



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice delegato: Dott. G. Marseglia

Proc.to n° R.F. 68/2020

RELAZIONE DI STIMA



Curatori Fallimentari: Avv. Angelo Schittulli
Dott.ssa Enrica Gironda Veraldi

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - via Brigata e Divisione Bari 128, 70123 - Bari

tel: 0802379126 - mail: maurelli.alberto@gmail.com - pec: alberto.maurelli@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

Il **G.D. N. Magaletti** in data 04.11.2021 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, **Ing. Alberto Maurelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 3222, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della su richiamata procedura fallimentare al fine di procedere:

- *alla stima del compendio immobiliare nonché degli eventuali interventi per la bonifica da amianto o eventuale messa in sicurezza del bene e i presumibili costi connessi;*

ubicato in Crotone (KR), Località Passovecchio, alla via Enrico Mattei snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Crotone secondo quanto riportato:

- a) **fg. 22, p.lla 872, sub. 6 graffata fg. 22 p.lla 53, sub. 8, cat. D/7, zona cens. 1, rendita catastale € 10.954,30;**
- b) **fg. 22 p.lla 872, sub. 4, cat. D/1, rendita catastale € 240,00.**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Curatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ visure ipo-catastali;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ atti urbanistico-amministrativi.

relativi agli immobili oggetto di stima.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Crotona (KR) in località Passovecchio alla via Enrico Mattei snc e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



Il lotto aziendale è unico ed interamente delimitato da una recinzione costituita in parte da un cordolo in c.a. sormontato da una ringhiera in ferro e in parte da muratura a blocchi di cemento. Sull'appezzamento di terreno sono ubicati un capannone industriale con annessi corpi di fabbrica a servizio dello stesso (celle frigo, magazzino materie prime, magazzino materiali e imballi, locale caldaia ecc), un edificio industriale a due piani fuori terra, con magazzini frigoriferi, zona di lavorazione prodotti alimentari, reparto esposizione-vendita, uffici e servizi tutti al piano terreno.

Completano l'azienda altri manufatti in cui sono allocate attrezzature necessarie

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



all'attività industriale.

In prossimità dello spigolo sud-est del lotto è ubicata una cabina elettrica.

L'opificio in oggetto ospita vari corpi di fabbrica, quali:

- A. EDIFICIO INDUSTRIALE;
- B. CAPANNONE INDUSTRIALE

con annessi:

- C. deposito materie prime;
- D. magazzino imballi;
- E. Locale Caldaia e impianto aria compressa;
- F. Serbatoi azoto;
- G. Cella frigo;
- H. CABINA ELETTRICA.

Il complesso produttivo ospita nel suo interno attrezzature varie per rendere a norma l'intera struttura aziendale. Dislocate sul lotto, troviamo:

- un serbatoio GPL;
- una riserva d'acqua costituita da n°3 serbatoi;
- una riserva di gasolio;
- una riserva d'azoto;
- un gruppo elettrogeno.

La parte di terreno che costituisce la corte di pertinenza esclusiva dell'azienda ha una superficie complessiva, escluso l'area di sedime dei vari corpi di fabbrica, di circa 2.600 mq. La planimetria generale riportata di seguito evidenzia i locali sopra menzionati e la loro disposizione all'interno del lotto. Di seguito si prenderanno in considerazione i vari fabbricati ed impianti del lotto e per ognuno di essi si procederà alla descrizione.

L'edificio industriale a due piani fuori terra è il primo che si presenta appena entrati nel lotto oggetto di stima. Il piano terreno dell'edificio (corpo di fabbrica A in planimetria catastale), concepito per la lavorazione industriale di prodotti surgelati, presenta una suddivisione interna dei locali finalizzata a tale attività produttiva. Attraverso un piccolo corridoio d'ingresso si accede alla zona destinata



alla lavorazione dei prodotti da surgelare attinti da un attiguo locale adibito a magazzino frigorifero. Contiguo al locale frigorifero per la conservazione delle materie prime c'è il locale frigorifero per lo stoccaggio dei prodotti surgelati finiti. Sul lato dell'edificio che guarda a sud si apre l'ingresso al reparto esposizione che una piccola sala d'attesa disimpegna da un ufficio con annessi spogliatoio e w.c.

