

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di PRATO

Sezione Fallimentare

PERIZIA DI STIMA

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED] iscritta al n. 74 anno 2024.

Giudice Delegato:

[REDACTED]

Curatrici:

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA
(immobili)**

Marina di Gioiosa Jonica 05/02/2025

L'Esperto

[REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

1. Visure catastali – Estratto di mappa
2. Ispezione ipotecarie – note
3. Elaborati grafici
4. Planimetrie catastali
5. Atti amministrativi
6. Contratto di affitto e appendice
7. Quotazioni OMI

TRIBUNALE DI PRATO

PERIZIA DI STIMA

richiesta dalle curatrici [REDACTED] nella Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] iscritta al n. 74 anno 2024

PREMESSE

Mediante Posta Elettronica del 5-6 novembre 2024, le Curatrici [REDACTED] provvedevano alla nomina dello scrivente quale esperto per la valutazione degli immobili e dei materiali quali macchinari, impianti, attrezzature per l'attività di ristorazione di proprietà della Società in liquidazione.

Della nomina le curatrici informavano il Giudice Delegato [REDACTED]. Ritengo utile fornire i dati richiesti per ciascuna tipologia dei beni, prendendo in considerazione con un primo elaborato gli immobili e in una seconda relazione i macchinari, impianti e le attrezzature utilizzate per l'attività della ristorazione.

RELAZIONE

A. DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Locri in ditta [REDACTED]

- Foglio 32 particella 1036 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 419 m², superficie totale 438 m², Rendita € 1.296,37, contrada Dddddd snc piano T;
- Foglio 32 particella 1036 sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 171 m², superficie totale 181 m², Rendita € 529,88, contrada Dddddd snc piano T;

Le unità oggetto di stima con l'annessa corte confinano per tutte e quattro i lati con la particella 1035 del foglio di mappa 32.

B. TITOLARITÀ IMMOBILI

Gli immobili pervennero alla [REDACTED] da [REDACTED] per atto dott. [REDACTED] notaio in Prato, del 3 novembre 2009 rep. 23.780, Racc. n. 11.537, registrato a Prato il 23 novembre 2009 al n. 5542 1T trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Cal. servizi Pubblicità Immobiliare il 30 novembre 2009 N. 15052 R.P. - N. 21375 R.G.

(Rilevo che l'immobile è stato trasferito in corso di costruzione e individuato al foglio 32 part. 1036 a seguito di presentazione di domanda di accatastamento n. 3115 del 20 ottobre 2009, protocollo 386112 – tipo mappale n. 326502 del 28 agosto 2009 – superficie 646 m², i dati indicati nell'atto corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali attuali)

C. FORMALITÀ

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

1° trascrizione a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione giudiziale

██████████ presentata in data 3/12/2024 al n. 41 di presentazione, n. 21259 R.G., n. 17673 R.P. sui seguenti immobili:

- a) Comune di Locri, catasto fabbricati, fg. 32 part. 1036 sub 2, C2 magazzini e locali di deposito, 419 m² contrada ██████████ snc piano T;
- b) Comune di Locri, catasto fabbricati, fg. 32 part. 1036 sub 3, C2 magazzini e locali di deposito, 171 m² contrada ██████████ snc piano T.

2° iscrizione contro presentata il 22/08/2024 al 14, n. 15240 R.G., n. 1200 R.P. a favore dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione per l'importo del capitale di € 74.834,84 e l'importo totale di € 149.669,68 gravante sull'immobile così individuato:

- a) Comune di Locri catasto fabbricati, fg. 32 part. 1036 sub 3, C2 magazzini e locali di deposito, 171 m² contrada ██████████ snc piano T.

