

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. CARMELO CRUCITTI

VIA PAOLO PELLICANO 8 – 89128 REGGIO CALABRIA

Tel-fax 0965/312747

pec: carmeloantonio.crucitti@ingpec.eu

Tribunale Civile di Reggio Calabria

Procedura n° 2/2013 R.F. – Fallimento di **PIRELLA GÖTTSCHE LOWE** s.p.a. – Curatore **Mario Damasio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **RIELABORAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE DEL 24.07.2015**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Carmelo Crucitti

Allegati:

Incarico da parte della Curatrice Fallimentare Dr.ssa E. Chindemi

Verbale di sopralluogo;

Planimetrie Catastali ed elaborato Planimetrico;

Planimetrie rilevate;

Visure Conservatoria dei RR.II;

Visure storiche catastali;

Stralcio foglio di mappa 1 di Pellaro;

Documentazione rilasciata dal comune di Reggio Calabria inerente le istanze di condono e la concessione di edificazione.

Certificato di destinazione urbanistica

Documentazione Fotografica

Specifiche delle spese e delle competenze e Documentazione delle spese.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dr.ssa Tiziana Drago

Con nota del 03.06.2015 il Curatore Fallimentare Dr.ssa Eugenia Chindemi nominava lo scrivente Ing. Carmelo CRUCITTI con studio in Reggio Calabria alla Paolo Pellicano 8 Consulente Tecnico D'Ufficio nella procedura fallimentare n° 32/2013 R.F. – Fallimento ILLUMINATI S.p.A. – Amministratore e del Giudice Massimo Donatelli.

Veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

effettui il ctu la stima degli immobili del fallimento, siti alla Via delle Industrie di Reggio Calabria, meglio identificati con i seguenti estremi catastali.

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 3 categoria D/7

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 4 categoria C2

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 13 categoria A/10

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 6 categoria A/2

La relazione dovrà contenere:

- 1. una descrizione sintetica degli immobili;*
- 2. la completa indicazione degli estremi catastali di individuazione degli stessi con specificazione di almeno tre confini;*
- 3. Indicazioni sulla proprietà e sulla provenienza dei beni;*
- 4. elencare le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sul bene con riferimento all'ultimo ventennio;*
- 5. indicazioni sulla regolarità del bene dal punto di vista urbanistico e sulla sanabilità di eventuali abusi.*

Veniva inoltre richiesto di verificare l'eventuale esistenza di beni immobili di proprietà dei soci falliti.

Veniva inoltre richiesto di redigere:

- la stima dei macchinari in comodato d'uso alla cooperativa Faster il cui elenco è riportato in allegato;*

- *la stima dei beni mobili presenti negli Uffici il cui elenco è riportato in allegato.*

Lo scrivente depositava le relazione peritale nel mese di settembre 2015.

Successivamente con ordinanza del 09.02.2018 la S.V. sulla scorta della necessita di effettuare variazioni catastali, stante le difformità rilevate, disponeva la rielaborazione della relazione peritale del 24.07.2015. Previa consultazione con la Curatrice fallimentare Dr.ssa Eugenia Chindemi si è ritenuto opportuno inoltre aggiornare la perizia con i correnti prezzi di mercato che tengono conto della perdurante crisi del settore immobiliare.

Si riportano preliminarmente l'elencazione dei beni con i nuovi subalterni derivati da quelli originari e già esaminati nella stima depositata nel 2015.

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 14(ex sub 3) categoria D/7

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 4 categoria D/7

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 13 categoria A/10

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 6 categoria A/2

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 15 (ex sub 3) categoria D/7

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previa accettazione dell'incarico si dava inizio alle operazioni di sopralluogo il giorno 01.04.2015 alle ore 09:00 presso gli immobili oggetto di stima.

Erano presenti la Curatrice Fallimentare Dr.ssa Eugenia Chindemi ed il Sig. ~~.....~~ ~~.....~~.

Si eseguiva una preliminare perlustrazione dei luoghi. Lo scrivente richiedeva la produzione delle fatture e dei macchinari di cui al quesito.

In data 14.04.2015 alle ore 09:00 si effettuava una ulteriore visita presso gli immobili oggetto di stima. Era presente in Sig. ~~.....~~ ~~.....~~. Venivano esaminati i macchinari oggetto di stima di cui tuttavia non venivano fornite le fatture.

Le operazioni peritali proseguivano il giorno 18.06.2015 alle ore 08:30. Alla presenza del sig. ~~.....~~ ~~.....~~ e con la collaborazione di personale

ausiliario si eseguivano le misurazioni degli immobili. Si analizzavano inoltre i beni mobili oggetto di stima. Alle ore 11:30 si concludevano le operazioni peritali. Oltre alle operazioni sopra descritte lo scrivente si adoperava al fine di richiedere la necessaria documentazione presso i seguenti uffici ubicati tutti nel Comune di Reggio Calabria: Conservatoria dei Registri Immobiliari; Agenzia del Territorio; Ufficio Pianificazione Territoriale. In ultimo venivano effettuate indagini di mercato, atte alla determinazione del valore di mercato delle attrezzature presenti nell'opificio nonchè dei beni immobili.

DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare sito in Reggio Calabria alla Via Delle Industrie di San Gregorio.

La zona si trova a circa 5 km dal centro abitato di Reggio Calabria.

L'accesso è realizzato al civico n. 21 della strada consortile Via delle Industrie, la quale si diparte dalla Vecchia Nazionale SS.106 Jonica. Lo stralcio di mappa catastale individua compiutamente l'ubicazione del bene.

L'intero compendio è costituito da un corpo di fabbrica in cemento armato a tre piani fuori terra e da due attigui capannoni adibiti alla produzione di materassi.

Al piano terra del complesso ha sede sia la zona destinata ad uffici/esposizione dell'azienda sia la zona destinata alla vera e propria produzione.

Al piano superiore sono ubicate due unità immobiliari che all'atto del sopralluogo erano destinate ad abitazione.

All'ultimo livello si trova una ulteriore unità immobiliare che all'atto del sopralluogo era destinata prevalentemente a deposito.

L'ingresso alla zona produttiva ed espositiva avviene dalla Via delle Industrie.

Si passerà di seguito ad effettuare la descrizione e la stima dei diversi subalterni per come richiesto nel quesito.

Bene n. 1 – identificato al NCEU al Foglio 1/Pellaro particella 1025 14 (ex) sub 3

Il bene si compone una unità immobiliare posta al piano terra destinata ad ospitare sia gli Uffici della S.p.A. sia la zona deputata alle lavorazioni.

Sono presenti:

- tre vani adibiti ad Uffici;
- un'area a forma di elle destinata ad esposizione;
- una zona destinata alla produzione;
- una zona destinata a spogliatoio e WC.

Si rimanda alla planimetria redatta dallo scrivente ove vengono raffigurati i diversi ambienti che compongono l'immobile.

L'ingresso avviene da Via delle Industrie da cui si accede al locale esposizione e agli adiacenti Uffici. I differenti ambienti sono caratterizzati da diversi gradi di finitura.

Le zone destinate a Uffici e la sala esposizione sono pavimentate in gres porcellanato e risultano controsoffittate. L'altezza pavimento controsoffitto è pari a circa 3,00 mt.

L'illuminazione è garantita da neon integrati del controsoffitto. Gli infissi interni ed esterni sono in parte in alluminio e vetro ed in parte in ferro e vetro.

La zona destinata a lavorazione risulta pavimentata in graniglia.

Gli ambienti risultano tinteggiati. Le tramezzature sono state realizzate sia in muratura che in cartongesso.

Il bene si compone di due distinti corpi di fabbrica.

