



ING. DAVIDE BRUNETTI
 VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)
 TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575
 E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1956@gmail.com
 PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu
 P.I.: 02165900784

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
"NAUTILUS Società Cooperativa"
D.M. n.196 del 01.08.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI, BENI IMMOBILI E DELLE
 TITOLARITA' DELLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE COATTA
 AMMINISTRATIVA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE

IL CTU
ing. Davide Brunetti



DATA: 18.04.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

1. Premessa 3
2. Risposta al quesito n.1 - Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo della procedura indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. 6
3. Risposta al quesito n.2 - Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni. 18
4. Risposta al quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. 20
5. Risposta al quesito n.4 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso..... 21
6. Risposta al quesito n.5 - Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale..... 21
7. Risposta al quesito n.6 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati. 22
8. Risposta al quesito n.7 - Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti. 38
9. Risposta al quesito n.8 - Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati..... 40
10. Risposta al quesito n.9 - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di

immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.....41

11. Risposta al quesito n.10 - Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del decreto di l.c.a. e predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).....41
12. Stima del valore della concessione demaniale dello specchio d'acqua.....42
13. Stima del valore dei beni mobili44
14. Risposta al quesito n.11 - Redigere la perizia anche in versione privacy e su supporto digitale.48
15. Conclusioni.....48
16. Elenco allegati53



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D0860, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 19.10.2022 venivo nominato dal Commissario Liquidatore dott.ssa Maria Angela Baldo Consulente Tecnico di Ufficio quale esperto stimatore per la liquidazione coatta amministrativa "Nautilus Società Cooperativa" con sede in Vibo Valentia (VV) D.M. n.196 del 01.08.2022 (allegato 1). La nomina de quo concedeva al sottoscritto sessanta giorni per il deposito della relazione a decorrere dalla data dell'incarico. A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 22.10.2022 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia l'estratto di mappa catastale (allegato 2), la visura censuaria storica (allegato 3), l'elaborato planimetrico (allegato 4) e le visure planimetriche (allegato 5-6-7) degli immobili oggetto di stima. Lo stesso giorno effettuavo l'ispezione ipotecaria relativa agli immobili interessati presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (allegato 8-9-10-11-12). Il giorno 27.10.2022 inviavo pec al Comune di Vibo Valentia (e per conoscenza al Commissario Liquidatore) con la richiesta di accesso agli atti tecnico autorizzativi degli immobili della procedura (allegato 13-14-15-16).

Il giorno 09.11.2022, insieme al Commissario Liquidatore, mi recavo presso gli immobili da periziare nel Comune di Vibo Valentia (VV) e quindi presso il locale Municipio dove effettuavo l'accesso agli atti presso la sezione urbanistica dell'Ufficio Tecnico richiesto il 27.10.2022 individuando con i funzionari dell'ufficio le pratiche di interesse da ispezionare in un successivo accesso. Al termine del sopralluogo veniva redatto verbale firmato da tutti i presenti (allegato 17). Lo stesso giorno, avendo appreso della presenza di documenti utili alla perizia presso



la sezione Demanio dell'Ufficio Tecnico Comunale relativi alla concessione di uno specchio di acqua marina e di una presa di acqua marina, producevo pec di richiesta agli atti anche presso questo ufficio (allegato 18-19-20-21). Il giorno 13.01.2023 insieme al Commissario Liquidatore, mi recavo al Municipio di Vibo Valentia presso l'Ufficio Tecnico e del Demanio dove effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 09.11.2022 estraendo copia dei documenti pregnanti ai fini del mio incarico (allegato 22-23-24-25-26-27-28). Altri documenti, previa sottoscrizione di ricevuta trattenuta dall'ufficio, essendo di grande formato, mi venivano consegnati in originale per poterli riprodurre autonomamente e poi riconsegnarli (allegato 29-30-31-32-33-34-35-36). Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo (allegato 37). Successivamente, i giorni 21.01.2023 e 16.02.2023, mi recavo presso la sede della Nautilus nel Comune di Vibo Valentia, nell'agglomerato industriale di località Porto Salvo, dove effettuavo il rilievo del compendio immobiliare della società, redigendo al termine verbale di sopralluogo (allegato 38-39). Nel corso di questi sopralluoghi rinvenivo all'interno degli uffici, in pessime condizioni ma ancora leggibili, il certificato di agibilità del complesso industriale prot. n.4919 del 11.02.2005 rilasciato il 17.03.2005 dal Comune di Vibo Valentia (allegato 40) e il certificato di prevenzione incendi pratica n.4102 Com-VV prot. n.2676 del 22.04.2013, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Vibo Valentia il 22.04.2013 (allegato 41). Il giorno 16.02.2023 ricevevo pec dal Commissario Liquidatore dott.ssa Maria Angela Baldo con la quale estendeva il mio incarico anche alla stima del valore dei beni mobili e della concessione demaniale di uno specchio d'acqua in possesso della cooperativa oggetto di liquidazione coatta (allegato 42). Nella comunicazione veniva anche prorogato di 90 giorni il termine per il deposito della relazione. Il giorno 01.03.2023 richiedevo tramite pec l'accesso