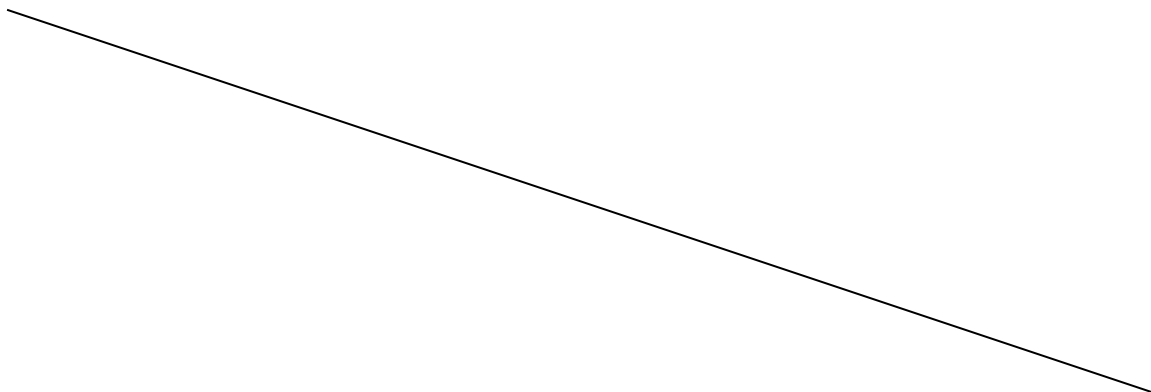
D. LOCALIZZAZIONE

Gli immobili sono inseriti nel territorio di contrada ██████████ del Comune di Locri posizionato nella zona Sud del territorio comunale a monte del tracciato della strada statale 106 da cui il fabbricato dista circa 1.300 m con altezza media di circa 60 m. sul livello del mare.

È un'area a forte interesse archeologico posta tra i reperti di Locri Epizefiri e la Rupe dell'antica Gerace.

L'area è interessata da un discreto sviluppo edilizio, vi insistono attività imprenditoriali con particolare riferimento alla ristorazione, si notano fabbricati di remota costruzione restaurati, si riscontra la presenza del teatro moderno della città di Locri.

Di seguito immagini aeree con la localizzazione degli immobili.



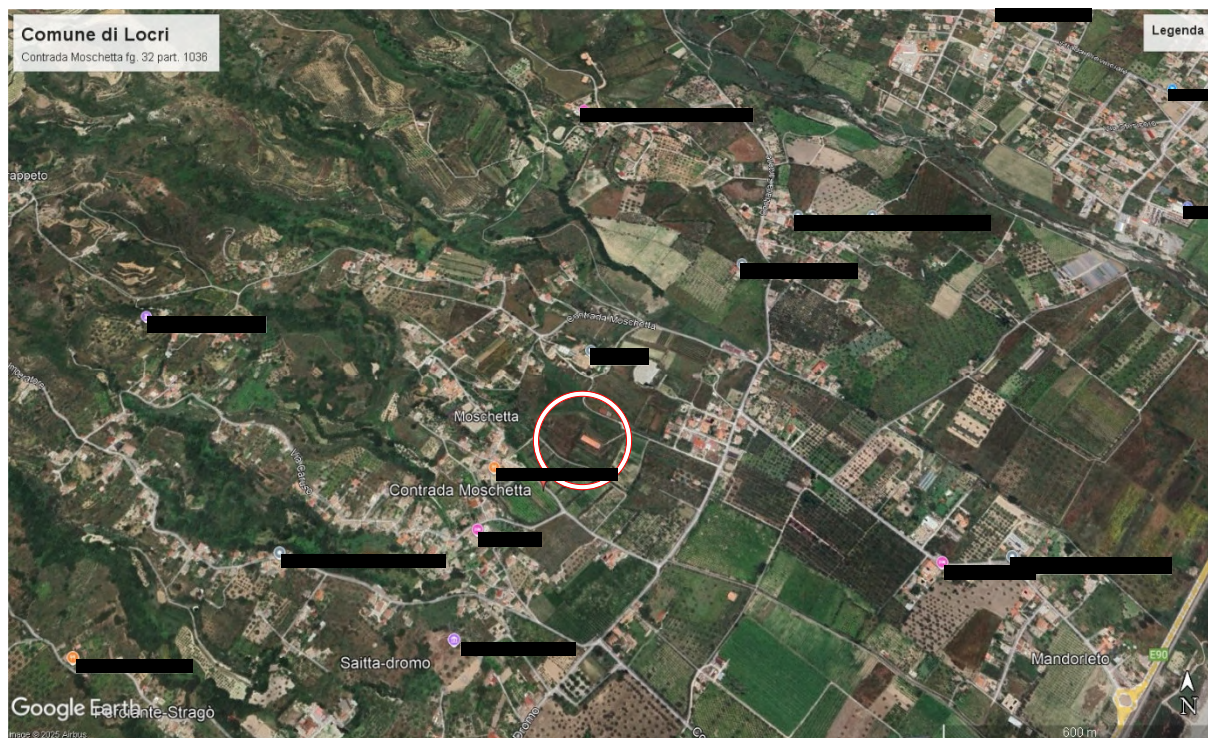


Foto Aerea 1 – Localizzazione immobile nel tessuto urbano



Foto Aerea 2 – Localizzazione immobili nell'area di Contrada

E. DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili sottoposti a stima occupano l'intero fabbricato ad un piano fuori terra ubicato nel territorio di Locri in contrada [REDACTED] realizzato su una porzione del lotto di terreno avente uno sviluppo di 2.625 m² dei quali 623 m² occupati dal fabbricato e 2.002 m² costituenti la corte.