- Il primo, comprendente gli uffici, una parte della zona espositiva ed una porzione della zona lavorazione e fa parte del fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra edificato in origine in forza di concessione di edificazione n. 51 del 12 maggio 1982.(la concessione era riferita a due piani f.t.).
- Il secondo è costituito da un capannone industriale ad una elevazione, ed è stato realizzato in forza di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e per il quale è in itinere la relativa istruttoria da parte dei competenti Uffici Comunali. La pratica reca il n° A/2855 del 27/03/1986.

Riassumendo quindi il subalterno n. 14 si compone di due aliquote.

La prima, destinata ad ufficio, esposizione e produzione è caratterizzata da una struttura portante in cemento armato e fa parte di un maggior fabbricato a più

elevazioni f.t. Ha una superficie complessiva di circa 306,00 mq di cui 158 mq utilizzati per Uffici ed esposizione, mentre 148 mq sono destinati a zona produttiva.

La seconda parte (capannone) è caratterizzata da una struttura ad una elevazione con copertura a falda in lamiera grecata poggiante su capriate in ferro. La superficie misura circa 315,00 mq. L'altezza alla gronda del capannone è pari a circa 3,40 mt.

La planimetria redatta dallo scrivente raffigurante il sub 14 evidenzia la distinzione tra la zona del capannone ad una elevazione da quella del fabbricato in cemento armato originario.

STIMA DELLA PORZIONE DI CAPANNONE con copertura in struttura metallica

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo al fatto che lo stesso non presenta carattere di ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente all'area, che è edificabile, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Fatte queste considerazioni, rileva che secondo la dottrina dell'estimo, immobili della fattispecie, quali il complesso immobiliare in esame, possono essere stimati con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato.

Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame

RIELABORAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE DEL 24.07.2015

n tempo in anni per l'attuazione dell'intervento
r saggio di attualizzazione.

Considerata la modestia delle costruzioni sia per consistenza che per caratteri edilizi (il che si concretizza in tempi notevolmente corti per la realizzazione del prodotto edilizio esistente), la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico come quella prevista attraverso l'esecuzione delle analisi dettagliate per la quantificazione di tutti i fattori presenti nella formula n. 1.

In particolare a stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione del capannone;
- stima dei fattori di deprezzamento.

Valori area edificabili

Il fattore produttivo costituito da suolo esplica una sua utilità nel tempo che può considerarsi infinita, o almeno del tutto indipendente dalla vita utile del complesso produttivo che vi insiste e delle sue caratteristiche.

Il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e conseguentemente dai vantaggi posizionale che da essa discendono.

L'opificio è agevolmente collegato con:

- la Superstrada 106 (tramite la vecchia statale 106), che a sua volta innesta sulla autostrada A3 SA-RC.
- Via Aerea tramite l'aeroporto dello stretto che si trova a due Km.
- Via Mare tramite i porti di Reggio Calabria distante circa 7 Km.

L'area che accoglie lo stabilimento industriale ricade nell'ambito dell'ex P.R del consorzio Nucleo Sviluppo Industriale di Reggio Calabria.

E' ubicato nella zona industriale di san Leo di Pellaro ed ha accesso dalla omonima Via.

La ricerca è stata incentrata su indagini di mercato relative a terreni, ubicati nella zona industriale di san Gregorio.

Dalle risultanze del certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 05. maggio 2015 (cfr. certificato allegato) emerge che il terreno è inserito nel PRG del Comune ed è destinato a Zona Omogenea D (attività Industriali). Detta zona è normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Di Attuazione, di cui si riportano le destinazioni consentite:

ZONA OMOGENEA D

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed assimilari).

Tale zona omogenea è individuata nel P.R.G. con la dizione "attività industriali, artigianali, terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale".

Destinazioni specifiche in relazione alle attività industriali e commerciali:

- edifici ed attrezzature per l'attività industriale;
- magazzini, depositi anche commerciali, silos, rimesse, ed esposizioni commerciali e dei prodotti dell'industria;
- esercizi pubblici e negozi;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- officine.

Destinazioni consentite in relazione alle predette attività:

- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria e al commercio;
- uffici direzionali ed amministrativi dell'industria e del commercio anche se non direttamente connessi alle unità produttive presenti nella zona;
- servizi di interesse pubblico o connessi con le attività insediate;
- abitazioni del personale di custodia.

Nelle zone industriali e commerciali devono essere garantiti spazi di parcheggio in area privata in aggiunta ai parcheggi di zona.

Nelle zone industriali e commerciali che di fatto presentino carattere di completamento edilizio il P.R.G. si attua di norma, a mezzo di concessione edilizia diretta in singolo lotto.

Nelle zone industriali e commerciali di espansione il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso ad aree o sistemi di aree per almeno mq 20.000.

Nelle zone industriali ricomprese nel Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Reggio Calabria, il P.R.G. è attuato attraverso le specifiche norme di attuazione espresse dal predetto piano del Consorzio.

Si evidenzia che nel caso di specie il terreno è stato sfruttato nelle sua interezza ai fini edificabili. Stante quanto sopra il costo unitario del terreno viene stimato all'attualità in 150,00 €/mq.

Superficie terreno 315 mq

Valore area di sedime capannone = $150,00 \times 315,00 = 47.250,00 \text{ €}$

Valore Fabbricato di produzione

Per risalire al costo di ricostruzione di un fabbricato industriale ed anche civile possono seguirsi due strade; la prima, molto semplice fa riferimento ai costi unitari a metro quadrato riportati nella letteratura specializzata elaborati in funzione della luce delle campate e dell'altezza per schemi strutturali abbastanza semplici, soprattutto per capannoni industriali che presentano schemi ormai standardizzati e ricorrenti; la seconda più dettagliata ed indispensabile nei casi più articolati, fa riferimento ai costi unitari accertati per le singole categorie di lavoro. Nel caso specifico si farà riferimento al costo di costruzione unitario per metro quadrato di capannone ricadente nella fascia fino a 6,00 mt di altezza. Il costo complessivo è comprensivo di fornitura, montaggio, delle strutture di fondazione, delle pavimentazioni e di ogni altra opera complementare, comprese inoltre le spese di progettazione, direzione dei lavori e collaudo.

Il fabbricato di produzione è stato costruito con tecniche e materiali abbastanza validi. La struttura portante è in c.a. con copertura realizzata con capriate in acciaio, e si presta a diverse utilizzazioni.

Costo a nuovo dello stabilimento industriale per capannoni con altezza fino a 6,00 mt = Euro 342,93 /mq.

Tale costo unitario è riferito alla realizzazione di un capannone in cemento armato precompresso. Poiché il nostro opificio non è realizzato con struttura in

precompresso, sarà soggetto ad un adeguamento pari a 0.95. Un ulteriore adeguamento sarà dovuto alla copertura costituita da elementi in ferro e copertura in pannelli anziché in lastre di c.c. precompresso. Coeff. 0.80.

Superficie misurata 315 mq. Costo complessivo $315 \times 342,93 = 108.022,95$ EURO.

Adeguamento per struttura in ferro e copertura con capriate in ferro e pannelli:

$$108.022,95 \times 0.95 \times 0.80 = 82.097,44 \text{ EURO}$$

Tale importo andrà assoggettato al deprezzamento percentuale determinato sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo.

Per quanto riguarda la determinazione dei singoli coefficienti di deprezzamento, questi andrebbero fatti con rigorosi metodi e con sofisticate formule, ma, nella pratica, esistendo valori già tarati, ed anche per rendere più accessibile la procedura, ritengo opportuno è sufficiente assumere la seguente formula proposta dall'U.E.E.C.(Unione Europea degli Esperti Contabili) che, mediando tra i valori, riporta un coefficiente di deprezzamento complessivo:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove: D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni di vita del bene calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile;

gli altri valori sono frutto di approfonditi studi della U.E.E.C.=.

