e riferito ai "*beni comuni a tutte le unità immobiliari*", ovvero galleria e bagni annessi, porticato, ballatoio. A tali spazi, che possono essere assimilati a superfici di ornamento dei locali principali, può attribuirsi, al massimo, un valore pari a circa il 30% di V_{rif} .

OSS. 7 → diversamente dalla perizia di parte ed in coerenza con il codice delle valutazioni immobiliari redatto da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, non deve considerarsi oggetto di valutazione la superficie utile netta calpestabile di ogni singolo locale, ma sicuramente quella lorda comprensiva dei muri perimetrali.

OSS. 8 → la perizia di parte conteggia una complessiva superficie di parcheggio pari a 22.815 mq. Tale misura non è coerente con il rilievo che è stato trasmesso al sottoscritto e dal quale si evince che, sottratta la misura di 5.642 mq corrispondente alla superficie coperta del corpo di fabbrica principale (Corpo A), la restante porzione recintata è pari a 22.185 mq, che è così composta:

- 169 mq → sono occupati dal fabbricato "Corpo B";
- 100 mq → sono occupati dal fabbricato "Corpo C";



- 3.772 mq → sono destinati alla proprietà pubblica in forza di atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale;
- 4.928 mq → sono ancora lasciati ad uliveto, ma destinati a parcheggio pertinenziale del centro commerciale;
- 13.216 mq → sono già utilizzati come parcheggio del centro commerciale.

Chiaramente alla superficie destinata alla proprietà pubblica non può attribuirsi alcun valore. Il valore pari al 2,5% di V_{rif} attribuito dalla parte proponente al piazzale già pavimentato per essere utilizzato come parcheggio, comprendendo in questo, come fatto dal perito di parte, anche le superfici coperte dei corpi di fabbrica "Corpo B" e "Corpo C", può essere considerato congruo.

Per la superficie ancora lasciata ad uliveto, invece, dovrà considerarsi un valore pari al valore del piazzale pavimentato detratti i costi necessari per trasformarlo in un parcheggio come previsto in progetto. Tale costo, visto il prezziario dei lavori pubblici della Regione Calabria, senza considerare le opere complementari e necessarie per lo smaltimento delle acque piovane, potrebbe aggirarsi intorno ai 20 €/mq, così assorbendo il valore intrinseco del bene trasformato. Di conseguenza nessun valore può essere attribuito, all'attualità, all'area ancora lasciata piantumata ad uliveto.

OSS. 9 → la valutazione complessiva dovrà tenere in debito conto il costo necessario per risolvere tecnicamente le incongruenze rilevate nei precedenti paragrafi, ma anche quello necessario per trasformare la porzione di terreno ancora lasciata ad uliveto in una area di parcheggio a norma di legge. Tali costi brevemente e sommariamente di seguito si stimano:

incongruenza n.1 : costo circa 1.800,00 € → modifica dell'elaborato planimetrico catastale della part .n. 172 e delle planimetrie dei sub 16 e 21 per allineamento con la mappa catastale e trasferimento all'urbano delle particelle 95 e 141.



incongruenza n.2 : costo circa 1.500,00 € → modifica catastale per diversa distribuzione planimetrica dei sub. 4,16,17,18;

incongruenza n.3 : costo circa 2.300,00 € → inserimento nella mappa catastale dei corpi di fabbrica “Corpo B”, “Corpo C” e tettoie con modifica o creazione di nuovi subalterni;

incongruenza n.4, 5 e 6 : costo circa 70.000,00 € → sanatoria delle opere eseguite con iter non conformi alle norme edilizie/urbanistiche o realizzate in assenza di pratica autorizzativa e aggiornamento della certificazione di agibilità. Il costo ipotizzato è solo forfettario e tiene conto di una media tra il costo necessario per il ripristino dello stato autorizzato e il costo necessario per una Sanatoria con pagamento del contributo di costruzione che potrebbe arrivare a valere fino all’incremento del valore venale del bene;

incongruenza n.7 → costo circa 400,00 € istanza di correzione delle intestazioni catastali;

Le osservazioni appena espresse conducono, quindi, alla seguente valutazione che poco si discosta da quella proposta da parte proponente:

Area di vendita/espositiva = 7.300 mq x 1.000,00 €/mq =	7.300.000,00 €
Depositi/Locali tecnici = 1180 mq x 550,00 €/mq =	649.000,00 €
Spogliatoi/servizi igienici di pertinenza dei negozi = 204 mq x 1000,00 €/mq =	204.000,00 €
Spogliatoi/servizi igienici di pertinenza di depositi = 49 mq x 550,00 €/mq =	26.950,00 €
Aree lavoro attrezzate (cucina, macelleria, etc...) = 357 mq x 650,00 €/mq =	232.000,00 €
Veranda coperta (finitura analoga a vano principale) = 190 mq x 800,00 €/mq =	152.000,00 €
Soppalco sopra la sala espositiva/deposito = 40 mq x 550,00 €/mq =	22.000,00 €
Uffici = 375 mq x 900 €/mq =	337.500,00 €
Galleria, portico, ballatoi, servizi pubblica utenza = 1.294 € x 300,00 €/mq =	388.200,00 €
Piazzale già pavimentato/parcheggio corpo “B” e “C” = 13.485 mq x 25€/mq =	337.125 €
Piazzale lasciato ad uliveto = 13.485 mq x 0,00 €/mq =	0,00 €
Piazzale da trasferire alla proprietà pubblica = 3.772 mq x 0,00 €/mq =	0,00 €
a detrarre	
Costo necessario per eliminare incongruenze =	- 76.000,00 €
TOTALE =	9.572.775,00 €
TOTALE VALORE STIMATO (arrotondamento) =	9.600.000,00 €



PARTE 2^a: BENI IMMOBILI – TERRENI

2.1- DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Per approfondire, ai fini dell'incarico, la conoscenza dei beni immobili terreni inseriti nella relazione di stima allegata alla procedura di concordato preventivo proposta dalla società richiedente, sono stati visionati ed analizzati una serie di documenti che di seguito si elencano e che solo in parte si allegano alla presente relazione:

- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio XXX il giorno 28/10/1993, repertorio n. 60754, raccolta n. 16201, e registrato a Palmi il 3/11/1993 al n. 2357; *(allegato n. 12)*
- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio XXX il giorno 6/3/2017, repertorio n. 1050;
- ✓ Estratto del foglio di mappa n. 53 del Comune di Taurianova (RC) con individuazione delle particelle n. 123 e 127; *(allegato n. 13)*
- ✓ Visura Catastale delle part. n. 123 e 127, del foglio di mappa n. 53 della zona censuaria del Comune di Taurianova (RC); *(allegato n. 14)*
- ✓ Estratto della determinazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Reggio Calabria – ultima pubblicazione anno 2017; *(allegato n. 15)*

2.2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.

Nella procedura di concordato preventivo la società richiedente ha inserito un unico bene immobile appartenente alla tipologia terreni.

Trattasi di un appezzamento prevalentemente piantumato ad uliveto di estensione pari a 9.040 mq, sito in contrada Querce del Comune di Taurianova (RC), sulla Strada Provinciale 4 (ex strada Statale n. 536) da cui si accede.

Ha giacitura pianeggiante, forma regolare e rettangolare con un fronte strada di circa 119÷120 m ed una profondità di circa 75÷76 m.



2.2 - INQUADRAMENTO CATASTALE

Al catasto terreni del Comune di Taurianova (RC) l'intero appezzamento è censito al foglio di mappa n. 53, particelle n. 123 di estensione pari a 6.660 mq e n. 127 di estensione pari a 2.380 mq.

2.3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come si evince dalla relazione di parte, l'appezzamento di terreno è inquadrato urbanisticamente all'interno della zona omogenea E del vigente P.R.G. Comunale.

2.4 - ANALISI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Con atto del notaio XXX, repertorio n. 60754 del 28/10/1993, i terreni sopradescritti sono stati acquistati dal signor XXX (XXX), nella qualità di amministratore e legale rappresentante della società "XXX", partita Iva n. XXX.