E.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato, realizzato negli anni 2004/2005, è in buone condizioni sia quanto all'aspetto strutturale che per le opere di completamento.

Le strutture, secondo le indicazioni progettuali, sono state realizzate quanto alle fondazioni con travi rovesce continue in cemento armato poggianti su cordolo di calcestruzzo magro e relativamente alle strutture in elevazione interamente in acciaio con pilastri e travi in profilati di acciaio del tipo IPE 220.

La copertura ha struttura metallica e manto in pannelli composti da lamine metalliche intercalate da materiali termoisolanti.

Le murature sono costituite da setti di calcestruzzo dello spessore di cm 27 incatenate al colmo con opportuni cordoli di calcestruzzo armato, la muratura che divide le due unità è in mattoni di laterizio multiforo.

Le pareti interne non sono intonacate e mostrano il getto di calcestruzzo a faccia vista, salvo la parete divisoria delle due unità che è intonacata con malta bastarda lisciata a frattazzo.

Le pareti esterne mostrano il solo strato di rinzafo in malta cementizia.

Alla base delle due falde è inserito il canale di gronda a cui si collegano i pluviali che scaricano a terra l'acqua.

Il pavimento in gettata di calcestruzzo, infissi esterni di metallo.

E.2 CONSISTENZA

Il fabbricato ha forma rettangolare con lati di m. 49,85 per m. 12,50;

Superficie perimetrale: $(49,85 \times 12,50) = 623,13 \text{ m}^2$;

Superficie utile: $(34,55 \times 12,03 + 14,51 \times 12,03) = 590,20 \text{ m}^2$;

Area scoperta $(2.625 - 623,13) = 2.001,87 \text{ m}^2$;

Altezza alla linea di gronda: 3,90 m.;

Altezza in corrispondenza del colmo: 4,77 m.;

I dati forniti sopra si riferiscono all'intero fabbricato, nel seguito riporto la consistenza per singola unità.

1° Unità foglio 32 particella 1036 sub 2

Superficie perimetrale: $(34,945 \times 12,50) = 436,82 \text{ m}^2$;

Superficie utile: $(34,55 \times 12,03) = 415,64 \text{ m}^2$;

2° Unità foglio 32 particella 1036 sub 3

Superficie perimetrale: $(14,905 \times 12,50) = 186,32 \text{ m}^2$;

Superficie utile: $(14,51 \times 12,03) = 174,56 \text{ m}^2$;

Di seguito inserisco alcune immagini fotografiche indicative delle condizioni attuali degli immobili.



Foto 3 - prospetti



Foto 4 - Prospetti



Foto 5 – parete finestrata



Foto 6 – Struttura e Manto di copertura



Foto 7 – infisso esterno



Foto 8 – Parete di divisione tra le due unità/Pavimentazione



Foto 9 – Interno subalterno 3



Foto 10 – Interno subalterno 3

F. STATO di POSSESSO

Con contratto stipulato il 13 maggio 2023 tra il [REDACTED] quale legale rappresentante della [REDACTED] e la [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] si formalizzava la locazione degli immobili così individuati *“in catasto al foglio 32 particella 1036 sub 2-3 con le seguenti superfici: Foglio 32 particella 1026 sub 2 di mq. 440, Foglio 32 particella 1026 sub 3 di mq 190. La superficie esterna della corte di mq. 1995 viene esclusa dalla locazione concedendo solo il diritto di passaggio ed escludendo ogni tipo di occupazione, anche, parziale”*.

Riscontro che nell'indicare l'oggetto della locazione nel mentre si riporta alla **particella 1036 sub 2 e sub 3** nel riferire le superfici richiama i **sub 2 e 3 della particella 1026**.

Ritengo si tratti di errore materiale atteso che da un controllo presso l'Ufficio del catasto competente non esistono fabbricati in Locri indicati con i sub 2 e 3 della particella 1026.