- Coefficienti di deprezzamento degli immobili:

- Fabbricato lavorazione ed Uffici (struttura in acciaio con cls e pannelli sandwich): vita utile = 60 anni.

$$\text{anni vita} = 1983 - 2018 = 36$$

$$36 : 60 = A : 100 \quad \text{quindi} \quad A = 60$$

$$(60 + 20)^2$$

$$\text{Deprezzamento \%} = \frac{\quad}{140} - 2,86 = 42,85\% \text{ deprezzamento percentuale del valore a nuovo del capannone}$$

Costo costruzione capannone deprezzato Deprezzamento del 42,85% VALORE
(in cifra tonda) = € 46 915,17 **EURO.**

Il costo complessivo di terreno e fabbricato sarà quindi pari a 94.165,17 €

STIMA DELLA PORZIONE struttura in cemento armato del piano terra

Tale zona, è già stato riferito fa parte di un maggior fabbricato in cemento armato a tre elevazioni f.t.

In parte è destinata ad Uffici ed esposizione per una superficie complessiva di circa 158 mq ed in parte è destinata a alla produzione dei materassi per una superficie pari a circa 148 mq.

Stante la peculiarità dei beni, il criterio scelto per la determinazione del valore dell'immobile è quello corrente di mercato attraverso il metodo comparativo, utilizzando come parametro di confronto l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei vani, nonché le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al fine di reperire i prezzi di mercato si è fatto riferimento oltre che a ricerche dirette di mercato, anche a riviste specializzate del settore immobiliare, nonché ai dati pubblicati sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria.

Si è ritenuto corretto fare ricorso anche a tali fonti in quanto le stesse scaturiscono da dati provenienti da operatori del settore immobiliare, che in funzione di reali compravendite effettuate nel semestre di riferimento, forniscono i relativi valori, in funzione sia della zona ove ricade l'immobile, sia della tipologia che dello stato conservativo dello stesso.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile riportate nei precedenti paragrafi, tenuto conto della posizione di piano e dell'età del fabbricato, sulla scorta delle indagini di mercato relative a immobili simili, si rileva che il valore

La seconda porzione di immobile consta di un capannone a copertura a volta poggiate su centine metalliche. La copertura è in eternit con estradosso incapsulato, mentre l'intradosso risulta trattato con vernice.

Ha forma rettangolare. Risulta comunicante sia con la porzione del subalterno n. 14 realizzata in c.a sia con la attigua porzione di capannone industriale appena descritta a ricompresa nel sub 4.

L'altezza della zona centrale misura 6,20 mt.

La pavimentazione è in graniglia. L'illuminazione è garantita da plafoniere a soffitto e da finestre alle pareti in alluminio e vetri.

E' presente l'impianto elettrico e aria compressa per i macchinari.

La superficie lorda misura 538 mq.

Risulta essere stato realizzato con licenza di edificazione n° 51 del 12 maggio 1982.

All'interno del capannone è stata realizzato un soppalco con struttura portante in acciaio destinato a deposito di materiali. La relativa superficie misura circa 214 mq. E' caratterizzato da un solaio in lamiera nervata poggiate su travi in ferro. Risulta corredato da ringhiera metallica.

(cfr. documentazione fotografica e planimetria allegata)

Stima dei beni

Trattandosi di due capannoni la stima verrà effettuata seguendo gli stessi criteri utilizzati per le analoghe struttura ricomprese nel subalterno n. 14.

Capannone con copertura a una falda

Valore area di sedime capannone 256 x 150 = 38.400,00 €

Valore Fabbricato di produzione

Costo a nuovo dello stabilimento industriale per capannoni 342,94 €/mq.

Tale costo unitario è riferito alla realizzazione di un capannone in cemento armato precompresso. Poiché il nostro opificio è realizzato con copertura con struttura metallica, sarà soggetto ad un adeguamento pari a 0.95. Un ulteriore adeguamento sarà dovuto alla copertura costituita da elementi in ferro e copertura in pannelli anziché in lastre di c.c. precompresso. Coeff. 0.80.

Superficie misurata 256 mq. Costo complessivo 256 x 342,93 = €87.790,00.

Adeguamento per struttura in ferro e copertura con capriate in ferro e pannelli:

$$87.790,00 \times 0,95 \times 0,80 = €66.720,46$$

Tale importo andrà assoggetto al deprezzamento percentuale determinato sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo.

Per quanto riguarda la determinazione dei singoli coefficienti di deprezzamento, questi andrebbero fatti con rigorosi metodi e con sofisticate formule, ma, nella pratica, esistendo valori già tarati, ed anche per rendere più accessibile la procedura, ritengo opportuno è sufficiente assumere la seguente formula proposta dall'U.E.E.C.(Unione Europea degli Esperti Contabili) che, mediando tra i valori, riporta un coefficiente di deprezzamento complessivo:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove: D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni di vita del bene calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile;

gli altri valori sono frutto di approfonditi studi della U.E.E.C.=.

- Coefficienti di deprezzamento degli immobili:

- Fabbricato lavorazione ed Uffici (struttura in acciaio con cls e pannelli sandwich): vita utile = 60 anni.

$$\text{anni vita} = 1983 - 2018 = 36$$

$$36 : 60 = A : 100 \quad \text{quindi } A = 60$$

$$(60 + 20)^2$$

$$\text{Deprezzamento \%} = \frac{\quad}{141} - 2,86 = 42,85\% \text{ deprezzamento percentuale del valore a nuovo del capannone}$$

140

dove: D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni di vita del bene calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile;

gli altri valori sono frutto di approfonditi studi della U.E.E.C.=.

- Coefficienti di deprezzamento degli immobili:

- Fabbricato lavorazione ed Uffici (struttura in acciaio con cls e pannelli sandwich): vita utile = 50 anni.

anni vita = 1983 - 2015 = 36

$36 : 60 = A : 100$ quindi $A = 60$

$$(60 + 20)^2$$

Deprezzamento % = $\frac{2,86}{142} = 2,86 = 42,85\%$ deprezzamento percentuale del
valore a nuovo del capannone

Costo costruzione capannone deprezzato Deprezzamento del 42,85% VALORE
(in cifra tonda) = 80.128,13 EURO.

Il costo comprensivo di terreno e fabbricato sarà quindi pari a €160.828,13 €

A tale somma dovrà essere aggiunto il valore del soppalco con struttura in acciaio
la cui superficie ammonta a 214,00 mq

Presso i competenti Uffici tecnici non è stata reperita alcuna pratica inerente gli
atti autorizzativi del manufatto. Il Sig. Antonio M. Marino, presente alle
operazioni peritali, non ha saputo fornire alcuna indicazione in merito agli atti
autorizzativi. Stante quanto sopra il soppalco non può che ritenersi realizzato in
assenza di autorizzazione.

Si rappresenta che trattandosi di un soppalco interno che non altera superfici e
volumi del fabbricato, lo stesso è suscettibile di autorizzazione in sanatoria da
richiedere eventualmente ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/01, fatte salve
naturalmente le opportune verifiche statiche e le eventuali prescrizioni
urbanistiche.

Stante quanto sopra si ritiene di assegnare al soppalco un valore pari a 100,00
€/mq

V soppalco = 100,00 x 214 = 21.400 €

A tale somma andrà aggiunto il costo degli Impianti che nel caso di specie sono costituiti dall'impianto elettrico e dall'impianto ad aria compressa a servizio dei macchinari.

L'impianto elettrico è costituito da un quadro elettrico generale, da corpi illuminanti a soffitto e ancorati su binari sospesi, da quadri e prese elettriche a servizio di ogni macchina, da canaline a vista.

(cfr. documentazione fotografica).