Successivamente con atto di fusione di società, stipulato dal notaio XXX, repertorio

n. 1050, del 6/3/2017, la società "XXX" è stata accorpata alla società

"XXX srl", partita Iva n. XXX, che è, quindi, oggi proprietaria degli immobili sopradetti.

2.5 - ANALISI DELLA CONGRUITÀ DELLA STIMA DI PARTE PROPONENTE

Il valore di stima proposto dalla società "XXX s.r.l." è quello derivato dalla perizia dell'arch. XXX, che, nello specifico, per l'intero appezzamento di terreno indica un valore di **226.000,00 €**.

Tale valore lo ha derivato dalla considerazione che l'intero terreno possa godere nel prossimo futuro dell'interesse comunale a trasformare la destinazione urbanistica, oggi



agricola, in industriale/commerciale, vista la prossimità dell'area oggetto di stima con l'area urbanistica a destinazione industriale/commerciale.

Più precisamente, il perito di parte determina tale valore attribuendo all'intera estensione un valore unitario di riferimento pari a:

$$V_{\text{rif}} = 25,00 \text{ €/mq}$$

Rispetto a tale valutazione, pur considerando che la prossimità dei terreni ad un'area urbanistica con destinazione industriale/commerciale sia un valore da tenere in conto, così come pure l'accessibilità dalla strada provinciale, già dotata di servizi di urbanizzazione primaria, si ritiene opportuno osservare quanto segue:

OSS. 1 → il generalizzato valore di un suolo a destinazione agricola è, ordinariamente, posto pari al Valore Agricolo Medio (VAM). Si tratta di un Valore determinato dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. Gli ultimi dati pubblicati sui bollettini regionali sono quelli dell'anno 2017 (*vedi allegato 15*), che per la coltura uliveto nel comune di Taurianova (RC) determina un valore pari a 30.000,00 €/ha = **3,00 €/mq**. Di molto inferiore a V_{rif} , anche se dovesse rivalutarsi alla data odierna sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo.

OSS. 2 → la stessa società proponente il concordato preventivo ebbe ad acquistare tali suoli, con l'allora destinazione agricola come l'attuale, con atto del notaio Lustrì, repertorio n. 60754 del 28/10/1993, per il prezzo convenuto a corpo di Lire 60.000.000 = Euro 30.987,00, ovvero per il prezzo unitario di 3,42 €/mq, essendo la loro estensione complessiva pari a 9.040 mq.



La rivalutazione all'attualità sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo del valore unitario riferito all'atto del 1993, condurrebbe ad ottenere la cifra pari a circa **5,6 €/mq**, che comunque sarebbe di molto inferiore al V_{rif} attribuito ai suoli da parte proponente.

OSS. 3 → membri della stessa società proponente il concordato preventivo ebbero ad acquistare, con l'atto del notaio XXX, repertorio n. 68985 del 9/7/1996, i suoli su cui fu edificato l'odierno "CXXX", di natura urbanistica diversa da quella agricola e con destinazione "residenziale di espansione", ovvero "zona C2" del previgente PRG.

Da tale atto si evince che la porzione ricadente nella zona urbanistica con destinazione C2, diversa e di maggior pregio rispetto a quella con destinazione agricola, veniva acquistata per il convenuto prezzo di Lire 301.120.000 = Euro 155.515,00, ovvero per il prezzo unitario di 16,53 €/mq, essendo l'estensione complessiva della relativa porzione acquistata pari a 9.410 mq.

La rivalutazione all'attualità sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo di tale valore unitario condurrebbe ad ottenere la cifra pari a circa **24,00 €/mq**, quasi uguale al V_{rif} attribuito ai suoli da parte proponente.

Le osservazioni appena espresse, conducono alla considerazione che un terreno con destinazione urbanistica agricola, non può, per un mero requisito di "prossimità", avere lo stesso valore che avrebbe se avesse destinazione urbanistica di tipo "espansione residenziale".

Inoltre, consentono di esprimere l'opinione secondo la quale, seppure si volesse attribuire ai terreni in esame un valore superiore a quello agricolo, come sicuramente corretto vista la loro prossimità all'area urbanistica con destinazione industriale/commerciale e vista



l'accessibilità dalla strada provinciale, già dotata di servizi di urbanizzazione primaria, tale valore dovrebbe scaturire dalla media tra il più probabile valore di mercato di un terreno a destinazione industriale/commerciale/residenziale ed il più probabile valore di mercato di un terreno a destinazione agricola.

Ed inoltre che, se così fosse, tali più probabili valori non potrebbero discostarsi troppo dai valori attualizzati che hanno definito le compravendite enunciate nelle osservazioni 2 e 3 sopradette.

Pertanto, a parere del sottoscritto il valore unitario più probabile dei suoli in esame non dovrebbe scostarsi troppo dal seguente:

$$V_u = 0,5 \times (5,6 + 24) \text{ €/mq} = \mathbf{14,80 \text{ €/mq}}$$

e conseguentemente il valore complessivo dei suoli esaminati non dovrebbe discostarsi troppo da:

$$V_{\text{Terreni}} = 9.040 \text{ mq} \times 14,80 \text{ €/mq} \cong \mathbf{134.000,00 \text{ Euro}}$$

PARTE 3^a: IMPIANTI ED ATTREZZATURE

3.1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

Con perizia tecnica di stima a firma del dott. XXX, la società richiedente il concordato preventivo individua una serie di impianti ed attrezzature facenti parte del patrimonio aziendale che di seguito si schematizzano:

Categoria	Valore Stimato
Impianti	94.079,00 €
Attrezzature	317.839,00 €
Mobili e Arredi	138.788,00 €
Automezzi ed Autoveicoli	49.200,00 €
TOTALE	599.906,00 €



Per come riferito nella Perizia di parte, il censimento di tali beni è derivato dalla corrispondenza tra le fatture di acquisto contabilizzate e la presenza accertata del bene in azienda.

Ne deriva un elenco poco chiaro, distinto per fornitore e non per classi omogene di beni, in cui è stato molto difficile districarsi.

La descrizione di ogni singolo bene è ridotta ai minimi termini tanto da rendere molto complicata la corrispondenza e l'individuazione del bene.

Molti di essi non sono valutati singolarmente, ma raggruppati ad altri beni, non sempre tra loro omogenei, valutati in un unico insieme comprensivo a volte della posa in opera.

La categoria "Mobili e Arredo", tra le altre cose, annovera una sottocategoria indicata come "scaffalatura smontata" che di fatto è rappresentata da un ammasso di componenti metallici ed in legno, di cui non è possibile verificare la possibilità di assemblaggio, sistemato, alla rinfusa, in parte all'interno di alcuni containers, in parte sul piazzale esterno ed in parte all'interno del negozio EX YANG.

Alcuni di tali beni, inoltre, come ascensori, porte, meccanismi di chiusura di finestre, scaldabagni, quadri elettrici, cavi ed altro, fanno parte della dotazione impiantistica dell'immobile e, quindi, certamente non sono annoverabili tra i beni mobili.

Ugualmente dicasi per l'arredo esterno e delle gallerie che devono considerarsi elementi decorativi dell'immobile e, quindi, già inclusi nel valore immobiliare.

3.2 - ANALISI DELLA CONGRUITÀ DELLA STIMA DI PARTE PROPONENTE

Per i motivi già sopra esposti, anche la valutazione sulla congruità della stima proposta è stata complicata, soprattutto perché l'assenza di una opportuna descrizione non ha permesso un possibile confronto con i valori di mercato di beni simili presenti in



commercio. Ciò nonostante, in linea di principio, è accettabile il criterio eseguito degli abbattimenti percentuali rispetto al valore d'acquisto, soprattutto in considerazione del fatto che essi sono risultati compresi nella forbice tra il 50% e l'80% e, quindi sufficientemente includenti una indubbia svalutazione dei beni per usura e vetustà.