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro il 23/05/2023 al n. 1987 serie 3T e prevede una durata di anni 6 ed un canone mensile di €. 500,00. Successivamente le stesse parti sottoscrivevano un'appendice al contratto dove, preso atto che la [REDACTED] esprimeva la volontà di ridurre gli spazi occupati da 630 mq a 190 mq individuati dal sub 3, modificava le originarie pattuizioni e stabiliva che a far data dal 15 luglio 2023 il canone mensile di locazione era determinato in 200,00 €. mensili IVA compresa.

Oggetto della locazione è così definito: *“immobile sito in Locri (RC) località [REDACTED] individuato catastalmente presso l'Ufficio territoriale di Locri al foglio 32 particella 1036 sub 2 di mq 190. La superficie esterna della corte di mq. 1995 viene esclusa dalla locazione concedendo solo il diritto di passaggio ed escludendo ogni tipo di occupazione anche parziale”*.

Il canone di locazione viene fissato in €. 200,00 Iva compresa.

Dal controllo dei dati catastali rilevo che mentre al punto b) delle premesse si individua la locazione della particella 1036 sub 3 (porzione di dimensione minore), all'art. 1 (Oggetto della Locazione) l'immobile in locazione è individuato dalla particella 1036 sub 2 di mq 190.

Ritengo si tratti di un errore materiale e che la locazione faccia riferimento al sub 3 della particella 1036 che corrisponde all'unità di minore dimensione.

G. VINCOLI – ONERI – FORMALITÀ

Sull'immobile oggetto di stima grava il vincolo nascente dagli strumenti urbanistici vigenti, di cui dirò nel trattare l'aspetto urbanistico, non risulta che lo stesso sia gravato da vincoli di natura condominiale, di tipo storico e/o artistico.

Sul bene grava, oltre al pignoramento di cui alla trascrizione del 3/12/2024 n. 21259 R.G. – 17673 R.P. e *limitatamente all'unità riportata al catasto fabbricati di Locri, fg. 32 part. 1036*

sub 3, ipoteca presentata il 22/08/2024 al n.14 di presentazione, n. 15240 R.G., 1200 R.P. a favore dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione per l'importo capitale di € 74.834,84 e l'importo totale di € 149.669,68, questa formalità dovrà essere cancellata e non sarà opponibile all'acquirente.

H. ASPETTO URBANISTICO

L'immobile nella sua attuale consistenza è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 36/2004, pratica n. 50/2003, protocollo n. 17011/2003, rilasciata dal responsabile dell'area urbanistica del Comune di Locri alla richiedente [REDACTED]

La concessione fa riferimento alla *“costruzione di un capannone per allevamento polli da carne”*.

Per la realizzazione dell'opera la proprietà provvedeva al deposito presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria degli atti progettuali (pratica 0400961 protocollo n. 1103 in data 6 maggio 2004), valido anche ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71, e comunicava che i lavori sarebbero iniziati il 07/06/2004.

Non risulta che l'immobile sia stato oggetto di collaudo statico né che sia munito di certificato di agibilità.

In atto è utilizzato e classificato come deposito.

La zona del Piano Strutturale Comunale dove è posizionato il capannone è ATU 20 PARCO AGRICOLO.

I. REGOLARIZZAZIONE dell'ASPETTO STRUTTURALE

La costruzione del capannone è stata autorizzata dal Comune.

Dalla denuncia depositata presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria risultano interessate le seguenti figure:

- progettista Perito Agrario [REDACTED]
- direttore lavori arch. [REDACTED]
- costruttore impresa [REDACTED]
- collaudatore designato ing. [REDACTED]

L'immobile non può essere utilizzato in quanto manca del collaudo statico.

Sebbene, con il deposito presso il Settore Tecnico di Reggio Cal. si sia seguito l'iter previsto per pervenire al collaudo statico delle strutture, non risulta che durante l'esecuzione siano stati

eseguiti i prelievi e le prove sui materiali utilizzati e conseguentemente non è stata redatta dal direttore dei lavori la relazione a strutture ultimate prevista dall'art. 6 del DPR 1086/71 e il collaudo statico art. 7 della stessa legge.

Per la regolarizzazione ritengo si possa riattivare la procedura prevista dalla normativa in vigore all'atto dell'esecuzione mediante la presentazione presso il settore tecnico della relazione a strutture ultimate (art. 6 L. 1086/1971 – art. 65 DPR 380/2001) e del certificato di collaudo previa la nomina del collaudatore in sostituzione dell'ing. [REDACTED] nelle more deceduto.