agli atti della società in liquidazione presso il Consorzio Industriale CoRAP gestore dell'agglomerato industriale della località Porto Salvo di Vibo Valentia in cui è ubicata la sede della società (allegato 43-44). La richiesta di accesso suddetta veniva invitata anche via mail il giorno 07.03.2023 all'indirizzo degli specifici responsabili di settore che nel frattempo ero riuscito ad individuare allegato (45). Il giorno 14.03.2023 producevo tramite il portale SUE del Comune di Vibo Valentia richiesta per il certificato di destinazione urbanistica della particella di terreno su cui insiste il compendio immobiliare della società (allegato 46). Il giorno 16.03.2023, previo appuntamento preso per le vie brevi, effettuavo l'accesso agli atti presso la sede CoRAP di Vibo Valentia dove ottenevo informazioni sul valore e sulla gestione dei lotti e documenti del consorzio ad essi attinenti (allegato 47). Lo stesso giorno mi recavo presso la sede della Nautilus nel Comune di Vibo Valentia alla contrada Trainiti dell'agglomerato industriale di Porto Salvo dove eseguivo ulteriori rilievi sul compendio immobiliare da stimare (allegato 49). Al termine redigevo verbale di sopralluogo (allegato 48). Il giorno 18.03.2023, allo scopo di ricostruire la provenienza del bene immobile oggetto di stima, eseguivo ulteriori visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (allegato 64) e richiedevo tramite e-mail al notaio Beatrice Romano di Vibo Valentia la copia dell'atto notarile con cui la società in liquidazione era entrata in possesso del terreno su cui successivamente era sorto il compendio immobiliare oggetto di stima (allegato 65). Il giorno 21.03.2023 eseguivo ulteriori ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza relative al terreno su cui sorgono gli immobili della società in liquidazione coatta (allegato 66-67-68-69). Il giorno 25.03.2023, non avendo ancora ricevuto il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Vibo Valentia, inviavo pec al Commissario Liquidatore con cui richiedevo una



proroga di almeno 30 giorni per il deposito della relazione di stima (allegato 76-77).

La proroga mi veniva concessa e comunicata tramite pec il successivo 27.03.2023

(allegato 78). Il giorno 06.04.2023 ricevevo dal Comune di Vibo Valentia a mezzo

pec (allegato 79) il certificato di destinazione urbanistica (allegato 80) che avevo

richiesto il 14.03.2023 (allegato 49). Il giorno 18.04.2023 ultimavo la relazione di

stima completa di allegati.

2. Risposta al quesito n.1 - Individuare e descrivere gli immobili acquisiti

all'attivo della procedura indicando il comune, la località, la via, il numero

civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando

altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati

catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione

della sentenza dichiarativa di fallimento.

La società cooperativa "Nautilus" si occupava, con riferimento all'ambiente marino,

di ingegneria ambientale, biologia, geologia, fisica, chimica, cartografia, legislazione

ambientale, attività didattiche di formazione professionale. La sua sede era ubicata

in località Trainiti nell'agglomerato industriale di Porto Salvo del Comune di Vibo