Rispetto all'elenco proposto, però, è opportuno precisare quanto segue:

OSS. 1 → Gli importi di seguito elencati, facenti parte delle categorie Impianti ed Attrezzature, non dovrebbero essere presi in considerazione per diversi ordini di motivi. Molti di essi riferiscono a forniture di beni che sono parte imprescindibile dell'immobile "XXX" ed il loro valore è già intrinseco al valore dell'intero immobile come determinato nella **PARTE 1^a** di questa trattazione. Molti di essi comprendono voci di trasporto e posa in opera, altri, invece, si riferiscono ad attrezzatura specifica e software forniti dalle aziende di franchising e non utili ad altri fini. Altri importi si riferiscono alla differenza tra l'importo stimato per abbattimento percentuale della fattura di acquisto ed il più probabile valore nel mercato dell'usato tra i beni simili (vedi scaffalatura ipermercato). Altri importi tengono conto della correzione apportata ad errori di non corrispondenza tra importo di fattura e importo storico trascritto in perizia.

Essi sono:

DESCRIZIONE	FORNITORE	FATTURA	CATEGORIA PERIZIA DI PARTE	VALORE PROPOSTO DA "S3 srl"
Fornitura e posa in opera di pulsanti per arresto tapis-roulant	OTIS SpA	2005	Impianti	534,00 €
n. 4 impianti elevatori	OTIS SpA	2004	Impianti	81.440,00 €
Faretti incasso, cavi, lampadine led a tubo, nastro isolante etc..	Eletek	2014	Impianti	2.825,32 €
Lampadina Led a Tubo	Eletek	2014	Impianti	8.559,12 €
nr.2 Elettrolampada	Golmar Rodit	2005	Impianti	600,00 €
nr.10 Elettrolampada	Golmar Rodit	2005	Impianti	120,90 €
Totale importi non ritenuti congrui nella categoria Impianti =				94.079,34 €
Pensilina e carrelli	Fi,Ma srl	Fattura non riscontrata	Attrezzature	5.172,30 €



Kit antitaccheggio composto da antenne, cavi, alimentatori ed ogni necessario per la posa	Service Point srl	335/2007	Attrezzature	2.850,00 €
nr.13 Scaldabagni	Laruffa Luppino sas	1398/2005	Attrezzature	86,50 €
Varie piante, prato pronto, concime, fontana, tubazioni, irrigatori, trasporto e posa	Crisafulli Carmelo	49/2005	Attrezzature	1.971,50 €
Kit maxima shop mobile formato da: palmare, cavo USB, stampante, licenza software	Bata/ Compar SpA	5.8.2016	Attrezzature	225,60 €
nr. 4 free smoke verticali	Tecnocupole Pancaldi	461/2005	Attrezzature	220,80 €
nr. 20 free smoke + trasporto + pulsanti + box rilevazione	Tecnocupole Pancaldi	227/2005	Attrezzature	3.712,80 €
Posa in opera di 20 free smoke verticali	Tecnocupole Pancaldi	462/2005	Attrezzature	920,00 €
n. 39 Estintori e relativi accessori e cartellonistica	Campolo Lorenzo	1141/2005	Attrezzature	1.550,40 €
Scaffalatura ipermercato (*)	Celfa Group srl	varie	Attrezzature	27.190,82 €
n. 8 Porte interne tamburate e n. 3 porte a soffietto in pvc	Valarioti Domenico	53/2005	Attrezzature	731,00 €
n. 3 Porte interne tamburate e lavoro di riparazione su 3 porte	Valarioti Domenico	67/2008	Attrezzature	232,50 €
Porta in ferro + montaggio	Raccosta Rocco	25/2008	Attrezzature	1.300,00 €
Insegne e Totem luminosi compreso basamento in cls, impianto elettrico etc..	Pubblidoro srl	440/2005	Attrezzature	8.200,00 €
L'intera descrizione attribuita a XXXX a meno di Macchina per sottovuoto; Affettatrice automatica; Avvolgitore per vaschette Dipa IX45k; Affettatrice Eletta.	Turello Domenico	varie	Attrezzature	10.917,65 €
56 lampadine led 16w e 15w; 10 pannelli led 14 w;	LED Design di Santoro Alberto	26/2015	Attrezzature	836,06 €
Nr.880 tubi led	Eletek srl	14/2014	Attrezzature	15.446,44 €
n. 9 Stampanti termiche (in azienda riscontrate solo 2)	DSI srl	973/2013	Attrezzature	1.330,00 €
Arredamento cesti in vimini (errata trascrizione degli importi di fattura)	La Fortezza SpA	varie	Attrezzature	1.245,50 €
Barre antitaccheggio monoantenne e accessori	Checkpoint SpA	5875/2005	Attrezzature	4.800,00 €
Totale importi non ritenuti congrui nella categoria Attrezzature =				88.939,87 €

(*) la voce si riferisce alla scaffalatura dell'ipermercato che come accertato è composta da:

- nr. 13 gondole (espositori bifacciali) ciascuna di 12 m di lunghezza per 24 m di esposizione;
- n. 40 murali ciascuno di 133 cm di lunghezza;
- 26 testate ciascuna da 120 cm.

Per un totale di circa **400 m** di esposizione che al costo di 41,00 €/mq (*vedi allegato 16*) formano un valore di circa **16.400,00 €**



OSS. 2 → Gli importi di seguito elencati, facenti parte delle categorie Mobili e Arredi, non dovrebbero essere presi in considerazione per una serie di motivi. Sicuramente l'importo complessivo di **36.290,46 €** assegnato alla sottocategoria "scaffalatura smontata", seppure deriva dall'aver assegnato un valore pari al 5% del costo corrispondente alle fatture di acquisto (fornitori: XXXXX), potrebbe non avere riscontro nella realtà. Infatti tale ammasso di elementi disomogenei di varie tipologie di scaffalature, contenuta in tale elenco e nei containers potrebbe non avere nessun mercato, e potrebbe, addirittura, costituire un costo per lo smaltimento dello stesso. Dagli importi delle sottocategorie "arredamento negozi" e "mobili e arredi d'ufficio" dovrebbero eliminarsi quelli corrispondenti a fatture di acconto e quindi conteggiate due volte, quelli corrispondenti a fatture non leggibili chiaramente e quelli corrispondenti alle macchine e strumenti hardware il cui mercato sull'usato è, a dir poco, inesistente. Infine, gli importi della sottocategoria "altro arredo vario" non dovrebbero essere presi in considerazione perché si riferiscono a forniture di beni che sono parte imprescindibile dell'immobile "XXX" ed il loro valore è già intrinseco al valore dell'intero immobile come determinato nella **PARTE 1^a** di questa trattazione. Pertanto le seguenti voci dovrebbero essere detratte dal totale della stima dei beni mobili:

DESCRIZIONE	FORNITORE	FATTURA	CATEGORIA PERIZIA DI PARTE	VALORE PROPOSTO DA "S3 srl"
Scaffalatura Smontata	vari	varie	Mobili e arredi (scaffalatura smontata)	36.290,46 €
Arredamento vario negozio OVS	MARC.CO srl	050/2005 fattura di acconto	Mobili e arredi (arredamento negozi)	3.000,00 €
Arredamento vario negozio OVS	Marchioro srl	Fattura illeggibile	Mobili e arredi (arredamento negozi)	135,57 €



Fotocopiatrice canon IR1600; Telefax; Fotocopiatrice canon IR1210; Calcolatrice Olivetti; gruppo di continuità Hiron	Montarello mariano	741A/2005	Mobili e arredi (ufficio)	1.038,00 €
6 porte tamburate + 1 porta a soffietto	Valarioti Domenico	01/2006	Mobili e arredi (altro arredo vario)	452,50 €
n.2 porte interne compresa posa in opera e lavoro di riparazione su tre porte	Valarioti Domenico	67/2008	Mobili e arredi (altro arredo vario)	327,50 €
n.1 porta interna in tanganika e lavoro di riparazione su porta a due ante	Valarioti Domenico	16/2008	Mobili e arredi (altro arredo vario)	147,50 €
Arredo vario esterno	FI.MA srl	907/2005	Mobili e arredi (altro arredo vario)	22.500,00 €
Arredo vario esterno	FI.MA srl	1017/2005	Mobili e arredi (altro arredo vario)	3.755,50 €
Arredo vario esterno	FI.MA srl	2005	Mobili e arredi (altro arredo vario)	937,00 €
n.6 porte interne (fornitura e posa in opera)	Valarioti Domenico	85/2007	Mobili e arredi (altro arredo vario)	640,00 €
Piantine varie, sacchi terriccio, concimi, trasporto e messa a dimora.	Crisafulli Carmelo	47/2005	Mobili e arredi (altro arredo vario)	1.958,00 €
TOTALE				71.182,03 €

OSS. 3 → Nell'elenco degli "Automezzi ed Autoveicoli" è stato inserito erroneamente un veicolo intestato ad altro soggetto (precisamente alla S3 snc). Trattasi del Furgone Iveco targato BS723ZY, immatricolato nel 2001 e la cui valutazione all'attualità è stata proposta pari a **4.500,00 Euro**. Ovviamente tale importo non può essere preso in considerazione ai fini di cui ci si occupa.