L'attivazione di questa procedura prevede costi che vanno a gravare sul valore dell'immobile e che consistono nelle attività di seguito riportate.

1° Indagini sui materiali:

- indagine per rilevazione posizione barre di acciaio per c.a.;
- estrazione e ripristino carote di calcestruzzo;
- taglio e rettifica carote di calcestruzzo;
- certificati rapporto di prova;
- estrazione e ripristino barre struttura esistente;
- prove di trazione e allungamento barre tonde;
- prelievo e ripristino di campioni di acciaio da carpenteria metallica;
- prova di trazione su provetta;
- rilascio di certificato rapporto di prova per le carote, le barre e i campioni di acciaio.

Ipotizzando un intervento su n. 4 carote, n. 2 barre tonde di acciaio, n. 2 campioni di acciaio IPE, visti i costi operati dai laboratori si quantifica un costo di €. 2.500,00 compreso IVA.

2° stesura relazione a strutture ultimate (art. 6 L. 1086/71)

Il rilascio della relazione a struttura ultimata dovrà essere redatto da un tecnico che potrà essere il direttore dei lavori già nominato o altro tecnico abilitato che potrà essere indicato dal proprietario del capannone, e che dovrà seguire lo sviluppo delle prove indicate al punto 1 e certificare la conformità dei risultati delle prove alla normativa in vigore e curare il rilascio da parte del Settore Tecnico di Reggio Calabria del certificato di conformità.

3° stesura di collaudo statico (art. 7 L. 1086/1971)

Il certificato di collaudo segue la relazione a strutture ultimate e dovrà essere redatto da tecnico abilitato che, nel caso in esame, non potrà essere individuato nel collaudatore già designato, ing. [REDACTED] nelle more deceduto, ma da un tecnico nominato dalla proprietà.

Per le attività professionali del direttore dei lavori e del collaudatore che consistono nella verifica della documentazione progettuale con riferimento ai calcoli di stabilità si può ipotizzare un costo complessivo di €. 7.500,00.

In conclusione, i costi per la regolarizzazione dell'aspetto strutturale importa un costo di complessivi €. 10.000,00.

L. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L.1 CRITERI di VALUTAZIONE

La stima mira a determinare il valore di mercato dell'immobile sottoposto a procedura concorsuale – liquidazione giudiziale, valore che va utilizzato per l'eventuale vendita giudiziale, che ne costituisce lo scopo.

Il criterio cui fa riferimento l'Estimo, definito diretto o sintetico, prevede la disponibilità di un congruo numero di valori di beni affini, dall'analisi dei quali, tramite l'atto di comparazione, si perviene a quello che più si adatta al bene da stimare sotto l'aspetto qualitativo dovendo essere adeguato alla consistenza.

L'applicazione di questo metodo richiede un mercato attivo di beni aventi caratteristiche simili in ordine all'aspetto strutturale, destinazione, localizzazione.

Vaghiate le condizioni del mercato immobiliare e constatate le difficoltà dello stesso, questo metodo non trova agevole applicazione in quanto viene meno la disponibilità di sufficienti valori di riferimento.

Dall'indagine presso le agenzie immobiliari ho ricavato un limitato numero di dati per cui ritengo necessario per un adeguato raffronto, affiancare, a questi, i valori forniti da Istituti specializzati e nello specifico ai valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Tali valori sono estesi al territorio comunale e all'interno del comune a singole zone.

Questi valori si riferiscono alla destinazione e individuano un valore che varia tra un massimo ed un minimo per tenere conto delle specifiche condizioni.

Il valore fornito è quello per unità di superficie commerciale e per uno stato conservativo normale.

Le tabelle delle Quotazioni Immobiliari forniscono il valore corrispondente alla condizione propria del bene anche in rapporto alla localizzazione, valore riferito all'unità di misura di superficie commerciale i cui criteri di misurazione sono stabiliti dalla stessa Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

La superficie commerciale, per gli immobili con destinazione a magazzini "capannone tipico", si ottiene dalla sommatoria delle seguenti superfici:

- superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25;

- 10% della superficie delle aree scoperte.

L.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nei criteri di valutazione riportati sopra è inserito il calcolo del valore ottenuto applicando il dato fornito dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (valore unitario) alla superficie commerciale.

Applicando il coefficiente di omogeneizzazione per l'area scoperta pari a 0,10 si ottiene la seguente superficie commerciale.