Valentia (allegato 50-51-52) (foto 1-2), in un grande lotto di superficie 11.345 mq

a distanza di circa 200 m dal mare (allegato 53) con all'interno due grandi fabbricati

e altri minori (allegato 54) per una superficie coperta di 4.985 mq. Disponeva di

laboratori di analisi chimica, biologica, microbiologica, fisica, sedimentologica e

granulometrica; uffici tecnici, amministrativi, direzionali; officina; rimesse; depositi;

un capannone per sperimentazione e produzione biologica dell'acquacoltura;

mensa e cucina per il personale; sala conferenze; foresteria; edifici tecnici; area

esterna con vasca di accumulo antincendio, vasche per la maricoltura, vasca di

sedimentazione per depurazione delle acque. A questa attività di fornitura di servizi



affiancava quella commerciale della maricoltura intensiva per la produzione biologica di varie specie ittiche che avveniva a terra all'interno di vasche e anche in mare aperto mediante gabbie galleggianti stanziali in uno specchio di mare aperto di superficie 93.000 mq ottenuto in concessione dal Demanio situato in posizione antistante la sede della cooperativa. Il compendio immobiliare della società "Nautilus SRL" anzidetto è censito presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, catasto fabbricati, al foglio n.5 del Comune di Vibo Valentia, particella n.364, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita €.22.672,00, zona industriale di Porto Salvo snc, piano T-1, in ditta "NAUTILUS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in VIBO VALENTIA (VV)", codice fiscale 00786630798, proprietà per 100/100 (allegato 3-4-5-6-7). Il lotto confina a Nord con proprietà Comune di Vibo Valentia e [REDACTED] a Sud con proprietà "[REDACTED]"; a Ovest con la strada comunale di Contrada Trainiti; a Est con proprietà [REDACTED], [REDACTED] (allegato 55). È ben collegato al vicino centro abitato di Vibo Valentia Marina da cui si raggiunge facilmente per il tramite della strada statale n.522 e quindi dalla strada comunale FF.SS. - Trainiti. Occupa un lotto interno di forma regolare quadrangolare di lati 106,00 m x 107,00 m di superficie 11.342 mq circa completamente recintato a meno di una fascia di rispetto stradale di larghezza 5,00 m sul lato Sud a margine della strada comunale FF.SS. - Trainiti (foto 1-2). Il compendio immobiliare è composto dai seguenti fabbricati e corpi di fabbrica (allegato 55).

A. Edificio direzionale uffici e laboratori strutturato su due piani fuori terra di superficie lorda 1.432 mq (allegato 56-57) (foto da 3 a 73).

B. Edificio produzione e logistica strutturato su due piani fuori terra di superficie lorda 3.466 mq (allegato 58-59) (foto da 74 a 159).



- C. Edificio tecnico impianto idrico e termico (allegato 60) (foto da 160 a 167).
- D. Edificio tecnico centrale antincendio (allegato 60) (foto da 175 a 178).
- E. Edificio tecnico conservazione recipienti in pressione (allegato 60) (foto da 168 a 174).
- F. Vasca di accumulo antincendio in c.a. 14,50 m x 14,50 m (allegato 55) (foto 185-194).
- G. Vasca in c.a. per maricoltura 14,50 m x 5,00 m (allegato 55) (foto 185-195).
- H. Vasca in c.a. per maricoltura 14,50 m x 5,00 m (allegato 55) (foto 186-196).
- I. Vasca in c.a. per maricoltura 14,50 m x 20,50 m (allegato 55) (foto 186-187-197-198).
- J. Vasca in c.a. per maricoltura 14,50 m x 5,00 m (allegato 55) (foto 188-199).
- K. Vasca in c.a. per maricoltura 14,50 m x 5,00 m (allegato 55) (foto 188-200).
- L. Bacino di sedimentazione in c.a. 14,50 m x 16,80 m (allegato 55) (foto 188-201-202).

A servizio del complesso industriale è presente un impianto idrico antincendio costituito dalla vasca di accumulo della riserva idrica in cemento armato, dall'edificio centrale idrica antincendio (foto da 175 a 178) con all'interno la centralina di comando e gestione e le pompe, dagli idranti con rete ad anello interrata, il tutto realizzato in conformità alla normativa antincendio. Si riporta di seguito la descrizione puntuale di ogni singolo immobile del compendio immobiliare.

Edificio direzionale, uffici e laboratori (A)

Questo fabbricato (foto da 3 a 73) è strutturato su di un piano terra (allegato 56) e un piano primo (allegato 57), ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde con manto in pannelli di lamiera su orditura di travi in ferro. Ha forma



planimetrica rettangolare con un corpo centrale avanzato di lunghezza 52,30 m e larghezza 12,30 m per una superficie di impronta a terra di 716 mq e superficie lorda 1.432 mq. I principali dati metrici sono i seguenti.