Dalle osservazioni appena esposte deriva che il valore complessivo che parte proponente attribuisce ai beni mobili dovrà, per lo meno, essere diminuito del complessivo importo di **Euro 258.701,24 €**, così distinto:

- Euro 94.079,34 andranno sottratti alla categoria impianti;
- Euro 88.939,87 andranno sottratti alla categoria Attrezzature;
- Euro 71.182,03 andranno sottratti alla categoria mobili e arredi;
- Euro 4.500,00 andranno sottratti alla categoria Automezzi ed Autoveicoli.



Ne consegue che la valutazione dei beni mobili proposta da parte proponente può essere considerata congrua a meno di tale importo e, quindi, per la cifra complessiva di **341.204,76 €** (= 599.906,00 – 258.701,24).

In adempimento all'incarico si ritiene di avere bene valutato ed adeguatamente proceduto, di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente ai quesiti formulati dal Giudice.

Gioia Tauro, 16 dicembre 2019

Il CTU:



N=-86800

E=-34800

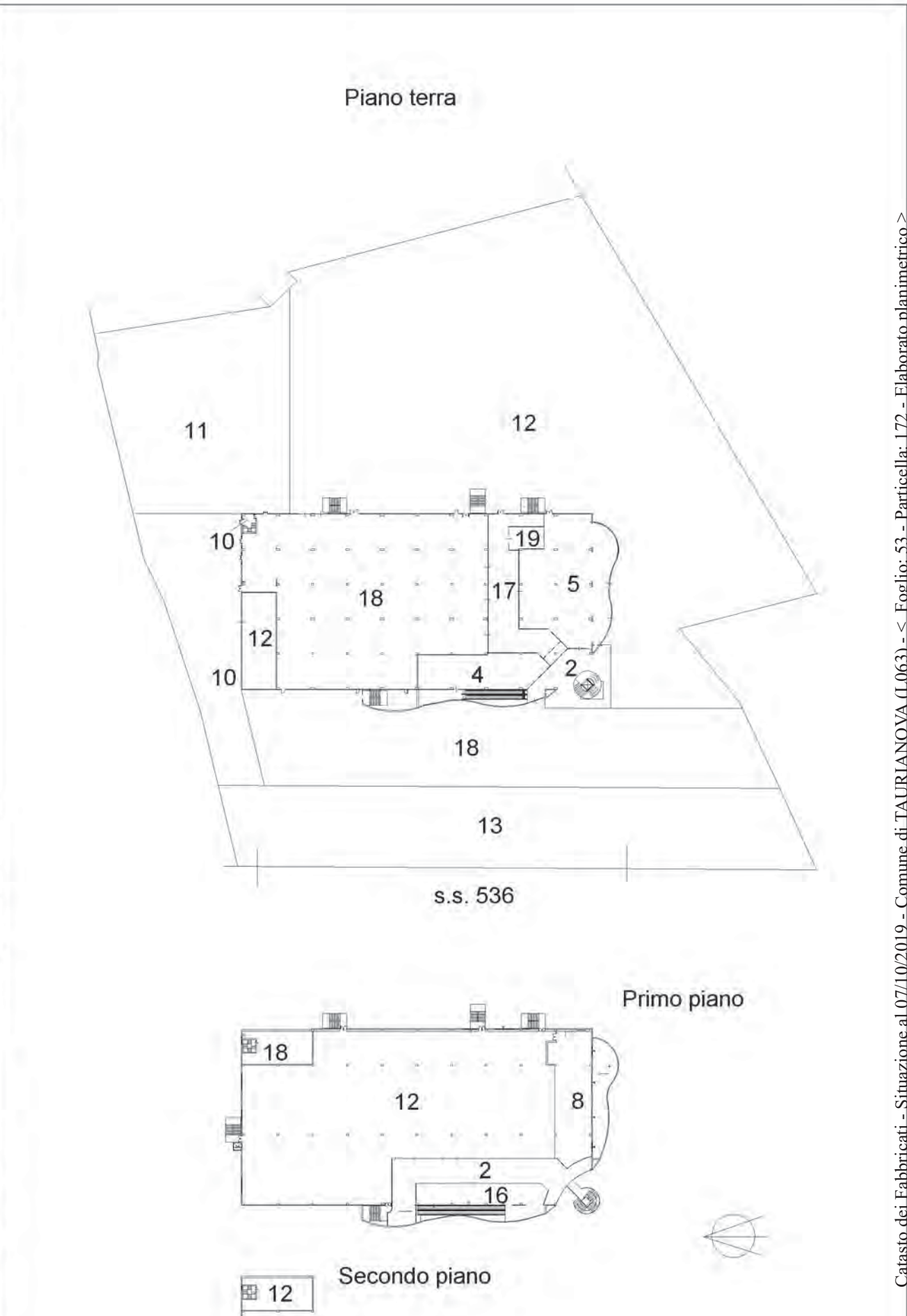
Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO
Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 172



ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Carieti Giacomo	Iscritto all' albo: Architetti	Prov. Reggio Calabria	N. 2149
Comune di Taurianova	Sezione: Foglio: 53	Particella: 172	PRC025374q n.	01/08/2013 del.
Dimostrazione grafica dei subalberni	Tipo Mappala n.		del.	
			Scala 1 : 1000	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Reggio Calabria



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

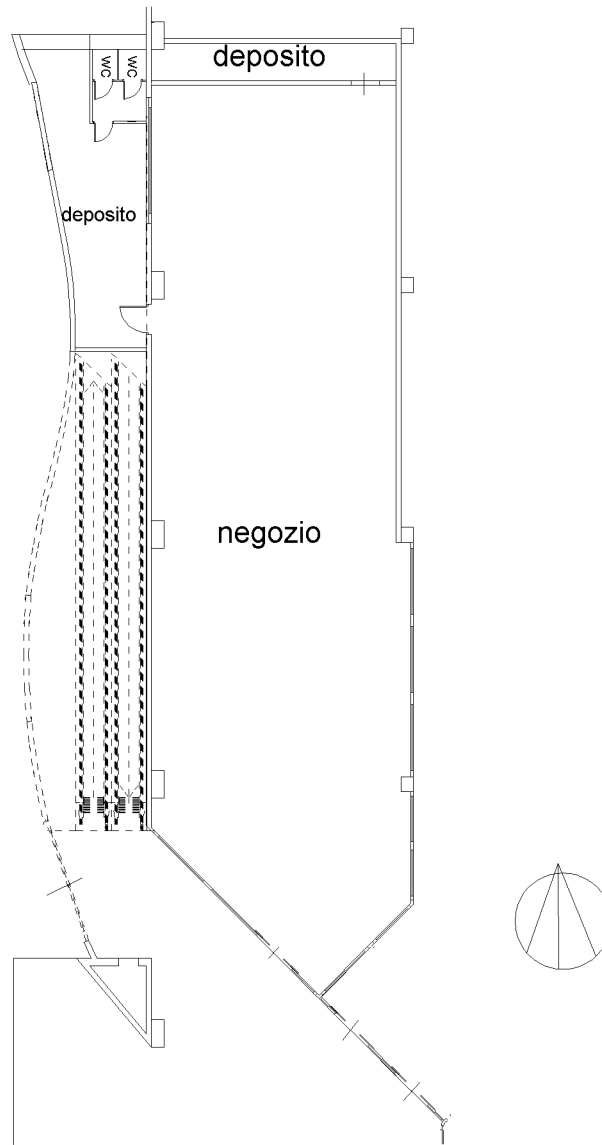
Dichiarazione protocollo n. RC0253741 del 01/08/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova
Strada Statale 536 civ. SC