Il capannone industriale (corpo di fabbrica B in planimetria catastale) di forma rettangolare si trova in posizione arretrata rispetto al primo edificio con il quale condivide il piazzale di comune pertinenza su cui si apre uno degli ingressi al fabbricato. Quest'ultimo costituito da un lungo corridoio disimpegna gli annessi due spogliatoi ed i relativi quattro bagni. Contiguo a tali ambienti c'è il locale adibito a deposito per imballi al quale si affiancano due locali di dimensioni equivalenti e cioè l'ufficio e il vicino locale adibito a magazzino con annesso bagno. Alla superficie del piano terreno appena descritta corrispondono rispettivamente al piano superiore due locali destinati ad uffici collegati tra loro da un ballatoio. Tali ambienti ricavati sopalmando la parte del piano terreno già descritta si raggiungono attraverso una scala esterna con struttura portante in ferro e gradini grigliati del tipo industriale.

A servizio dell'impianto di lavorazione industriale c'è una cella frigo (corpo G) provvista di gruppo refrigerante. E' direttamente comunicante con la zona di lavorazione dei prodotti ed è collegata all'esterno con un vano anticella tramite porte frigorifere scorrevoli e automatiche.

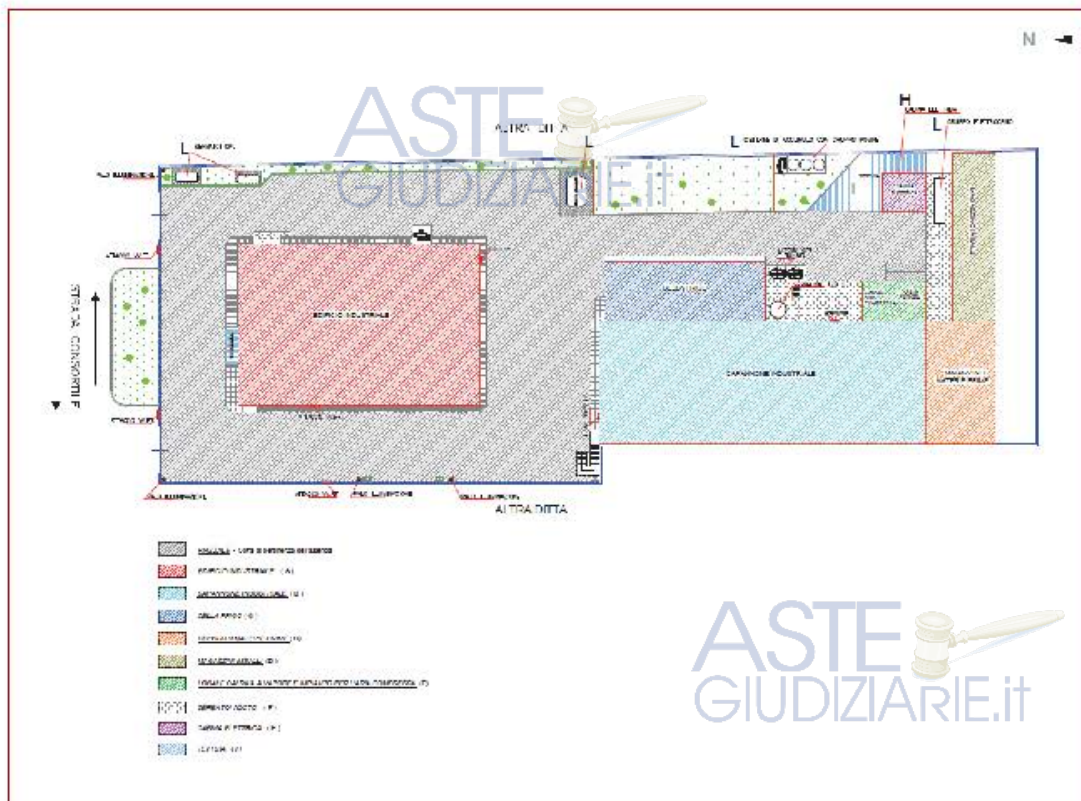
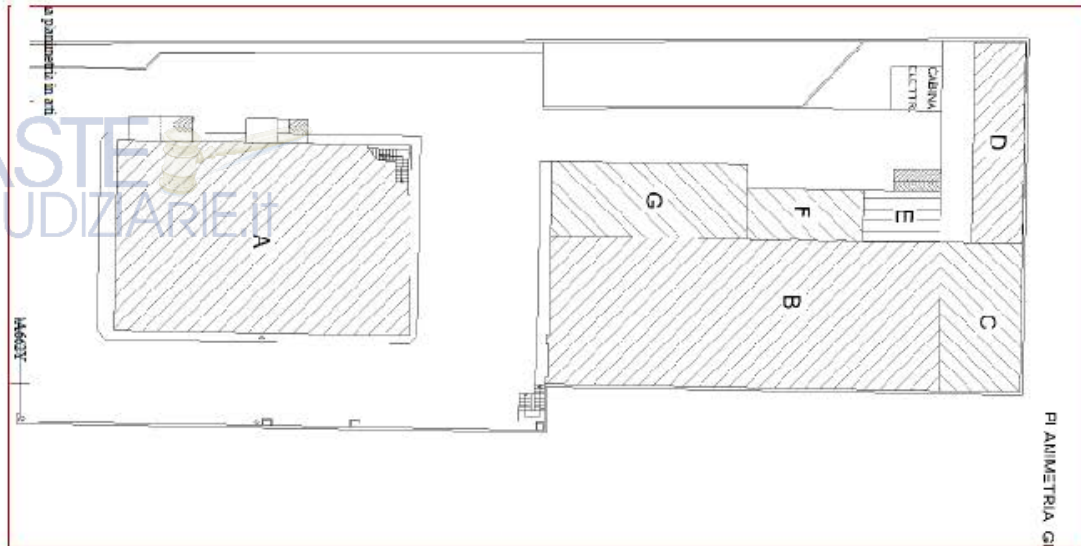
Immediatamente a ridosso del capannone e con esso comunicante c'è il magazzino per il deposito delle materie prime (C) dotato al suo interno di una cella frigorifero. Un corpo di fabbrica a se stante realizzato con struttura in c.a. ospita la cabina elettrica (H).