EDIFICIO DIREZIONALE UFFICI E LABORATORI		
Superficie lorda piano terra	mq	716,0
Superficie lorda piano primo	mq	716,0
Superficie lorda complessiva	mq	1.432,0
Altezza utile piano terra	m	3,25
Altezza utile piano primo	m	3,00
Altezza alla gronda	m	6,50

L'accesso dall'esterno avviene dal piano terra da tre accessi indipendenti, mentre i due piani sono collegati internamente da tre scale e da un impianto ascensore. Al piano terra trovano posto i laboratori con i relativi depositi e locali impianti, gli uffici amministrativi e direzionali, gli archivi, un centro elaborazione dati, doppi servizi igienici per uomini e donne, ripostigli. Al piano primo si trovano uffici di presidenza, direzionali e amministrativi, laboratori, sale riunione, sale archivio, un centro elaborazione dati, vari locali di servizio e ripostigli, doppi servizi igienici per uomini e donne; sono presenti le uscite di emergenza dotate di maniglioni anti panico. I pavimenti e i rivestimenti delle pareti nei bagni sono in piastrelle di gres porcellanato tranne che nell'ufficio di presidenza al piano primo dove il pavimento è in parquet a listoni; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono controsoffittati con pannelli sintetici sostenuti da struttura metallica leggera appesa al soffitto. Gli infissi esterni sono in alluminio o in metallo, le porte interne sono in legno tamburato con o senza vetro e del tipo tagliafuoco. Le pedate e le alzate delle scale insieme alle soglie di finestre e porte sono in travertino; i parapetti delle scale sono in ferro. In corrispondenza del corpo avanzato la parete esterna è sostituita da una grande vetrata con telaio a quadroni di alluminio. Il piano sottotetto è praticabile ma non abitabile e vi si accede a mezzo di botola con scala



retrattile ubicata in uno dei corridoi al piano primo. È presente l'impianto di avanzata
 aerazione con canali alloggiati nel controsoffitto, aeratori e bocchette di diffusione
 e presa; l'impianto di climatizzazione con termosovettori, l'impianto idrico
 antincendio con idranti; l'impianto di rivelazione incendio; l'impianto di allarme anti
 intrusione; l'impianto elettrico di forza elettromotrice ed illuminazione; l'impianto
 di illuminazione di emergenza; l'impianto gas per i laboratori; l'impianto idrico di
 carico e scarico; l'impianto TV; l'impianto di videosorveglianza. Questo fabbricato

si presenta in pessimo stato di conservazione e molto degradato soprattutto per via
 dei vandalismi e delle asportazioni di cui è stato oggetto. In particolare, a causa del
 furto del manto di copertura in lamiera, è completamente allagato dalle acque
 meteoriche sia al piano primo che al piano terra. Queste hanno completamente
 imbevuto i muri, i solai e i controsoffitti unitamente a tutte le altre rifiniture, il
 mobilio, le attrezzature e materiali presenti, compresi tutti i documenti cartacei. Al
 piano terra sono presenti le macerie delle pareti murarie demolite dai vandali; le soglie in
 pietra naturale e il parapetto in ferro delle scale sono state asportate; il
 controsoffitto a pannelli crollato e ridotto in poltiglia dall'acqua, gli infissi interni
 divelti, rotti o ammalorati a causa dell'umidità molto evidente sulle pareti e sui
 soffitti. Gli infissi esterni sono parzialmente mancanti o rotti con la conseguenza
 dell'ingresso della vegetazione spontanea all'interno dei locali. Gli impianti
 (elettrico, climatizzazione, aerazione, antincendio, idrico) asportati o vandalizzati,
 (soprattutto quello elettrico per via dei cavi in rame). I sanitari dei servizi igienici
 sono rotti o asportati; il mobilio, le attrezzature, i computer, le stampanti, i monitor
 e le macchine da ufficio e da laboratorio, le suppellettili sono rotti, vandalizzati, con
 parti mancanti e sporchi, mentre i documenti cartacei e i faldoni sono sparsi
 ovunque sul pavimento, marciti in parte e in un disordine indescrivibile e vi si accede





Edificio produzione e logistica (B)