Compilata da:
Carloti Giacomo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 2149

Identificativi Catastali:
Sezione: 53
Foglio: 172
Particella: 172
Subalterno: 4

Scheda n. 1 - Scala 1: 200

Piano terra h=5.00



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0019587 del 31/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

Contrada Crocicchia

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 172

Subalterno: 5

Compilata da:
Carioti Giacomo

Iscritto all'albo:
Architetti

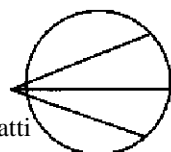
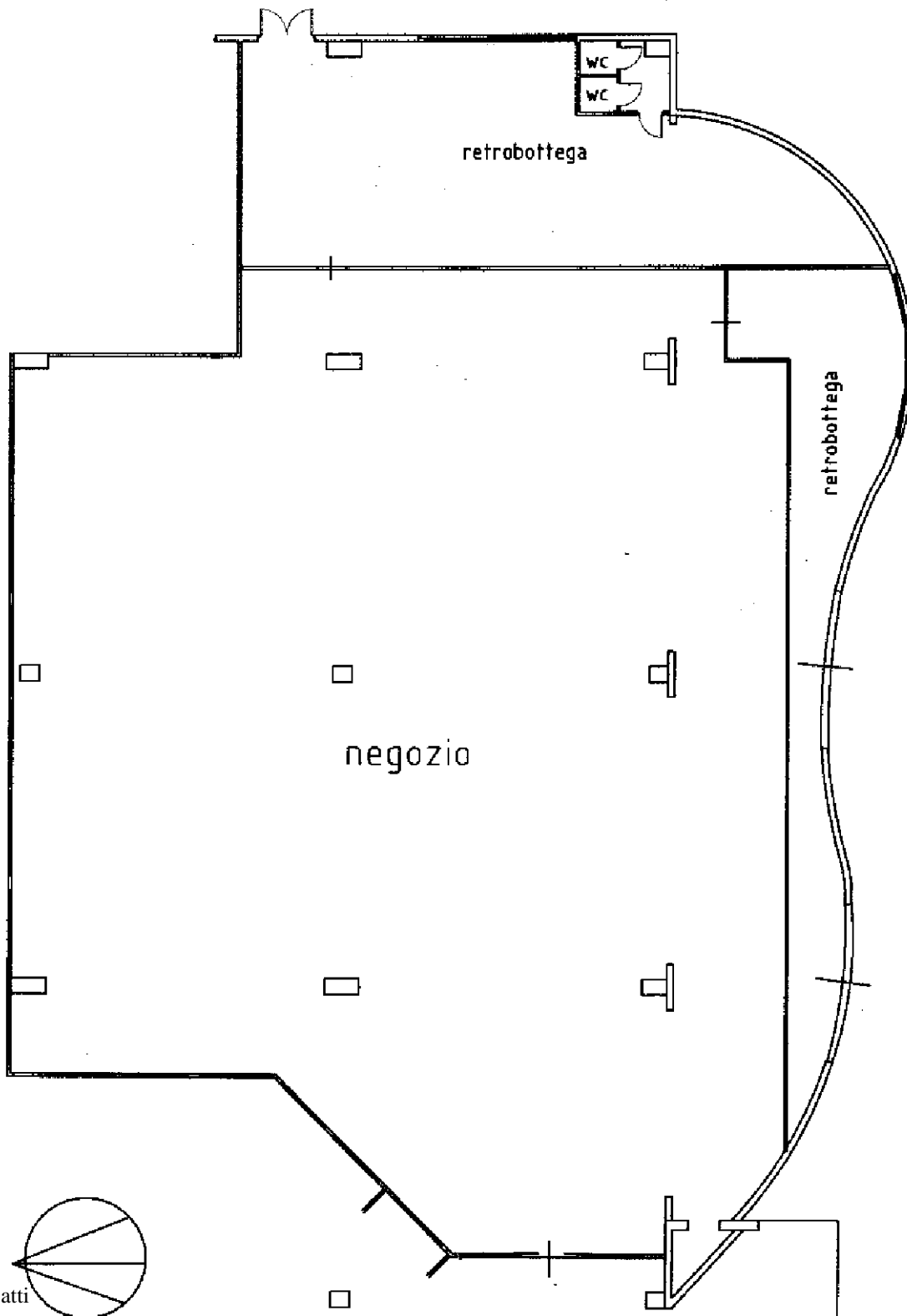
Prov. Reggio Calabria

N. 2149

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra h=5.00



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di TAURIANOVA (L063) - Foglio: 53 - Particella: 172 - Subalterno: 5 >
Firmato DS: **TERZIO MASSIMILIANO** - **ASQUINIO S.P.A.** NG CA 3 Serial#: cc432f0f35ce955372e2992a1ee6971



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0090415 del 05/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

S.s.536 C.da Crocicchia

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 172

Subalterno: 8

Compilata da:
Toscano Massimo

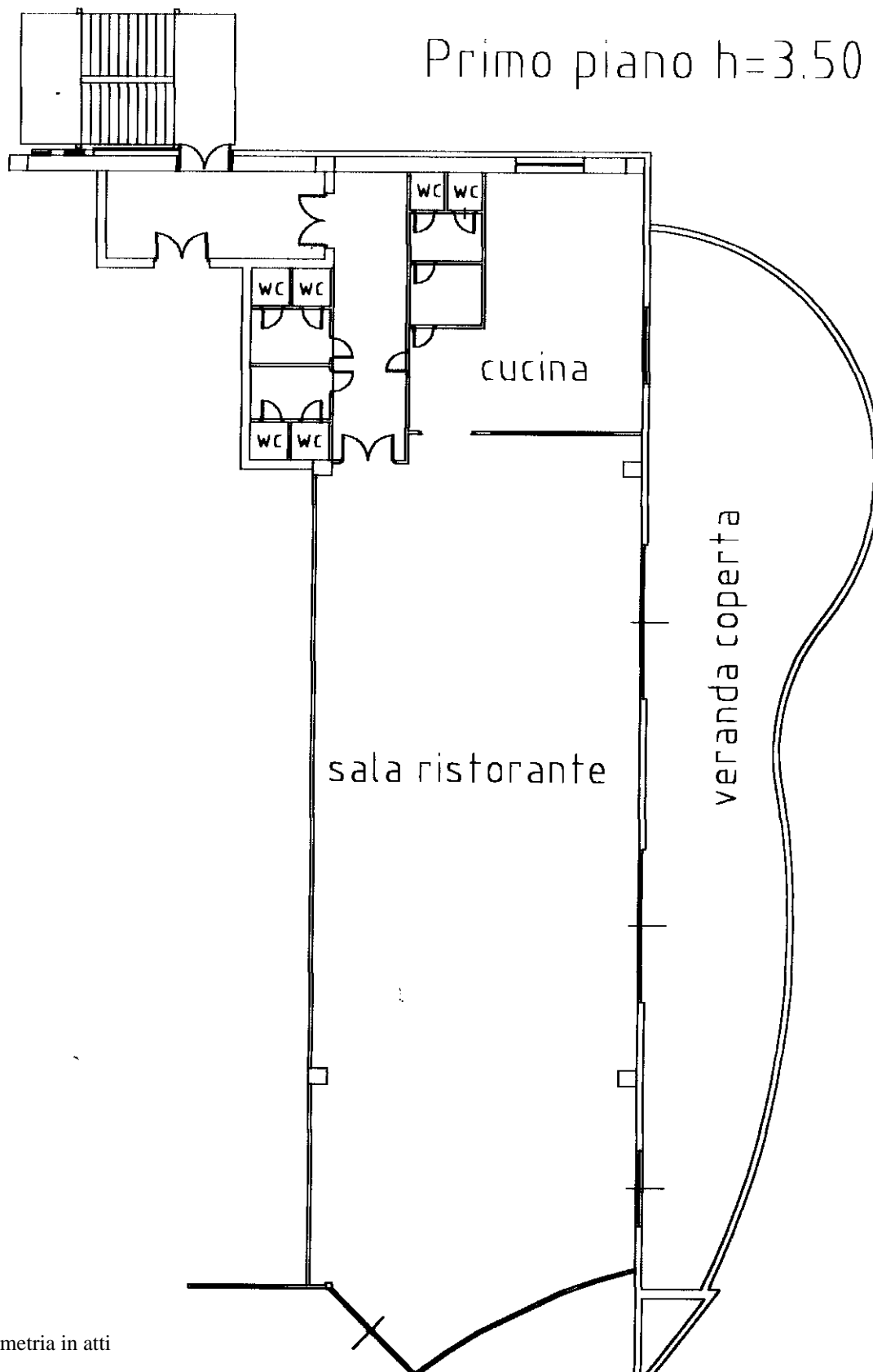
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