Il piazzale occupa una superficie complessiva asfaltata di mq 2.600,00 circa comprensiva di parcheggi autoveicoli e sosta automezzi.

L'accesso all'opificio avviene dall'antistante stradella di lottizzazione e tramite due cancelli d'ingresso entrambi di tipo in ferro. E' presente altresì un passaggio pedonale.



Dal punto di vista catastale l'immobile risulta conforme con lo stato dei luoghi.
Di seguito si riportano le planimetrie catastali conformi a quelle relative allo stato dei luoghi ed alcuni fotogrammi dei capannoni principali.





La **superficie commerciale** (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili tipici della zona di Crotona.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze dei corpi di fabbrica riportati in planimetria alle lettere A,B,C,D,E,F,G facenti parte del lotto con la corrispettiva superficie raggiunta.

Tipologia	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggiunta
CORPO A – EDIFICIO INDUSTRIALE	600,00 m ²	1,00	600,00 m ²
CORPO B – CAPANNONE INDUSTRI.	600,00 m ²	1,00	600,00 m ²
CORPO C – DEPOSITO MATERIALE	130,00 m ²	0,50	65,00 m ²
CORPO D – DEPOSITO IMBALLI	110,00 m ²	0,50	55,00 m ²
CORPO E – LOCALE CALDAIA	40,00 m ²	0,20	8,00 m ²
CORPO F – SERBATOIO AZOTO	60,00 m ²	0,20	12,00 m ²
CORPO G – CELLA FRIGO	300,00 m ²	0,20	60,00 m ²
CABINA ELETTRICA	25,00 m ²	0,20	5,00 m ²
AREA PERTINENZIALE ESTERNA	2.600,00 m ²	0,10	260,00 m ²
TOTALE			1.665,00 m²



DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

La società [REDACTED] è titolare del diritto di proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Crotone, Via Enrico Mattei snc, località Passovecchio, con annessa corte circostante e cabina elettrica, e precisamente identificati in catasto di detto comune come:

- Foglio 22 , Particella 53, sub 8 graffata con la Particella 872, sub 6 z.c. 1, categoria D/7, Via Enrico Mattei snc, piano T, rendita euro 10.954,30;
- Foglio 22 , Particella 872, sub 4 z.c. 1, categoria D/1, Via Enrico Mattei snc, piano T1, rendita euro 240,00 (cabina elettrica);

il tutto confinante con particelle 1250, 709, strada pubblica, canale di scolo, salvo altri. Si allegano alla presente le visure storiche catastali e le relative planimetrie inerenti gli immobili oggetto di stima.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta conforme con lo stato dei luoghi.