Si tratta di un moderno capannone in cemento armato precompresso (foto da 74 a 159) strutturato su di un piano terra (allegato 58) e parzialmente su di un piano primo (allegato 59) giacché in una sua porzione il piano terra si sviluppa a tutta altezza fino alla copertura. Ha struttura portante in pilastri e travi in cemento armato precompresso, solai e pareti esterne in pannelli dello stesso materiale. Il manto di copertura è in lamiera ordito su quattro falde inclinate a solaio in cemento armato precompresso. Ha forma planimetrica rettangolare di lati 71,00 m x 31,00 m per una superficie di impronta di 2.201 mq e superficie lorda 3.466,0 mq. Si riportano di seguito i principali dati metrici.

EDIFICIO PRODUZIONE E LOGISTICA		
Superficie lorda piano terra produzione	mq	936,0
Superficie lorda piano terra laboratori	mq	1.265,0
Superficie lorda piano terra complessiva	mq	2.201,0
Superficie lorda piano primo	mq	1.265,0
Superficie lorda totale	mq	3.466,0
Altezza utile piano terra produzione	m	9,00
Altezza utile piano terra laboratori	m	4,40
Altezza massima piano primo al solaio	m	4,30
Altezza utile piano primo al controsoffitto	m	3,30
Altezza alla gronda	m	10,00

L'accesso avviene dal piano terra da più luci sia carrabili che pedonali distribuite su tutto il perimetro dell'edificio tre delle quali dotate di anticamera di carico e scarico. I due piani sono collegati da due scale interne e da due ascensori oltre a una scala esterna antincendio situata sul lato Ovest dell'edificio. Sono presenti le uscite di emergenza dotate di maniglioni anti panico. Il piano terra è costituito da due ampi ambienti a tutta altezza utilizzati come locale per le vasche della maricoltura e come deposito, quest'ultimo con all'interno un piccolo locale con pareti in muratura e porta di ingresso carrabile a due ante scorrevoli dotato anche di uscita di sicurezza. Quindi un locale tecnico con all'interno serbatoi e pompe; i servizi igienici distinti



per uomini, donne e portatori di handicap; laboratori; officina; depositi; garage; celle frigorifere; locali per il lavaggio e la pulizia del pescato. A questo piano i pavimenti dei locali operativi sono in cemento industriale mentre quelli degli ambienti uso ufficio, laboratorio e servizi sono piastrelle di gres porcellanato come anche i rivestimenti delle pareti dove presenti. Nel locali bagnati i pavimenti sono in gres porcellanato anti scivolo e sono presenti cunette a pavimento per la raccolta delle acque coperte da griglie metalliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i soffitti sono con l'intradosso del solaio in pannelli di cemento armato precompresso a vista tinteggiato di colore chiaro. Il controsoffitto è presente solo nei servizi igienici ed è del tipo con pannelli sintetici sostenuti da struttura metallica leggera appesa. Gli infissi esterni sono in alluminio o in metallo, le porte interne sono in legno tamburato e del tipo tagliafuoco nei locali a rischio di incendio e in corrispondenza della compartimentazione delle scale. Le pedate e le alzate delle scale sono rivestite con le stesse piastrelle in gres porcellanato dei pavimenti e le ringhiere sono ferro. Il piano primo è composto da laboratori, uffici, aule, spazi comuni, depositi, servizi igienici, spogliatoi, cucina, celle frigorifere, mensa, foresteria con due camere da letto e relativi servizi igienici. Questo piano ha rifiniture analoghe a quelle del piano terra con l'aggiunta del controsoffitto in pannelli appesi presente in tutti gli ambienti e dell'impianto di aerazione con canali alloggiati nel controsoffitto, aeratori e bocchette di diffusione e presa e dell'impianto di climatizzazione con termoconvettori. Comuni ad entrambi i piani sono: l'impianto idrico antincendio con idranti; l'impianto di rivelazione incendio; l'impianto di allarme anti intrusione; l'impianto elettrico di forza elettromotrice ed illuminazione; l'impianto di illuminazione di emergenza; l'impianto gas per i laboratori; l'impianto idrico di carico e scarico; l'impianto TV; l'impianto di