N. 761

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 21/10/2019 - n. T44315 - Richiedente: CRTGCM62A10L063A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di TAURIANOVA (L063) - < Foglio: 53 - Particella: 172 - Subalterno: 8 >
Firmato DS: **TERENZIO MASIPAZIA** - **ASCOPIRENO S.P.A.** NG CA 3 Serial#: cc432f0f35ce955372e2992a1ee6971



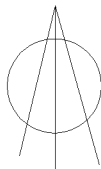
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0253743 del 01/08/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova
Strada Statale 536 civ. SC

Compilata da:
Carloti Giacomo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 2149

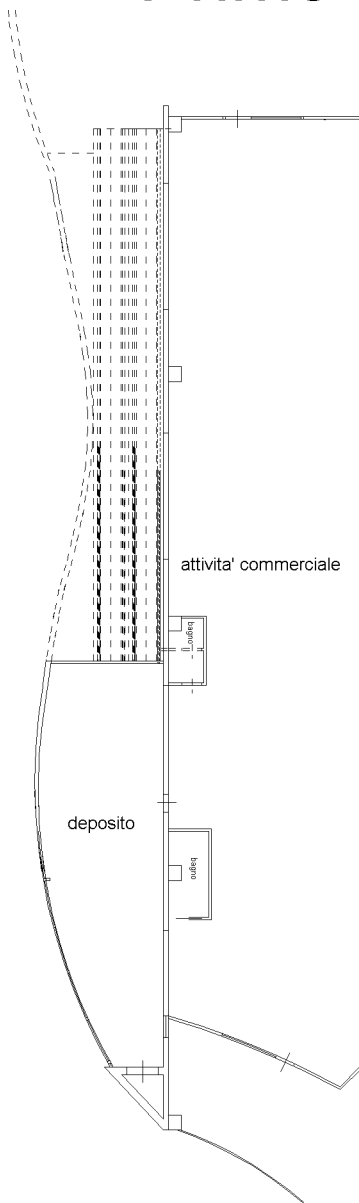
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 53
Particella: 172
Subalterno: 16

Scheda n. 1
Scala 1: 200



Primo piano

h=5,00



Ultima planimetria in atti



Compilata da:
Carlioti Giacomo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 2149

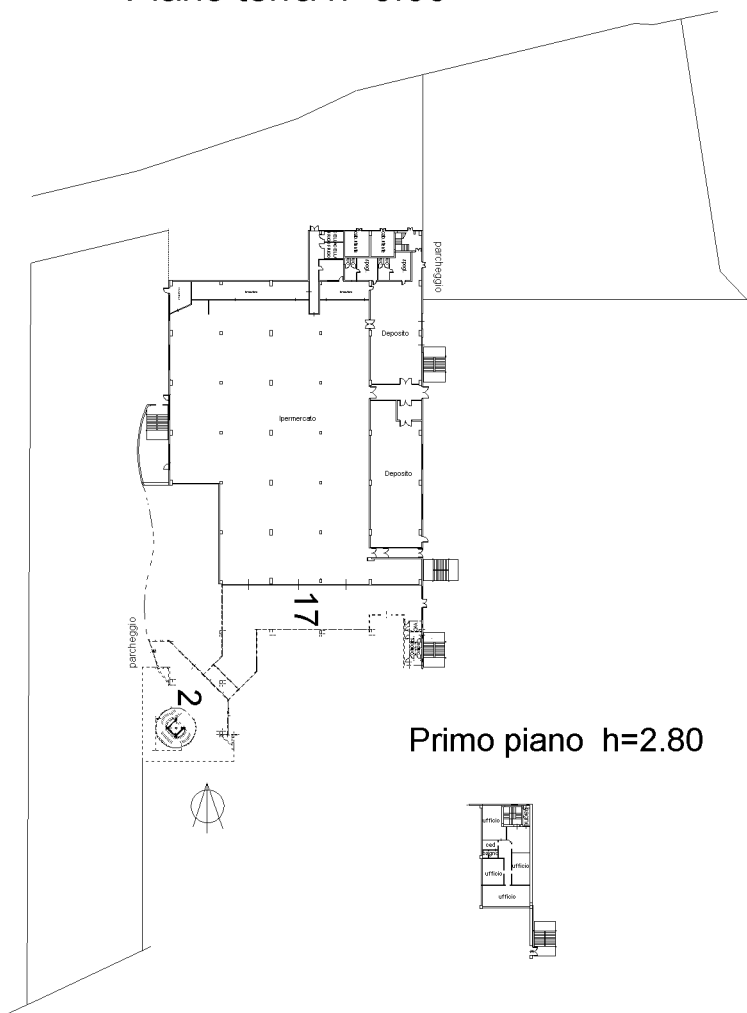
Identificativi Catastali:
Sezione: 53
Foglio: 53
Particella: 172
Subalterno: 18

Dichiarazione protocollo n. RC0253744 del 01/08/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova
Strada Statale 536 civ. SC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:1000

Piano terra h=5.00



Primo piano h=2.80

Ultima planimetria in atti

Identificativi Catastali:
 Sezione: 53
 Foglio: 53
 Particella: 172
 Subalterno: 18

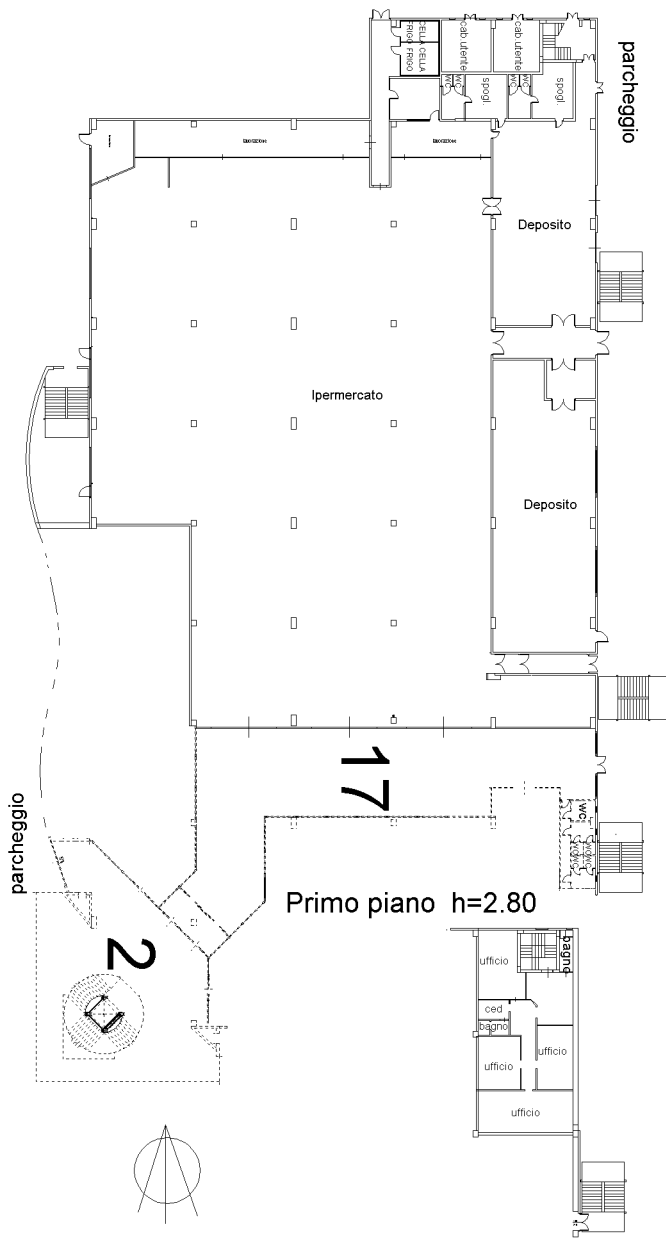
Compilata da:
 Carloti Giacomo
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Reggio Calabria N. 2149