Il costo dell'impianto elettrico può essere prudenzialmente stimato a corpo in € 15.000,00.

L'impianto ad aria compressa a servizio dei macchinari è posizionato sulla corte esterna del fabbricato comune a tutta le unità immobiliari ed identificato con il subalterno n 9. E' costituito da compressore CSA 15 marca Ceccato da 15 bar, dall'accumulatore da 710 litri e dalle tubazioni di distribuzione. Viene stimato in €5.000,00

Valore complessivo sub 4

€76.527,80 + 160.828,13 + 21.400,00 + 20.000,00 = 278.756,00 € in cifra tonda

Si evidenzia che in caso di vendita separata rispetto al limitrofo subalterno n. 14 si rende necessaria la creazione delle tamponature divisorie, e la realizzazione di servizi igienici e la revisione degli impianti.

Si evidenzia ancora che l'impianto ad aria compressa è ubicato in una zona (subalterno n. 9) che secondo le indicazioni catastali rappresenta una corte comune dell'intera particella 1025.

Bene n. 3 – identificato al NCEU al Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 13

Descrizione

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo (2° f.t.) di un maggior fabbricato a tre elevazioni con struttura portante in cemento armato.

L'ingresso al fabbricato avviene da via delle Industrie. Da questa si accede all'androne condominiale da cui ha origine una scala a tre rampe pavimentata in marmo.

Le parti condominiali del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, quali il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza condominiale e l'intonaco dell'intradosso del vano scale.

Tra le parti condominiali risulta censita presso il NCEU una piccola corte di forma trapezoidale che separa il fabbricato dalla Via delle industrie. (sub 9).

Detta corte è munita di recinzione metallica. Una porzione di tale copre è occupata dall'impianto ad aria compressa a servizio dei sottostanti locali destinati alla produzione di materassi.

L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, quattro camere, cucina e due bagni di cui uno munito di vasca e l'altro di doccia.

Sono presenti quattro balconi.

L'appartamento è caratterizzato da un buon grado di rifinitura, con pavimenti in marmo, infissi in legno. Quelli esterni hanno un doppio infisso in alluminio. (cfr documentazione fotografica).

È presente l'impianto elettrico, e idrico-sanitario.

L'immobile risulta abitato dai genitori dei Sigg.ri Annunziato e Maria Maddalena soci della Lamflex e dal suo nucleo familiare.

L'altezza utile è pari a 3,10 mt.

Superficie commerciale

Superficie lorda Unità immobiliare = 176,00 mq

- Superficie balconi = 26,00 mq

Utilizzando un coeff. Di ragguaglio pari a 0,30 atto a omogeneizzare la superficie dei balconi a quella dell'unità immobiliare avremo:

- Sup virtuale balconi $26 \times 0,30 = 7,80$ mq

Superficie commerciale = $176,00 + 7,80 = 183,80$ mq

Valore immobile

Stante la peculiarità dei beni, il criterio scelto per la determinazione del valore dell'immobile è quello corrente di mercato attraverso il metodo comparativo, utilizzando come parametro di confronto l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei vani, nonché le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al fine di reperire i prezzi di mercato si è fatto riferimento oltre che a ricerche dirette di mercato, anche a riviste specializzate del settore immobiliare, nonché ai dati pubblicati sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria.

Si è ritenuto corretto fare ricorso anche a tali fonti in quanto le stesse scaturiscono da dati provenienti da operatori del settore immobiliare, che in funzione di reali compravendite effettuate nel semestre di riferimento, forniscono i relativi valori, in funzione sia della zona ove ricade l'immobile, sia della tipologia che dello stato conservativo dello stesso.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile riportate nei precedenti paragrafi, tenuto conto della posizione di piano e dell'età del fabbricato, sulla scorta delle indagini di mercato relative a immobili simili, si rileva che il valore unitario di mercato può attestarsi all'attualità intorno a 650,00 €/mq.

Tale valore andrà moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è già stata determinata ed è pari a 183,80 mq

$$\text{Valore sub 13} = 183,80 \times 650,00 \text{ €/mq} = \mathbf{119.470,00 \text{ €}}$$

Si rappresenta che il valore indicato è riferito ad immobili destinati a civile abitazione, per come riscontrato all'atto del sopralluogo.

Si evidenzia tuttavia che nel progetto di cui alla concessione edilizia n° 51 del 1982 il primo piano, nella sua interezza e quindi comprensivo dei subalterni n. 6 e 13, era costituito da due unità abitative aventi differenti superfici e destinate rispettivamente ad alloggio per custode e a locali adibiti uffici ed esposizione. (cfr documentazione rilasciata dal comune di Reggio Calabria)

Conseguentemente dal riscontro tra lo stato attuale e le previsioni progettuali propedeutiche alla concessione di edificazione emergono difformità sia in

relazione alla destinazione d'uso che alla differente consistenza dimensionale tra i due immobili.

La stima effettuata tiene conto delle difformità urbanistiche riscontrate e della possibilità di sanare gli abusi.

Bene n. 4 – identificato al NCEU al Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 6

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo (2° f.t.) di un maggior fabbricato a tre elevazioni con struttura portante in cemento armato.

L'ingresso al fabbricato avviene da via delle industrie. Da questa si accede all'androne condominiale da cui ha origine una scala a tre rampe pavimentata in marmo.

Le parti condominiali del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, quali il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza condominiale e l'intonaco dell'intradosso del vano scale.

Tra le parti condominiali risulta censita presso il NCEU una piccola corte di forma trapezoidale che separa il fabbricato dalla Via delle industrie. (sub 9)

Detta corte è munita di recinzione metallica. Una porzione di tale copre è occupata dall'impianto ad aria compressa a servizio dei sottostanti locali destinati alla produzione di materassi.

L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, corridoio, quattro camere, cucina e due bagni di cui uno munito di vasca e l'altro di doccia.

Sono presenti quattro balconi.

Sono caratterizzati da un buon grado di rifinitura, con pavimenti in marmo, infissi in legno ed esterni in alluminio. (cfr documentazione fotografica)

E' presente l'impianto elettrico, e idrico-sanitario.

L'immobile risulta abitato dal Sig. Demetrio, unico socio della Fam. e dai suo nucleo familiare.

L'altezza utile è pari a 3,10 mt.

Superficie commerciale

Superficie lorda Unità immobiliare = 176,00 mq

Si evidenzia tuttavia che nel progetto di cui alla concessione edilizia n° 51 del 1982 il primo piano, nella sua interezza e quindi comprensivo dei subalterni n. 6 e 13, era costituito da due unità abitative aventi differenti superfici e destinate rispettivamente ad alloggio per custode e a locali adibiti uffici ed esposizione. (cfr documentazione rilasciata dal comune di Reggio Calabria)

Conseguentemente dal riscontro tra lo stato attuale e le previsioni progettuali propedeutiche alla concessione di edificazione emergono difformità sia in relazione alla destinazione d’uso che alla differente consistenza dimensionale tra i due immobili.

La stima effettuata tiene conto delle difformità urbanistiche riscontrate e della possibilità di sanare gli abusi.

**Bene n. 5 – identificato al NCEU al Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 15
(ex) sub 3**

L’unità immobiliare si trova al terzo piano fuori terra e fa parte del maggior fabbricato con struttura in cemento armato.

Ha una forma rettangolare. Risulta controsoffittato con altezza utile pari a circa 2.70 mt. L’altezza utile senza controsoffitto è pari a circa 3,10 mt.

La superficie lorda misura circa 348 mq oltre i balconi.

E’ possibile accedere oltre che dal vano scala comune anche a mezzo una piattaforma elevatrice posizionata la piano terra (sempre del sub 3) che tuttavia non risultava funzionante. La piattaforma sbarca su un balcone esterno lato sud.