videosorveglianza. Il capannone destinato alla produzione e ai servizi, avendo ancora la copertura (che è in lastre di lamiera posate su pannelli di cemento armato precompresso e quindi difficilmente asportabile dai ladri) si presenta in condizioni leggermente migliori del fabbricato direzionale in quanto il suo pessimo stato è attribuibile maggiormente ai vandalismi e alle asportazioni. Questo anche per la circostanza che gli infissi esterni del primo piano, al contrario di quelli del piano terra, essendo difficili da asportare sono ancora al loro posto. Anche qui le attrezzature, gli impianti, i mobili e le rifiniture sono state vandalizzate o asportate, mancano alcuni infissi esterni per cui la vegetazione spontanea, lo sporco e la polvere è penetrata all'interno; i sanitari sono mancanti o rotti; i chiusini e le griglie a pavimento asportate; alcuni ambienti al piano terra sono anneriti e danneggiati da un incendio probabilmente partito da un gommone nautico completamente carbonizzato tutt'ora presente. I mobili, le attrezzature, le suppellettili, parti di impianti, materiali di consumo, sono sparpagliati dovunque, in disordine, sporchi, deformati e rotti. Gli infissi interni sono in parte mancanti e in parte asportati come anche alcuni dei parapetti delle scale. Al piano terra nel deposito principale sono presenti, disposti in ordine, un notevole numero di pneumatici usati di automezzi pesanti.

Edificio tecnico impianto idrico, riscaldamento e refrigerazione (C)

L'edificio adibito a locali tecnici per gli impianti delle macchine frigorifere e di condizionamento (allegato 60) (foto da 160 a 167) è ubicato in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del lotto, è realizzato con struttura in muratura di laterizi intonacata e copertura a solaio piano praticabile su cui sono installati i corpi esterni delle macchine frigorifere e di condizionamento. Ha forma planimetrica rettangolare di lati 12,30 m x 4,30 m per una superficie di impronta di 52,9 mq e



altezza alla gronda di 3,20 m circa. All'interno è suddiviso in tre camere di uguale dimensione non comunicanti, ciascuna con proprio accesso dall'esterno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno dove è presente anche il rivestimento della parte inferiore con una zoccolatura in pietra a scaglie. Le porte esterne sono in ferro verniciate e sul retro sono presenti finestre in ferro con grata e rete di protezione; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato. Il terrazzo piano praticabile è delimitato sul perimetro da una ringhiera in ferro. Questo immobile si presenta completo delle parti edili ma vandalizzato e depredata della parte impiantistica in quanto tutte le macchine e gli impianti a loro servizio sono state asportate o rotte; le porte esterne sono con la serratura scassinata. All'interno è sporco, umido e con vegetazione penetrata dalle porte che non è possibile chiudere. Le macchine della refrigerazione che erano sul terrazzo sono smontate e rotte con parti mancanti o sparse nei dintorni.

Edificio tecnico impianto idrico antincendio (D)

Questo edificio (allegato 60) (foto da 175 a 178) è ubicato in prossimità dell'ingresso sul lato Sud-Ovest del lotto, vicino alla vasca della riserva idrica antincendio. Ha struttura in muratura di laterizi intonacata e copertura a falda unica con manto in lamiera grecata coibentata su orditura di travi in lamiera con sezione a omega. Ha forma quadrata di lati 4,00 m x 4,00 m per una superficie di 16,0 mq e altezza di 2,00 m circa. È intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno, ha porta di ingresso in ferro e presenta due finestre chiuse con grata metallica e rete, una sul fronte e l'altra sul retro del fabbricato. Si presenta in pessime condizioni di conservazione, con l'intonaco esterno scrostato e umido, la porta di ingresso divelta, all'interno sporco, con gli impianti vandalizzati, smontati, asportati e rotti, invaso dalla vegetazione spontanea che vi è penetrata.