Dichiarazione protocollo n. RC0253744 del 01/08/2013
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova
 Strada Statale 536 civ. SC

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI**
 Ufficio provinciale di
 Reggio Calabria

Scheda n. 29
 Scala 1: 500

Piano terra h=5.00



Primo piano h=2.80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di TAURIANOVA (L.063) - < Foglio: 53 - Particella: 172 - Subalterno: 18 >
 Firmato da: **TERMINO MANIFAZIA** n. 536 a. ASO **TERMINO S.P.A.**, NG CA 3 Serial#: cc432f0f35ce95572e2992a1ee6971

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0019607 del 31/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

Strada Statale 536

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 172

Subalterno: 19

Compilata da:

Carioti Giacomo

Iscritto all'albo:

Architetti

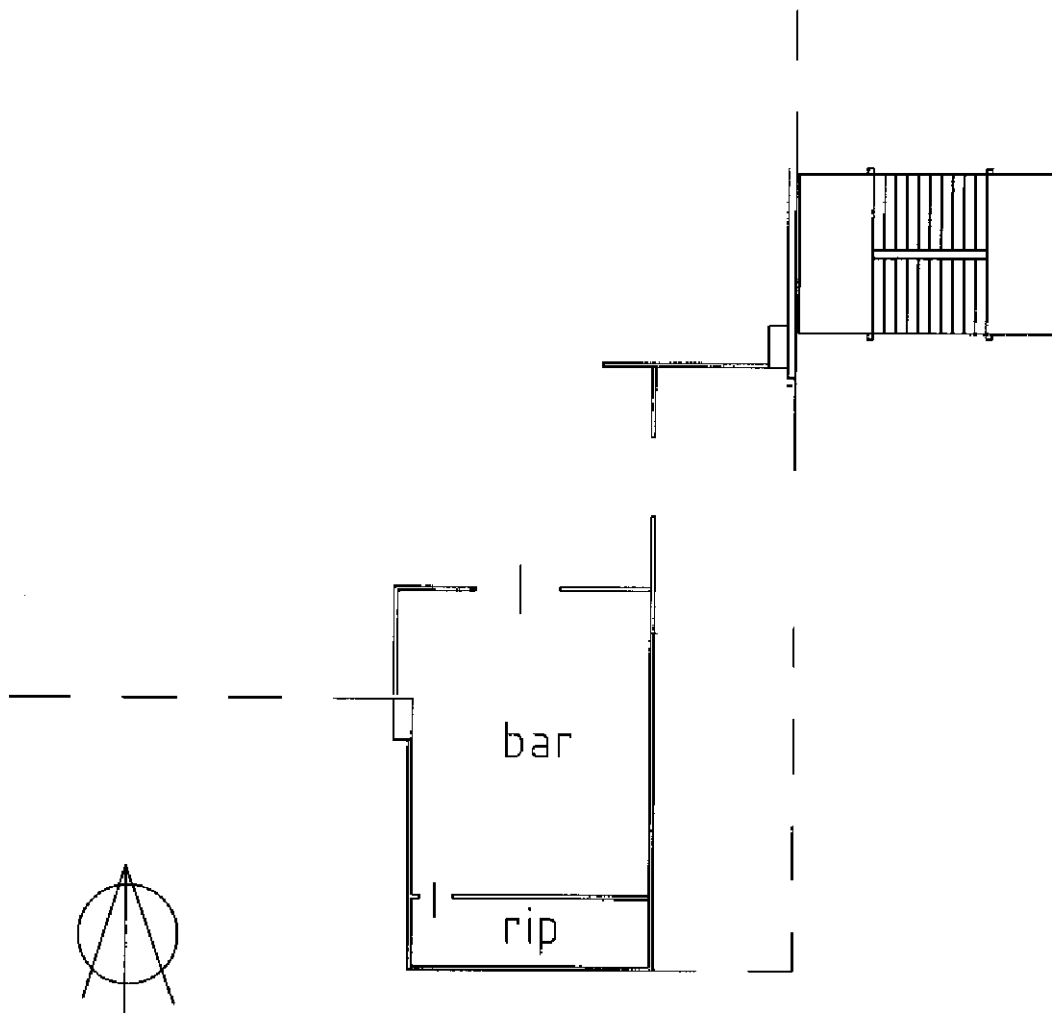
Prov. Reggio Calabria

N. 2149

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra h=5.00



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di TAURIANOVA (L063) - < Foglio: 53 - Particella: 172 - Subalterno: 19 >
Firmato DS: **TERMINO ASSURAZIONE S.p.A.** - **ASCOPIREMO S.p.A.** NG CA 3 Serial#: cc432f0f35ce955372e2992a1ee6971



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0145558 del 16/07/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

Strada Statale 536

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 172

Subalterno: 20

Compilata da:

Carioti Giacomo

Iscritto all'albo:

Architetti

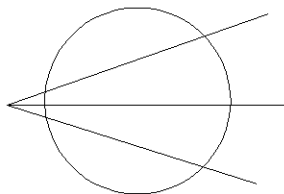
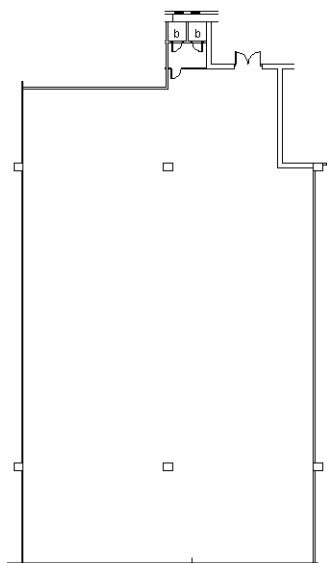
Prov. Reggio Calabria

N. 2149

Scheda n. 1

Scala 1:500

Primo piano h=5,00m



Ultima planimetria in atti

Data: 21/10/2019 - n. T44095 - Richiedente: CRTGCM62A10L063A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di TAURIANOVA (L063) - < Foglio: 53 - Particella: 172 - Subalterno: 20 >
Firmato D.S. **FRANCESCO S.P.A.** NG CA 3 Serial#: cc432f0f35ce955372e2992a1ee6971



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0096208 del 23/09/2019
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova
Strada Statale 536