Nella sua maggior consistenza risulta privo di tramezzature.

Sono presenti esclusivamente due camere e due bagni. La restante parte dell’unità immobiliare è caratterizzata da un ambiente unico.

Risulta pavimentata in granito e marmo.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili e di doppio infisso in alluminio.

Sono presenti l’impianto idrico-sanitario ed elettrico.

L’immobile di presta egregiamente a sala esposizioni, Uffici, o eventualmente, previa modifiche a civile abitazione.

Superficie commerciale

Superficie lorda Unità immobiliare = 348,00 mq

- Superficie balconi = 26,00 mq

Utilizzando un coeff. di ragguglio pari a 0,30 atto a omogeneizzare la superficie dei balconi a quella dell’unità immobiliare avremo:

- Sup virtuale balconi $26 \times 0,30 = 7,80$ mq

$$\text{Superficie commerciale} = 348,00 + 7,80 = 355,80 \text{ mq}$$

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria allegata e redatta dallo scrivente.

STIMA

Stante la peculiarità dei beni, il criterio scelto per la determinazione del valore dell’immobile è quello corrente di mercato attraverso il metodo comparativo, utilizzando come parametro di confronto l’unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l’ubicazione, la destinazione economica dei vani, nonché le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al fine di reperire i prezzi di mercato si è fatto riferimento oltre che a ricerche dirette di mercato, anche a riviste specializzate del settore immobiliare, nonché ai dati pubblicati sull’Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria.

Si è ritenuto corretto fare ricorso anche a tali fonti in quanto le stesse scaturiscono da dati provenienti da operatori del settore immobiliare, che in funzione di reali compravendite effettuate nel semestre di riferimento, forniscono i relativi valori, in funzione sia della zona ove ricade l’immobile, sia della tipologia che dello stato conservativo dello stesso.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell’immobile riportate nei precedenti paragrafi, tenuto conto della posizione di piano e dell’età del fabbricato, sulla scorta delle indagini di mercato relative a immobili simili, si rileva che il valore unitario di mercato può attestarsi all’attualità intorno a 650,00 €/mq.

Tale valore andrà moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è già stata determinata ed è pari a 355,80 mq

$$355,80 \times 650,00 \text{ €/mq} = \mathbf{231.270,00 \text{ €}}$$

QUESITO N° 2

COMPLETA INDICAZIONE DEGLI ESTREMI CATASTALI DI INDIVIDUAZIONE DEGLI STESSI CON SPECIFICAZIONE DI ALMENO TRE CONFINI

Bene n° 1

Dati catastali:

Riportato nel N.C.E.U. al F. 1 di Pellaro particella 1025 **SUB 14** – Zona Censuaria 2 – categoria D/7 – Rendita EURO 4.183,50 – Indirizzo: Via DELLE INDUSTRIE 21 PIANO T – Partita: 39172 – **Intestatari** : LAMPARELLA & C. S.p.A. DI CARATTERE AMMINISTRATIVO & C. con sede in Reggio Calabria.

Nord: corte comune della particella 1025 identificata con il subalterno n. 9 (F1/Pellaro)

Sud: Fiumara Valanidi secondo

Est: particella 2019 foglio 1 di Pellaro

Ovest: capannone oggetto di stima indentificato al NCEU al F1/Pel part. 1025 sub 4

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure storiche allegate alla relazione.

Bene n° 2

Dati catastali:

Riportato nel N.C.E.U. al F. 1 di Pellaro particella 1025 **SUB 4** – Zona Censuaria 2 – categoria D/7 – classe 3 – consistenza 820 mq - Rendita EURO 5207,82 – Indirizzo : Via DELLE INDUSTRIE 21 PIANO T – Partita: 39172 – **Intestatari** : LAMPARELLA & C. S.p.A. DI CARATTERE AMMINISTRATIVO & C. con sede in Reggio Calabria.

Nord: corte comune della particella 1025 identificata con il subalterno n. 9 (F1/Pellaro)

Sud: Fiumara Valanidi secondo

Est: capannone oggetto di stima indentificato al NCEU al F1/Pel part. 1025 sub 3

Ovest: capannone indentificato al NCEU al F1/Pel part. 1025 sub 12

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure storiche allegata alla relazione.

Bene n° 3

Dati catastali:

Riportato nel N.C.E.U. al F. 1 di Pellaro particella 1025 **SUB 13** – Zona Censuaria 2 – categoria A/10 – classe 1 – Consistenza 6,5 vani - Rendita EURO 1.007,09 – Indirizzo: Via DELLE INDUSTRIE 21 PIANO 1 – **Intestatari** : LAMELLEX S.N.C. DI MARIANO ANNUNZIATO & C. con sede in Reggio Calabria.

Nord: corte comune della particella 1025 identificata con il subalterno n. 9 (F1/Pellaro)

Sud: Fiumara Valanidi secondo

Est: Vano scala e unità immobiliare oggetto di stima indentificato al NCEU al F1/Pel part. 1025 sub 6

Ovest: capannoni oggetto di stima indentificato al NCEU al F1/Pel part. 1025 sub 3 e 4

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure storiche allegata alla relazione.

Bene n° 4

Dati catastali:

Riportato nel N.C.E.U. al F. 1 di Pellaro particella 1025 **SUB 6** – Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – classe 1 – Consistenza 7 vani - Rendita EURO 361,52 – Indirizzo: Via DELLE INDUSTRIE 21 PIANO 1 – **Intestatari** : LAMELLEX S.N.C. DI MARIANO ANNUNZIATO & C. con sede in Reggio Calabria. Partita 39172

Nord: corte comune della particella 1025 identificata con il subalterno n. 9 (F1/Pellaro)

Sud: Fiumara Valanidi secondo

Est: particella indentificato al NCEU al F1/Pel n.. 2019

due piani f.t ed il capannone industriale con copertura a volta. (oggi sub 14 , sub 4/parte, sub 6 e sub 13).

Venivano inoltre realizzati il terzo piano del fabbricato in cemento armato (ex sub 3parte oggi sub 15) ed il capannone industriale con copertura a falda (ex sub 3/parte e sub 4/parte). Per tali fabbricati venivano inoltrate due distinte istanze di concessione in sanatoria (pratiche 653 del 7/12/1985 e A/2855 del 27/03/1986).

- In forza di atto di vendita rogato dal Notaio Concetta Maria Costa in Reggio Calabria in data 11.15.1987 rep. 2330 racc 813, i Sigg.ri **Melloni Antonino** nato a Pellaro il 22 febbraio 1937 e **Melloni Sebastiano** nato a San Marco in Lamis (Foggia) il 20 gennaio 1934, titolari della Società di fatto **"Lamflor di Melloni Antonino & C. S.p.A."** hanno venduto alla società **LAMFLOR DI MELLONI ANTONINO & C. S.p.A.** i beni oggetto di stima.
- Tramite atto di trasformazione della società rogato dal notaio Albanese in Reggio Calabria rep 66530 racc. 13299 trascritto in data 09.01.2006 presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria al n. 290 di registro particolare e 420 di Registro Generale veniva deliberato di trasformare la società **Lamflor di Melloni Antonino & C.** in società in nome collettivo sotto la ragione sociale **Lamflor di Melloni Antonino & C.**

Per completezza di informazione si rileva che tra i beni immobili compresi nel patrimonio della società venivano inclusi, tra gli altri i seguenti beni per come di seguito identificati in catasto:

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 3

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 4

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 7

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 6

Si nota che il sub 13 non veniva elencato tra i beni della società. L'assenza di tale subalterno è dovuta alla circostanza che in precedenza l'identificativo catastale del subalterno era individuato con il n° 7 (cfr visure storiche catastai allegate).

