

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CHIARIMENTI RICHIESTI DAL CURATORE

Facendo seguito alla richiesta del curatore di chiarimenti sulla consulenza tecnica di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare ed, in particolare, sulla possibilità o meno di riunire i lotti individuati in perizia al fine di aumentarne le chances di vendita e ridurre i costi di liquidazione a carico della procedura, ho rivisto la formazione dei lotti ed ho concluso quanto segue.

Per gli immobili siti in Catanzaro centro risulta impossibile la loro unificazione, trovandosi in fabbricati ed in contesti diversi e dissimili tra loro.

Per gli immobili siti in Catanzaro sud della città, ossia quelli di Via Lucrezia Della Valle identificati in catasto al foglio 69 part 165, a seguito di una attenta valutazione sulla strutturazione dei vari manufatti, se ne deduce la possibilità di riunificare in un unico lotto quelli che di fatto si presentano allo stato di opere ancora non completamente compiute e/o (qualche lotto) allo stato al rustico, nonostante tutti catastalmente censiti come ultimati e completi.

In merito all'unificazione ben si comprende che invece i due lotti, quelli riguardanti il "caseificio" e la "torrefazione" hanno regione di rimanere invariati quali lotti unici e separati, sia per la loro ubicazione all'interno del complesso del fabbricato che per la loro diversa destinazione.

Alla luce delle suddette considerazioni si possono rimodulare i lotti ed il loro importo di vendita come definitivamente segue:

TABELLA RIASSUNTIVA DEFINITIVA A SEGUITO DI CHIARIMENTI

LOTTE IN CATANZARO CITTA'

- LOTTO N. 1: Locale posto a tergo della scalinata di Via Piazza Nuova, piano terra-seminterrato (foglio 48 part. 469 sub 1),

€ 16.388,25

- LOTTO N. 2: Locale posto all'interno del portone del fabbricato su Corso Mazzini, al civico 195 piano terra (foglio 48 part. 460 sub 1)

€ 5.775,50

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DI,



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci si riporta alla già versata CTU per quanto appresso, ossia:

Oltre a quanto sopradetto e stimato, occorre evidenziare che all'interno dei locali sono presenti alcuni beni i quali potrebbero avere valore commerciale , seppure certamente modesto.

Di seguito i beni presenti :

- *In Catanzaro città, nel locale ad uso deposito ubicato all'interno del portone di cui al civico 195 di Corso Mazzini sono presenti alcune bottiglie di liquore oramai datate e risalenti nel tempo, tanto da porre seri dubbi sulla loro utilizzabilità a livello di commestibilità , per cui prudentemente se ne consiglia la distruzione.*
- *In Catanzaro, nel locale alla scalinata di Piazza Nuova 3, risultano riposti all'interno alcune bottiglie di liquori e sciroppi scaduti, masserizie varie del tipo tazzine da caffè con logo pubblicitario impresso, bicchieri di carta, scaffalature metalliche contenenti detti elementi , alcune sedie in pvc. Il valore totale di detti beni si può equiparare al costo dello sgombero a discarica.*
- *In Catanzaro Sala , nel locale torrefazione , risultano presenti due tavoli rettangolari in truciolare , alcune bilance da pesa, una pesa a bilico, alcune macchine da scrivere elettriche apparentemente obsolete e probabilmente non funzionanti (non si ha contezza in quanto in assenza di rete di alimentazione elettrica) alcuni sacchi di Juta , due tavoli scrivania con rispettive sedie, interi cartoni di contabilità aziendale datata, alcuni vasetti in lamiera per contenitori caffè, alcune serigrafie e targhe di partecipazioni aziendali ad eventi vari, varie mercanzie di risibile valore ed un traspallett apparentemente non funzionante.*

Il valore presunto di detta mercanzia, può essere stimato (in eccesso) in € 200,00.



CONCLUSIONI

A maggior chiarezza ed a corredo della presente relazione, si ravvisa la necessità di rappresentare che per quanto ai beni in Catanzaro Sala, nello specifico per quanto ai diritti sull'area esterna dei lotti di vendita, bisogna far riferimento all'art. 3 dell'atto per notar Guglielmo da Catanzaro rep n. 12411 racc. n. 1994 del 18 dicembre 1993, i cui contenuti riguardano, nello specifico, servitù attive e passive indicate precisate e trascritte in tale atto che si allega alla presente relazione.

Catanzaro li 22 giugno 2023

*il CTU
Arch. Domenico Riccelli.*