Intero immobile costituito dai sub 2 e 3 particella 1036 con annessa area scoperta:

- Superficie perimetrale	623,13 m ²
- Area scoperta (2.001,87*0,10) =	<u>200,18 m²</u>
Superficie commerciale	823,31 m²

L.3 VALORE IMMOBILE

Il valore assegnato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per gli immobili a destinazione commerciale, magazzini, nella zona di [REDACTED] con riferimento al primo semestre del 2024, varia da un minimo di 380,00 €/mq ad un massimo di 550,00 €/mq.

Considerata la posizione distante dalla zona edificata e dalla viabilità comunale ritengo che il valore unitario base per un capannone ultimato e completo di impianti possa quantificarsi in 500,00 €. per unità di superficie commerciale.

Al valore base indicato sopra vanno detratti i costi per la realizzazione della pavimentazione e degli impianti elettrico, idrico e fognario.

Per la definizione dei costi di realizzazione degli impianti ho svolto una ricerca in letteratura dell'incidenza percentuale delle varie categorie di opere sul costo totale ritenendo congrui i costi riportati nella Stima Parametrica del Costo di Costruzione eseguita presso il Politecnico di Milano che con riferimento ad un capannone industriale di medie dimensioni fornisce i seguenti costi percentuali d'incidenza sull'importo totale del costo di costruzione:

1. Pavimenti e rivestimenti	4,58%
2. Impianto idrico e sanitari	2,28%
3. Fognature	2,29%

Nel complesso il prezzo delle opere da realizzare ha un'incidenza sul costo complessivo di 9,51% pari a (500,00x9,51%) € = 47,55 €. per unità di superficie.

Tenuto conto dei costi per il completamento degli impianti pari a 47,55 €/m², il valore unitario del capannone si stima €/m² (500,00-47,55) = €/m² 452,45.

Considerando che l'unità individuata al sub. 3 è oggetto di locazione per un ulteriore periodo di circa anni 5, il valore di questa porzione si depura dall'incidenza dovuta alla indisponibilità del bene per questo intervallo di tempo che si quantifica nel 15%, e pertanto lo stesso si stima in €/m² 452,45-15% di (€/m² 452,45) = €/m² 384,58.

Il valore dell'unità individuata dal sub. 2, con annessa l'intera corte, ha una superficie commerciale di 637,31 mq. per un valore complessivo di

$$(637,31 \text{ m}^2 \times 452,45 \text{ €/m}^2) = \mathbf{288.350,90 \text{ €.}}$$

Il valore dell'unità individuata dal sub. 3, della superficie commerciale di mq. 186,00, è pari a

$$(186,00 \text{ m}^2 \times 384,58 \text{ €/m}^2) = \mathbf{71.531,88 \text{ €.}}$$

per un importo totale di **€. 359.882,78.**

A questo importo va detratto il costo per la regolarizzazione amministrativa in ordine all'aspetto strutturale calcolato sopra in €. 10.000,00 per cui deriva il valore di stima di:

$$(359.882,78 - 10.000,00) \text{ €} = \mathbf{349.882,78 \text{ €.}}$$

L'immobile costituito da un capannone individuato nel catasto fabbricati di Locri in ditta [REDACTED] composto dalle unità immobiliari riportate al foglio 32 particelle 1036 sub 2 e 1036 sub 3 si stima in **349.882,78 €.**

In relazione al canone di affitto, in atto €. 200,00 compreso iva e corrispondente ad un valore al netto dell'iva di €.163,93 e quindi pari a 0,88 €/mq., rilevo che lo stesso è inferiore ai 2/3 del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pari ad €/mq. 1,33.

Va precisato, comunque, che i valori di locazione fanno riferimento ad una condizione normale di uso dove si presume che l'immobile locato sia dotato di impianti e rifiniture, mentre l'unità in questione, come riportato in sede di descrizione, non ne è dotato.

L.4 LOTTO

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo ad un capannone ad uso deposito ad un piano fuori terra ubicato in località [REDACTED] avente superficie perimetrale di 623,13 m² e superficie utile di 590,20 m² parte della quale (subalterno 3) in affitto e 2.001,87 m² di area scoperta, confinante su tutti i lati con la particella 1035 riportato in catasto in ditta [REDACTED]

- foglio 32 particella 1036 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 419 m², superficie totale 438 m², Rendita € 1.296,37, contrada [REDACTED] snc piano T;
- foglio 32 particella 1036 sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 171 m², superficie totale 181 m², Rendita € 529,88, contrada [REDACTED] snc piano T. Prezzo € **349.882,78**