QUESITO N. 3

elencare le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sul bene con riferimento all’ultimo ventennio;

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR II della Provincia di Reggio Calabria emerge che nell’ultimo ventennio sui beni oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore della banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A per un capitale di 250.000,00 €
L’ipoteca risulta essere stata iscritta in data 10.01.2005 al n. 147 di Registro particolare e 397 di registro Generale.

L’ipoteca grava sui seguenti immobili:

- Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 4
- Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 7 (oggi sub 13)
- Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 6

- Trasformazione della società tramite atto rogato dal notaio Albanese in Reggio Calabria rep 66530 racc. 13299 trascritto in data 09.01.2006 presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria al n. 290 di registro particolare e 420 di Registro Generale con il quale veniva deliberato di trasformare la società *Lambrey di Marino Antonino & C.* in società in nome collettivo sotto la ragione sociale *Lambrey di Marino Antonino & C.*

Per completezza di informazione si rileva che tra i beni immobili compresi nel patrimonio della società venivano inclusi, tra gli altri i seguenti beni per come di seguito identificati in catasto:

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 3

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 4

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 7

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 6

Si nota che il sub 13 non veniva elencato tra i beni della società. L’assenza di tale subalterno è dovuta alla circostanza che in precedenza

l'identificativo catastale del subalterno era individuato con il n° 7 (cfr visure storiche catastali allegate).

Quesito n° 5

Indicazioni sulla regolarità del bene dal punto di vista urbanistico e sulla sanabilità di eventuali abusi.

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 14 e 15 (ex sub 3)

Il bene si compone di una zona al piano terra e di una zona al piano 2° (terzo f.t).

Il piano terra si compone a sua volta di due porzioni, di cui la prima fa parte di un fabbricato in cemento armato a più elevazioni ed la seconda (capannone) si compone di una elevazione con copertura in lamiera grecata.

- La prima porzione è stata realizzata in forza di concessione di edificazione n. 51 del 12 maggio 1982. Si allega alla presente copia conforme della concessione di edificazione corredata dai relativi elaborati.
- Il capannone ad una elevazione è stato realizzato senza autorizzazione. Risulta essere stata presentata istanza di concessione in sanatoria che reca il n. di pratica A/2855 del 27 marzo 1986.

La pratica è in corso di definizione presso gli Uffici tecnici comunali del Comune di Reggio Calabria.

Si allega alla presente copia conforme della pratica di condono corredata dai relativi elaborati. Si evidenzia che la citata istanza di sanatoria contempla anche porzioni di capannone estranee al sub 3. Riguarda infatti il subalterno n° 4 ed altri immobili estranei all'oggetto della presente relazione.

Resta a carico dell'acquirente il completamento della pratica di condono.

La porzione del sub 3 ubicata al 2° piano (f° f.t.), oggi sub 15 è stata realizzata senza autorizzazione. Risulta essere stata presentata istanza di concessione in sanatoria che reca il n. di pratica 653 del 07 dicembre 1985.

La pratica è in corso di definizione presso gli Uffici tecnici comunali del Comune di Reggio Calabria.

Si allega alla presente copia conforme della pratica di condono corredata dai relativi elaborati.

Resta a carico dell'acquirente il completamento della pratica di condono.

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 4 categoria D7

Il bene già descritto ai precedenti paragrafi, si compone di due unità attigue unità poste al piano terra.

- La prima costituita da un capannone con copertura a volta è stata realizzata in forza di concessione di edificazione n. 51 del 12 maggio 1982. Si allega alla presente copia conforme della concessione di edificazione corredata dai relativi allegati. All'interno del capannone, è stata realizzata in assenza di atto autorizzativo un soppalco interno con struttura in ferro della superficie di circa 214. Resta a carico dell'acquirente la regolarizzazione urbanistica del bene
- *La seconda unità* è stata realizzata senza autorizzazione. Risulta essere stata presentata istanza di concessione in sanatoria che reca il n. di pratica A/2855 del 27 marzo 1986.

La pratica è in corso di definizione presso gli Uffici tecnici comunali del Comune di Reggio Calabria.

Si allega alla presente copia conforme della pratica di condono corredata dai relativi elaborati. Si evidenzia che la citata istanza di sanatoria contempla anche porzioni di capannone estranee al sub 3. Riguarda infatti il subalterno n° 3 ed altri immobili estranei all'oggetto della presente relazione.

Resta a carico dell'acquirente il completamento della pratica di condono.

Foglio I/Pellaro particella 1025 sub 13 e sub 6

Le due unità immobiliari sono state realizzate in forza di concessione edilizia n° 51 del 1982. Si evidenzia tuttavia che nel progetto di cui alla concessione edilizia, il primo piano, nella sua interezza e quindi comprensivo dei subalterni n. 6 e 13, era costituito da due unità abitative aventi differenti superfici e destinate

rispettivamente ad alloggio per custode e a locali adibiti uffici ed esposizione. (cfr documentazione rilasciata dal comune di Reggio Calabria).

Conseguentemente dal riscontro tra lo stato attuale e le previsioni progettuali propedeutiche alla concessione di edificazione emergono difformità sanabili sia in relazione alla destinazione d'uso che alla differente consistenza dimensionale tra i due immobili.

STIMA MACCHINARI E ATTREZZATURE

Si riporta di seguito la stima dei macchinari di cui all'elenco fornito dalla curatrice fallimentare Dr.ssa Eugenia Chindemi.

Si specifica i soci della L. 11.07.2013 n. 100 non erano in possesso delle fatture di acquisto dei macchinari.

Bene n° 1

MANIGLIATRICE SEMI AUTOMATICA KANSAI

Cucitrice a continuo con controllo numerico interno con inverter e sensori completo di portarotoli con sensori di fine corsa e start e stop. Macchina adattata alla produzione Lamflex. **E' ubicata all'interno del subalterno 4.**

Anno 2003-2005

Valore attuale 3.600,00 €



Bene n° 2

Macchina cucitrice completa di tavolo da lavoro Necchi matr. 921-100.

Macchina a pedale con blocco e sblocco della frizione utile per regolare la velocità. Utilizzata per le cuciture a spigolo. **E' ubicata all'interno del subalterno 4.**

Costo attuale 800,00 E



Bene n° 3

Macchina cucitrice completa di tavolo da lavoro Necchi matr. 921-100.

Dotata di albero a due aghi – specifica per inserimento delle cerniere. Dotata di doppia frizione. **E' ubicata all'interno del subalterno 4.**

Costo attuale 800,00 E



Bene n° 4

Ricamatrice completa di porta materiali Marca RESTA/H222 EL

Ricamatrice automatica dotata di testata mobile. E' dotata di commutatore interno. Utilizzata per la fascia perimetrale dei materassi. Macchina monodisegno non sagomato. Ha una testata pfaf modificata per le esigenze Lamflex.

Non è una macchina in produzione con queste caratteristiche (fascia solo diritta) (risale intorno al 1986). Dotata di sensori di inizio e fine corsa. Ha subito modifiche negli anni relative ai portarotoli frizionati. **E' ubicata all'interno del subalterno 4.**

Costo attuale 8.000,00 €





Bene n° 5
Occhiellatrice tipo/marca resra H/268AA

Risale all'anno 1987 Utilizzata dalla ditta F. MEX per la realizzazione sia degli occhielli che delle maniglie. Tale tipologia di macchina non è molto diffusa in commercio in quanto è raro che venga ancora eseguita tale lavorazione. Dotata di encoder per la misurazione dei giri e della lunghezza e parametra i fori da eseguire. E' una macchina pneumatica funzionante ad aria e corrente. **E' ubicata all'interno del subalterno 4. Costo attuale 6.400,0 €**



Bene n° 6

4 tavoli di lavoro

Trattasi di n° 4 tavoli apribili delle dimensioni 1,80 x 2,00 mt realizzati con struttura in ferro con piani in truciolato Valore 400,00 €cadauno. **Sono ubicati all'interno del subalterno 4.**

Valore complessivo 1.280,00 €



Bene n° 7

Cardatrice

Trattasi di un macchinario non più utilizzato nella produzione industriale ove veniva adoperato per cardare la lana. Anno 1987. Viene usato anche per spezzettare le fibre per i cuscini. E una macchina semiartigianale è dotata di silos

antipolvere . **E' ubicata all'interno del subalterno 4.** Non ha mercato valore nullo.