Dalle indagini svolte presso gli uffici preposti del Comune di Crotone è emerso che l'opificio di che trattasi, ora distinto nel N.C.E.U. del comune di Crotone al Foglio 22, Particella 53, sub 8 graffata con la Particella 872, sub 6 e Foglio 22, Particella 872, sub 4 è stato realizzato nel tempo mediante:

- ✓ Concessione Edilizia n. 14/NC del 27.03.1975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Crotone;
- ✓ Concessione Edilizia n. n. 52/NC del 10.09.1976 relativa ai lavori di variante in sanatoria del capannone a due piani fuori terra , volturata, poi, a nome di [REDACTED] in data 23.05.1978 n. 97/NC;
- ✓ Concessione di Variante rilasciata al sig. [REDACTED] a nome della [REDACTED] in data 30.01.1984 n. 3/NC.

In data 27.09.2000 veniva rilasciata **autorizzazione di agibilità** per il capannone della ditta "HERA S.r.l." ubicato in località Passovecchio ed identificato in catasto nella scheda n.2256/1981 del foglio di mappa n.22 particella n.53/c con categoria catastale D/7. (cfr. **All. 3**: Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Crotone).

Va tuttavia rilevato, che nonostante i ripetuti solleciti inoltrati al Comune di



Proc. n. R.F. 68/2020 – Curatori Fallimentari Avv. A. Schittulli Dott.ssa E. Gironda Veraldi
Giudice Delegato: Dott. G. Marseglia



Crotone, tesi ad acquisire gli elaborati grafici allegati ai titoli concessori, solo in data 30 agosto 2022, i responsabili del settore 4 (Governo del territorio lavori pubblici e grandi progetti- Ingg. Parise e Caroli) comunicavano a mezzo PEC quanto segue "non è stato possibile recuperare la documentazione inerente il fascicolo ed il progetto originario in quanto l'archivio comunale e attualmente inagibile, si trasmette quindi solo i documenti sopra riportati riservandosi di integrare la documentazione non appena le condizioni locali lo consentiranno". Si allega di seguito la risposta pervenuta:



Comune di Crotone
Settore 4 – Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Grandi Progetti

Al Sig. MAURELLI ALBERTO
Via Cardinale M. Mimmi, 15
70121 – Bari (BA)
Inviata tramite pec: alberto.maurelli@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta accesso agli atti – Tribunale di Bari R.F. 68/2020 Fallimento Miliotti e C. srl –
Nota prot. n. 49665 del 29.06.2022.
Trasmissione Atti.

Con riferimento alla pratica in oggetto, da ricerche effettuate presso gli uffici e negli archivi è stato possibile reperire i seguenti atti, trasmessi in allegato alla presente:

1. Concessione Edilizia n. 77/NC del 30.08.1972;
2. Concessione Edilizia n. 14/NC del 27.03.1975;
3. Concessione Edilizia n. 52/NC del 10.09.1976.

Si informa inoltre che non è stato possibile recuperare la documentazione inerente il fascicolo ed il progetto originario, in quanto l'archivio comunale e attualmente inagibile, si trasmette quindi solo i documenti sopra riportati riservandosi di integrare la documentazione non appena le condizioni locali lo consentiranno.

Distinti Saluti.

Il Responsabile del Procedimento
- Ing. Giuseppe Parise -




Il Dirigente
- Ing. Clara Caroli -



Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



Proc. n. R.F. 68/2020 – Curatori Fallimentari Avv. A. Schittulli Dott.ssa E. Gironda Veraldi
Giudice Delegato: Dott. G. Marseglia



In data 27.01.2023 i responsabili del settore 4 (Governo del territorio lavori pubblici e grandi progetti- Ingg. Parise e Caroli) inoltravano a mezzo PEC gli allegati grafici relativi alla Concessione edilizia n. 77/NC del 30.08.1972, Concessione edilizia n. 14/NC del 27.03.1975 e Concessione edilizia n. 52/NC del 10.09.1976

Si allega di seguito la risposta pervenuta:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Comune di Crotona
Settore 4 – Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Grandi Progetti

Al Sig. MAURELLI ALBERTO
Via Cardinale M. Mimmi, 15
70121 – Bari (BA)

Inviata tramite pec: alberto.maurelli@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta accesso agli atti – Tribunale di Bari R.F. 68/2020 Fallimento Milioti e C. srl –
Nota prot. n. 49665 del 29.06.2022.
Trasmissione Atti.