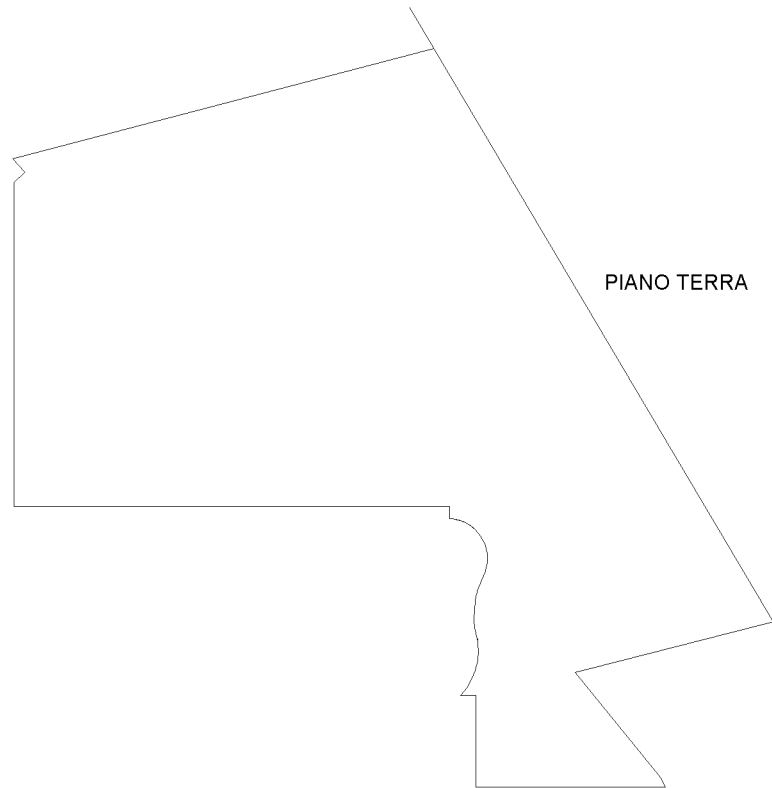
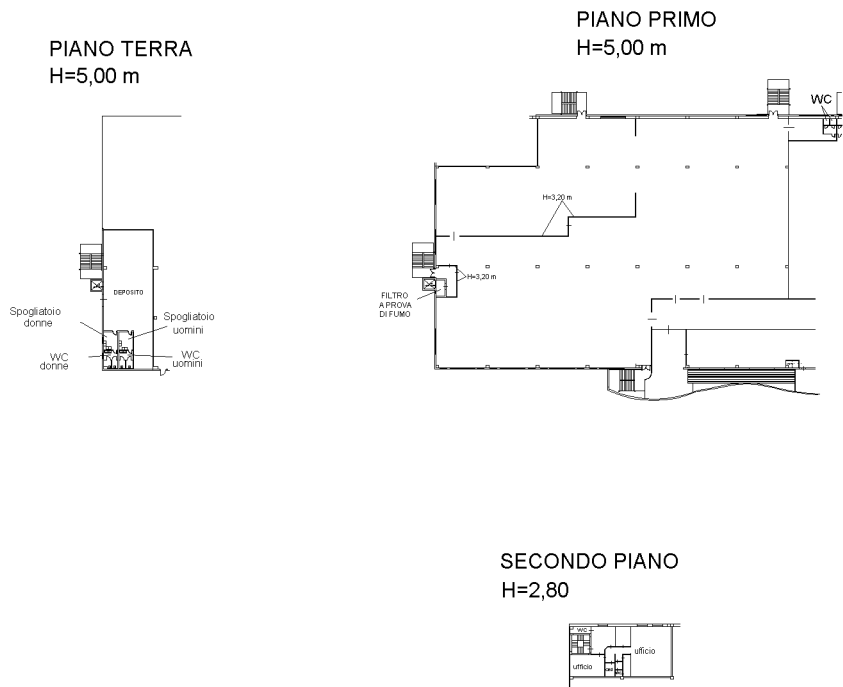
civ. 160/A

Compilata da:
Carlioti Giacomo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 2149

Identificativi Catastali:
Sezione: 53
Particella: 172
Subalterno: 21

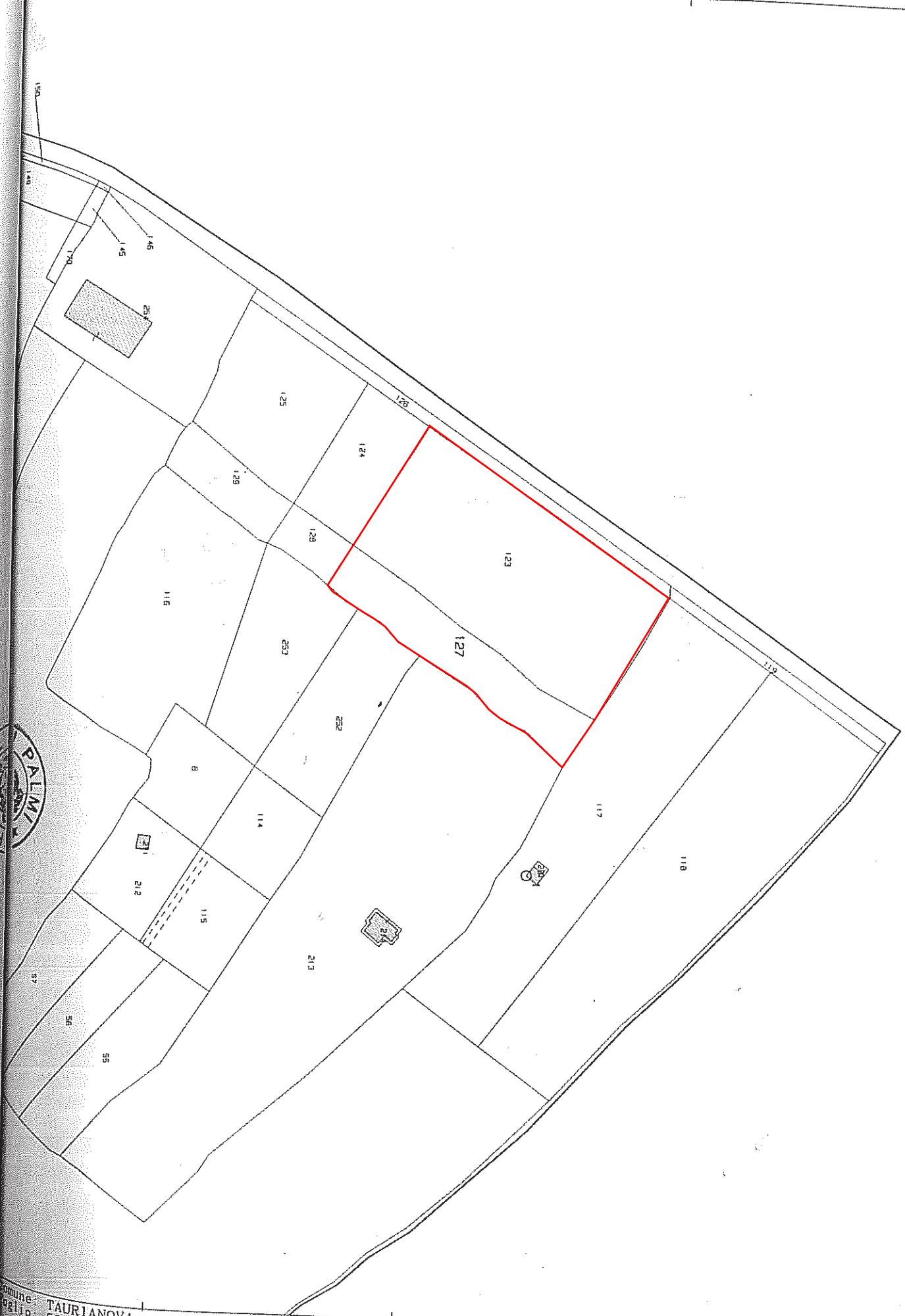
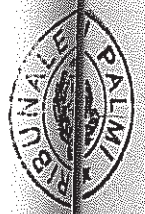
Scheda n. 1 Scala 1:1000

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di TAURIANOVA (L.063) - Foglio: 53 - Particella: 172 - Subalterno: 21
Firmato D.S. ~~FRANCO MASFAZZA~~ n. 536 a. AF00A/PUBB. AINC 2A 3 Serial#: cc432f0f35ce95572e2992a1ee6971





Comune: TAURIANOVA
Foglio: 53

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Set-2019 10:22:37
Prot. n. 761551/2019

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4921033ccce553726299251810227108702e
CLAUDIA CIMINO
Ufficio Provinciale - Territorio
C.A.D. n. 1000
Vis. tel. (0.90 euro.)