Bene n° 8

Spezzatatrice poliuretano espanso

Trattasi di macchinario atto al taglio del poliuretano che viene raramente utilizzata in quanto i cuscino non vengono più realizzati con il poliuretano. Necessita corrente a 380 v ed ha una frequenza di 10.000 giri/min. **E' ubicata all'interno del subalterno 4. Valore 400,00 €**

Bene n° 9

Pressa pneumatica Marca tipo –Resta 252

Pressa a quattro cilindri – anno 1985 trattasi di un macchinario non più utilizzato nell'attuale ciclo produttivo poichè non vengono più trapuntati i materassi. **E' ubicata all'interno del subalterno 4.**

Valore nullo.

Tribunale di Reggio Calabria – Sezione Giudiziaria – Procedura n° 32/2013 R.E. – Rattimento
Tutti i beni del patrimonio immobiliare del Socio Matilde Di Biase sono stati valutati
dalla sig. S.C. Ing. Carmelo CRUCITTI – Curatrice fallimentare dr.ssa Eugenia Chindoni.
RIELABORAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE DEL 24.07.2015

Sono macchine utilizzate per bordare i materassi. Utilizzano il sistema a
trascinamento. Oggi le utilizzano esclusivamente le aziende artigianali.
Necessitano di un operatore fisso (bordatore). **Sono ubicate all'interno del
subalterno 4.**

Prezzo medio di ogni macchina 3.200,00 € prezzo complessivo 12.800,00 €





Beni n° 17

Saldatrice Resta/285

Utilizzata per saldare l’imballaggio del materasso. Oggi è superata dall’imballatrice automatica che evita il problema del fuori misura . **E’ ubicata all’interno del subalterno 4. Si rilava che la macchina non rispetto all’epoca della prima consulenza non risulta funzionante ed è stata posizionata sopra il sopralco in ferro. Il valore all’attualità è quindi nullo**



Bene n° 18

Imballatrice automatica ad avvolgimento (dueffe/ SM 210 A 4C)

Anno 2002

Dotata di encoder, controllo della misura, svolgimento automatico con sensori.

Lunghezza massima 2,5 metri; la macchina carica dall'alto. E' ad avvolgimento.

Necessita di un elevato quantitativo di materia prima. Servono circa 25.000 kg di polietilene

In quattro ore imbusta circa 380 materassi.

La bocca di ingresso arriva ad un'altezza massima di 30 cm è limitata ai soli materassi. **E' ubicata all'interno del subalterno 14.**

Valore attuale: 9.600,00 €

Bene n° 20

Trapuntatrice automatica a controllo numerico completa di porta materiali dueffe/sm 210 a 4c

Anno 1999 E' personalizzata per la produzione lamflex. Il motore è potenziato per raggiungere uno spessore di 7,5 cm. La lavorazione ha un interasse di 45 cm invece dei normali 48 cm. E' a quattro teste fisse e non indipendenti. Necessita di un operatore per il controllo dei fili. Potenza massima motore 1 J. Consumi 400 Ampere di spunto. E' stato cambiato l'encoder. Si devono cambiare le barre AGO in quanto. **E' ubicata all'interno del subalterno 14.**

Valore attuale 12.000,00.



Bene n° 21

Carrello elevatore Marca MIC/G10 E

Portata 1.000 Kg - Altezza massima 2,00 mt – Dotato di stop – Anno 1998 **E'**

ubicata all'interno del subalterno 14. Valore attuale 800,00 €



Bene n° 22

Pistola graffiante

Non viene più utilizzata in quanto non si graffano più i materiali. E' pericolosa per infortuni alle dita. **E' ubicata all'interno del subalterno 4.** Valore nullo



Bene n° 23
Tavolo da lavoro con portarotoli
Veniva utilizzato per tagliare i tessuti a mano. E' inutilizzato nel il ciclo di
produzione. **E' ubicata all'interno del subalterno 14.** Valore commerciale nullo



Bene n° 24

Taglierina automatica Resta

Macchina non funzionante. Atta a tagliare i tessuti in maniera automatica anno
1989 **E' ubicata all'interno del subalerno 14.** Valore nullo



Bene n. 25 Muletto elevatore Sibicar

Muletto elettrico utilizzabile solo per interno. Anno 1983 era inizialmente diesel
poi convertito in elettrico. Necessita di manutenzione Trattasi di un bene mobile
che **ubicato all'interno del subalerno 4.** Valore attuale 1.200,00 €



Il costo complessivo dei macchinari di cui al quesito ammonta a
V = 68.860,00 €

BENI MOBILI PRESENTI negli Uffici

I beni di cui alla presente stima sono costituiti da mobili non di pregio, realizzati in legni truciolare e/o tamburato impiallicciato. Sono altresì presenti sedute dal modesto valore commerciale che risultano tuttavia ancora idonee all'uso preposto. Il valore viene determinato sulla base del criterio di stima sintetico comparativo con beni simili. Tutti i beni mobili sono ubicati all'interno del sub 14

UFFICIO 1 (cfr. doc. fotografica)

N.2 BASE 2/ANTE	160,00 €
N.1 CASSETTIERA C/RUOTE	40,00 €
N.3 SEDIE	36,00 €
N.1 SOPRALZO 2/ANTE VETRO	160,00 €
N.1 TOP BANCONE CM 400	160,00 €
N.2 DIVANO 2/P.	160,00 €
N.1 SCRIVANIA 145	80,00 €
N.1 REG. CASSA MATR. BO91000627	80,00 €
N.1 PLAFONIERA A DUE LUCI	64,00 €
N.1 POS M.P.S. -----	
N.1 TELEFONO TELECOM	24,00 €

N.1 CALCOLATRICE OLIVETTI	24,00 €
N.1 MODEM (non rinvenuto il sig. annunziato Marino ha riferito che era in comodato d'uso della società infostrada)	
N.1 GRUPPO CONTINUITA' INNOVATEC	40,00 €
N.1 CASSETTO-CASSA	24,00 €
N.1 TAVOLINETTO IN LEGNO CON RUOTE	40,00 €
	<hr/>
	Sommano 1.092,00 €

UFFICIO 2 (cfr. doc. fotografica)

N.2 BASE 2/ANTE	160,00 €
N.2 SOPRALZO 1/ANTA VETRO	240,00 €
N.2 SOPRALZO 2/ANTE	320,00 €
N.2 SOPRALZO 1/ANTA	240,00 €
N.1 DATTILO	120,00 €
N.2 SCRIVANIA CM. 160	80,00 €
N.1 CURVA RACCORDO	40,00€
N.1 PORTA STAMPANTE	40,00 €
N.2 CASSETTIERA	40,00 €
N.4 SEDIE	48,00 €
N.1 MULTIFUNZIONE LANIER LD118D	480,00 €
N.1 DIVANO 3/P.	80,00 €
N.1 PC SIA + MONITOR LG	240,00 €
N.1 STAMPANTE LEXMARK 2400 SERIES	120,00 €
N.1 STAMPANTE HP LASERJET 1200 SERIES	80,00 €
N.1 CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 351	40,00 €
N.1 POMPA DI CALORE	160,00 €
	<hr/>
Sommano	2.528,00 €

UFFICIO 3 (cfr. doc. fotografica)