Con riferimento alla pratica in oggetto, da ricerche effettuate presso gli uffici e negli archivi è stato possibile reperire i seguenti atti, trasmessi in allegato alla presente:

1. Allegati grafici riguardante la Concessione Edilizia n. 77/NC del 30.08.1972;
2. Allegati grafici riguardante la Concessione Edilizia n. 14/NC del 27.03.1975;
3. Allegati grafici riguardante la Concessione Edilizia n. 52/NC del 10.09.1976.

Si informa inoltre che non è stato possibile recuperare la documentazione inerente il fascicolo ed il progetto originario, in quanto l'archivio comunale è attualmente inagibile, si trasmette quindi solo i documenti sopra riportati riservandosi di integrare la documentazione non appena le condizioni locali lo consentiranno.

Distinti Saluti.

Il Responsabile dell'istruttoria
Ing. Giuseppe Parise



Il Responsabile del Servizio
Ing. Mantio Calazza

La Dirigente
Ing. Clara Caroli

Settore 4 – Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Grandi Progetti
Piazza della Resistenza 88900 Crotona
PEC: primco@crotonapec.comune.crotona.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali effettuate in data 16.03.2022 (cfr. **ALL. 4** – Documentazione ipo-catastale e atto di provenienza), ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 1726 Registro Generale 2172 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 77 del 23/02/2017 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
2. TRASCRIZIONE del 23/11/2018 - Registro Particolare 5444 Registro Generale 6896 Pubblico ufficiale BRUNO CLAUDIO Repertorio 1677/1258 del 19/11/2018 ATTO TRA VIVI - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE;
3. ISCRIZIONE del 07/02/2019 - Registro Particolare 59 Registro Generale 773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83 del 29/01/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 11/03/2020 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 1360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5/2019 del 12/11/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO;
5. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 4844 Registro Generale 6131 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 135/2020 del 22/10/2020 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Occorre precisare che all'interno del lotto in cui insiste l'immobile facente parte della massa fallimentare sono presenti due appartamenti identificati catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Crotona al fg. 22 p.lla 53 sub. 2 intestato a [REDACTED] ed al fg. 22 p.lla 53 sub. 9 intestato a [REDACTED]. Il **primo appartamento** (fg. 22 p.lla 53 sub. 2) è pervenuto alla [REDACTED] con atto di compravendita del 16/08/2000 per notar Capocasale Giulio **"con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive esistenti"**.

Si riporta di seguito un estratto dell'atto di compravendita.

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



Art. 2) La società acquirente viene immessa da oggi nel possesso dell'immobile suddescritto, che viene venduto allo stato in cui si trova, con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive esistenti e con i diritti e gli oneri condominiali inerenti per legge o per destinazione; così come pervenuto e posseduto dalla venditrice in virtù dei cennati titoli, del cui contenuto la società acquirente, tramite il legale rappresentante, si dichiara edifica.

Il **secondo appartamento** (fg. 22 p.lla 53 sub. 9) è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 06.03.2002 per Notar Capocasale Giulio "con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive esistenti".

Di seguito si riporta un estratto dell'atto di compravendita dal quale si può evincere quanto sopra riportato.

Art. 2) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso degli immobili suddescritti, che vengono venduti allo stato in cui si trovano, così come pervenuti e posseduti dal venditore in virtù dei cennati titoli; con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive esistenti e con i diritti e gli oneri condominiali inerenti per legge o per destinazione.

Si precisa che dalla lettura degli atti non risultano univocamente individuate le adiacenze, accessori e pertinenze con le servitù attive e passive esistenti.



PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] a seguito di acquisto dalla procedura esecutiva immobiliare n. 34/2004 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Crotone in virtù di decreto di trasferimento immobili Rep 77 del 23.02.2017 trascritto presso la Conservatoria di Crotone in data 12.04.2017, R.P. 1726 e R.G. 2172 (cfr. **All. 4 - Documentazione ipo-catastale e atto di provenienza**). Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dalla società [REDACTED] in virtù di un contratto di rent to buy.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile prezzo di mercato") di un bene immobile è quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di quel mercato, in un ordinario tempo di collocazione sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS): "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile e attuale valore di mercato. A tal proposito è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, ovvero un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di



compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti (cfr. **All. 5** – Quotazioni OMI ed indagini di mercato):

- o banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2021, per immobili nella zona D4 – Periferica/Zona industriale, che per capannoni industriali in condizioni normali restituisce un valore compreso tra €/m² 290,00 ed €/m² 380,00;
- o dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare che per la microzona in esame (Zona D4 – Periferica) restituisce un valore al m² per capannoni produttivi in normale stato un valore compreso tra €/m² 168,00 ed €/m² 295,00;
- o dati desunti da immobiliare.it relativo a capannone in vendita alla Via Francesco Mancuso snc avente superficie commerciale pari a 2.496,00 m² in vendita ad € 697.000 (€/m² 280,00).

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni industriali	Normale		290	380	

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 168	Euro 232	Euro 295

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale e produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Capannone in Vendita
Crotone - Via Francesco Mancuso, snc

€ 697.000  5+ locali  2.496 m² Superficie

Con riferimento al fabbricato ad uso commerciale, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e delle finiture e degli impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad **€/m² 250,00**.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata



calcolata con riferimento agli indici mercatili utilizzati in zona.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Tipologia	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
CORPO A – EDIFICIO INDUSTRIALE	600,00 m ²	1,00	600,00 m ²
CORPO B – CAPANNONE INDUSTR.	600,00 m ²	1,00	600,00 m ²
CORPO C – DEPOSITO MATERIALE	130,00 m ²	0,50	65,00 m ²
CORPO D – DEPOSITO IMBALLI	110,00 m ²	0,50	55,00 m ²
CORPO E – LOCALE CALDAIA	40,00 m ²	0,20	8,00 m ²
CORPO F – SERBATOIO AZOTO	60,00 m ²	0,20	12,00 m ²
CORPO G – CELLA FRIGO	300,00 m ²	0,20	60,00 m ²
CABINA ELETTRICA	25,00 m ²	0,20	5,00 m ²
AREA PERTINENZIALE ESTERNA	2.600,00 m ²	0,10	260,00 m ²
TOTALE			1.665,00 m²

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 250,00} \times \text{m}^2 \text{ 1.665,00} = \text{in c.t. € 420.000,00}$$