N.1 SCRIVANIA CM. 140	80,00 €
N.1 SCRIVANIA CM. 200	144,00 €
N.2 MOBILE 1/ANTA VETRO	160,00 €
N.1 STAMPANTE EPSON STYLUS DX3850	48,00 €
N.1 BASE A DUE ANTE	80,00 €

N.1 CASSETTIERA	40,00 €
N.1 TAVOLO RIUNIONI	160,00 €
N.7 SEDIE GIREVOLI	168,00 €
N.1 POLTRONA GIREVOLE	64,00 €
N.2 SEDIE CON SEDUTA IN ECOPELLE	72,00 €
N.1 PC SD + MONITOR LG	240,00 €
N.2 MOBILE 2/ANTE	160,00 €
N.1 ESPOSITORE	80,00 €
N.1 APPENDIABITI	32,00 €
N.1 POMPA DI CALORE	240,00 €
N.1 STAMPANTE CANON L11121E	non rinvenuta
N.1 LAMPADA DA TAVOLO	32,00 €
N.1 TELEFONO PANASONIC	24,00 €
N.1 STEREO MARCA LENOIR	64,00 €
	<hr/>
	Sommano 1.808,00 €

Il Valore totale dei beni mobili presenti negli Uffici ammonta a:

V = 5.428,00 €

Si ritiene Utile a questo punto effettuare un quadro riepilogativo dei vari elementi oggetto della presente stima.

BENI IMMOBILI - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerata la tipologia dei beni, si propone di seguito la formazione di cinque distinti lotti di vendita, corrispondenti ai cinque beni identificati con i rispettivi subalterni catastali.

Si rileva che il subalterno n° 4 rappresenta una unità immobiliare collegata ed in parte funzionale con la porzione del subalterno 3 ubicato al piano terra.

Conseguentemente potrebbe essere proposta la formazione di un unico lotto comprensivo del subalterno n° 4 e della porzione del sub 14 (lotto n° 1). Tuttavia lo stato dei luoghi non impedisce la vendita separata dei due lotti.

Conseguentemente si ritiene che la formazione di due distinti lotti offra una maggiore opportunità per la vendita fermo restando per l'eventuale acquirente la facoltà, ove ritenuto conveniente, di acquistare i due distinti lotti.

Lotto n° 1

Foglio 1/Pellaro particella 1025 categoria D/7 sub 14 Valore 271.645,00 € (in cifra tonda)

Fabbricato destinato ad attività industriale (produzione materassi)/esposizione ed Uffici sito al piano terra di un maggior fabbricato ad uso anche residenziale sito in Reggio Calabria alla Via Delle Industrie di San Gregorio.

Realizzato in parte con struttura in cemento armato (per una superficie di circa 306 mq) ed in parte con struttura con copertura a falda poggiate su capriate in ferro (per una superficie di circa 315 mq).

E' dotato di impianto elettrico, spogliatoi per le maestranze e servizi igienici.

Risulta contiguo e comunicante con capannone anch'esso oggetto di vendita e destinato anch'esso alla produzione di materassi (identificato al NCEU al F 1/Pel particella 1025 sub 4 e costituente il lotto di vendita identificato con il successivo n. 2.

In caso di vendita separata rispetto contiguo sub 4 sarà necessario realizzare le tramezzature divisorie e revisionare l'impianto elettrico.

Per maggiori dettagli su rimanda al contenuto della relazione.

Lotto 2

Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 4 categoria D/7 Valore 278.756,00 €

Capannone industriale adibito alla produzione di materassi sito in Reggio Calabria alla Via Delle Industrie di San Gregorio.

Risulta essere stato realizzato in due diverse fasi e con differenti tipologie:

- Una zona a forma rettangolare di circa 538 mq realizzata con copertura a volta poggiate su centine metalliche
- Una zona avente consistenza pari a circa 256,00 mq con copertura ad una falda in lamiera grecata poggiate su strutture in ferro.

Dotato di impianto elettrico e ad aria complessa per i macchinari.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo (2° f.t.) di un maggior fabbricato a tre elevazioni con struttura portante in cemento armato sito in Reggio Calabria alla Via Delle Industrie di San Gregorio.

L'Ingresso al fabbricato avviene da via delle industrie. Le parti condominiali del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, quali il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza condominiale e l'intonaco dell'intradosso del vano scale.

L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, corridoio, quattro camere, cucina e due bagni di cui uno munito di vasca e l'altro di doccia.

Sono presenti quattro balconi.

Sono caratterizzati da un buon grado di rifinitura, E' presente l'impianto elettrico, e idrico-sanitario.

L'altezza utile è pari a 3,10 mt.

Superficie commerciale = 183,80 mq

Valore immobile = 119.470,00 €

Per maggiori dettagli su rimanda al contenuto della relazione.

Lotto 5

*Foglio 1/Pellaro particella 1025 sub 15 categoria D/7 Valore **231.270,00 €***

Unità immobiliare ubicata al terzo piano fuori terra di un maggior fabbricato con struttura in cemento armato sito in Reggio Calabria alla Via Delle Industrie di San Gregorio.

L'accesso avviene dal vano scala comune posto in fregio a via delle Industrie.

E' inoltre presente una piattaforma elevatrice (in atto non funzionante) che lo collega direttamente con i beni ubicati al piano terra e ricompresi nel lotto n. 1-a. In caso di vendita separata tra lotto 1-a e lotto 1-b non sarà possibile usufruire di tale piattaforma elevatrice.

Nella sua maggior consistenza risulta privo di tramezzature.

Sono presenti esclusivamente due camere ed due bagni. Pavimentato in granito e marmo.

Dotato di impianti idrico-sanitario ed elettrico.

L'immobile di presta ad essere utilizzata quale sala esposizioni, Uffici, o eventualmente, previa modifiche a civile abitazione. Superficie commerciale 355,80 mq

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria allegata e redatta dallo scrivente.

In merito agli accertamenti di ulteriori beni immobili in capo ai Soci ... Anno ... e ... - ... - si evidenzia che dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria, nonché presso l'Agenzia del territorio è emerso che a nome dei suddetti soggetti non risultano beni immobili (cfr. documentazione allegata)

Ringraziando la S.V per la fiducia accordata si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La relazione corredata dai seguenti allegati:

- Incarico da parte della Curatrice Fallimentare Dr.ssa E. Chindemi
- Verbale di sopralluogo;
- Planimetrie Catastali ed elaborato Planimetrico;
- Planimetrie rilevate;
- Visure Conservatoria dei RR.II;
- Visure storiche catastali;
- Stralcio foglio di mappa 1 di Pellaro;
- Documentazione rilasciata dal comune di Reggio Calabria inerente le istanze di condono e la concessione di edificazione.
- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione Fotografica
- Specifica delle spese e delle competenze e Documentazione delle spese.

Reggio Cal., 29.09.2018

IN FEDE

Il CTU Ing. Carmelo CRUCITTI



Foto n° 1 ingresso vista del complesso dalla Via delle industrie



Foto n° 2 ingresso vista del complesso dalla Via delle industrie



Foto n° 3 ingresso vista del complesso dalla Via delle industrie



Foto n° 4 zona esposizione sub 3 PT



Foto n° 5 Uffici sub 3 PT



Foto n° 6 Ingresso sub 3 PT



Foto n° 7 zona esposizione sub 3 PT



Foto n° 8 Uffici sub 3 PT



Foto n° 9 Zona produzione sub 3 PT



Foto n° 10 Sub 3 Piano 2° (3° f.t.)



Foto n° 11-12 Sub 3 Piano 2° (3° f.t.)



Foto n° 13-14 -15 Sub 4



Foto n° 16-17-18 Sub 6



Foto n° 19-20-21 Sub 13