Diconsi Euro quattrocentoventimila/00



VALUTAZIONE DEL RISCHIO PER I MATERIALI CONTENENTI AMIANTO

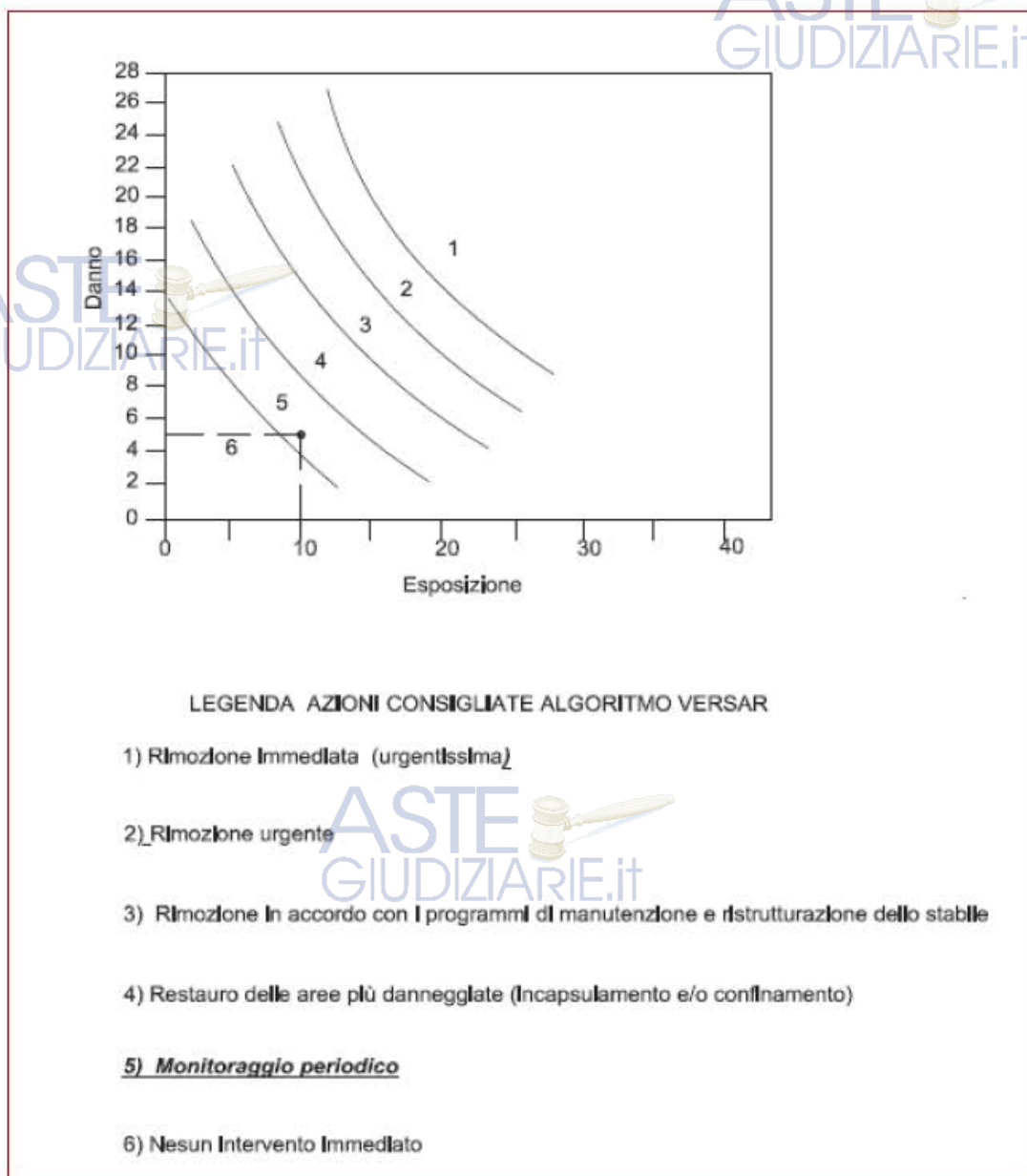
In risposta al quesito specifico inerente la presenza di M.C.A. (materiale contenente amianto) lo scrivente ha condotto specifiche indagini avvalendosi dell'ausilio di un laboratorio specializzato di analisi e specificatamente la *E.B.C. srl* di Potenza.

I tecnici della su menzionata società all'esito dei sopralluoghi eseguiti hanno redatto apposita relazione tecnica (cfr. **Al. 6**: Relazione relativa alla valutazione del rischio MCA redatta da *E.B.C. srl*) dalla quale risulta che è presente un rischio specifico per MCA che consiglia Monitoraggio Periodico ogni 2 anni. Sono state effettuate 3 SEM, la prima all'esterno del capannone, la seconda all'interno e la terza nel sottotetto che, come la copertura, risulta anche essere incapsulato, per verificare la eventuale presenza di fibre libere, l'esito è stato la totale assenza di fibre libere di amianto.

Sulla base delle coordinate ottenute dall'algoritmo VERSAR si consiglia il seguente tipo d'intervento: Rimozione in accordo con i programmi di manutenzione e ristrutturazione dello stabile.

Di seguito si riporta grafico di output (danno; esposizione) unitamente alle azioni da porre in essere in relazione ai risultati delle indagini effettuate.





RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Crotona e l'Ufficio Provinciale di Crotona dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario. Ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Curatore. L'ispezione degli immobili ricadenti nella massa fallimentare è stata eseguita nella data 02.02.2022 dai tecnici della *E.B.C. srl* (ausiliari del CTU) e sono stati eseguiti rilievi fotografici.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni compresi nella massa fallimentare;
- verificato la legittimità dei beni sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sull'immobile;
- stimato il valore complessivo dell'immobile oggetto del fallimento in **€ 420.000,00**;
- prodotto report per valutazione del rischio per i materiali contenenti amianto, elaborato dalla *E.B.C. srl* di Potenza.

Con la presente relazione, che è composta di n. 21 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto MAURELLI



ALLEGATI:

- ALL. 1: Documentazione fotografica;
- ALL. 2: Documentazione catastale;
- ALL. 3: Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Crotona;
- ALL. 4: Documentazione ipo-catastale e atto di provenienza;
- ALL. 5: Quotazioni OMI e indagini di mercato;
- ALL. 6: Relazione relativa alla valutazione del rischio MCA redatta da *E.B.C. srl*