Edificio tecnico conservazione recipienti in pressione (E)

L'edificio destinato alla conservazione delle bombole del gas e dei reagenti pericolosi (allegato 60) (foto da 168 a 174) è ubicato in corrispondenza del vertice Sud-Est del lotto, è di tipo prefabbricato in cemento armato con copertura a falda unica in lastre di fibrocemento posate su travetti in cemento armato. Tutto il corpo di fabbrica è posato su basamento in cemento armato ed è privo di pavimentazione. Ha forma planimetrica rettangolare di lunghezza 8,75 m e larghezza 1,80 m, superficie 15,7 mq e altezza variabile a causa dell'inclinazione della falda di copertura da 2,10 m a 2,30 m. È suddiviso in numero sei ambienti tutti di uguale dimensione (1,40 m x 1,70 m c.ca) ciascuno dotato di porta in ferro verniciata di colore verde apribile verso l'esterno. All'interno è predisposto per l'alloggiamento delle bombole in apposite rastrelliere fissate alle pareti e vi sono le tubazioni con le valvole e i manometri per la gestione dei flussi. È presente l'impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione. Allo stato attuale si presenta in pessime condizioni in quanto è stato oggetto di furti (soprattutto per l'impianto elettrico) e danneggiato dai vandali che hanno rotto le serrature delle porte, strappato i tubi del gas, rotto i manometri e le valvole. In aggiunta è anche segnato dalle intemperie, è umido, sporco e invaso dalla vegetazione spontanea.

Area esterna, vasca di accumulo antincendio (G), vasche per maricoltura (G-H-I-J-K), bacino di sedimentazione (L)

L'area esterna del compendio immobiliare (allegato 55) (foto da 185 a 193) ha superficie di circa 8.340,6 mq escluso il sedime dei fabbricati e compresa la fascia di rispetto stradale di larghezza 5,00 m di superficie 535 mq che si estende per tutto il fronte del lotto lungo la via Trainiti – FF.SS. È interamente recintata con un muretto con soprastante cancellata in ferro e dispone di tre accessi carrabili e due



pedonali sulla via Trainiti (foto da 179 a 183) più un secondo cancello sul lato opposto (lato Est) (foto 184) che tuttavia non può essere utilizzato in quanto il piano campagna del piazzale della cooperativa è a quota superiore di circa 3,00 m rispetto al piano di campagna posto all'esterno di detto passaggio. I varchi carrabili hanno tutti notevole larghezza per consentire l'accesso dei mezzi pesanti e sono chiusi da cancelli motorizzati scorrevoli su binario. Gli accessi pedonali sono chiusi da cancelli ad anta e dispongono di citofono. Tutta l'area esterna è pavimentata: in cemento in corrispondenza del capannone produttivo; in blocchetti di cemento tipo "Betonella" intorno al fabbricato direzionale uffici e laboratori. Lungo il perimetro in corrispondenza dei lati Sud, Est e Ovest e vicino al fabbricato direzionale sono presenti aiuole a verde. Sul lato Nord, lungo tutto il suo sviluppo, sono presenti una serie di grandi vasche interrate in cemento armato. Più precisamente si hanno: la vasca della riserva idrica antincendio (F), a pianta quadrata di lato 14,50 m x 14,50 m che si eleva anche fuori terra per una altezza di circa 2,50 m; numero quattro vasche per maricoltura (G-H-J-K) interrate a pianta rettangolare di lato 14,50 m x 5,00 m, profonde 1,50 m; una vasca per maricoltura (I) interrata a pianta rettangolare di lati 14,50 m x 20,50 m profonda 1,50 m; il bacino di sedimentazione (L) a pianta rettangolare di lati 14,50 m x 16,50 m, chiuso superiormente con un piano in lastre metalliche. Tutte le vasche per la maricoltura hanno il bordo superiore rialzato di circa 15 cm rispetto al piano di calpestio e dispongono di parapetto di protezione realizzato con tubolari di metallo fissati al piede e correnti orizzontali in fibra fissati agli occhielli. Inoltre, quelle destinate alla maricoltura, sono connesse con una trincea in cemento protetta superiormente da una griglia metallica e con tubazioni sia sotto traccia che fuori traccia per il carico e lo scarico dell'acqua. Lateralmente ad una delle vasche sono presenti i pozzetti in c.a. con le



camere interrate di alloggiamento delle pompe per la circolazione e il carico con quadro di comando e quadro prese di servizio installato in prossimità. Sono presenti anche dei filtri mobili con camera di contenimento in pvc da calare all'interno delle vasche. All'estremo Nord-Est del lotto è installata una grande lavatrice centrifuga per reti da pesca con struttura in acciaio, motore elettrico e quadro di comando. In detta area esterna sono presenti interrate le tubazioni dell'impianto idrico antincendio, quelle dell'impianto di condizionamento e quella del gas utilizzato sia per l'impianto di riscaldamento che per i gas tecnici di laboratorio. Altre utenze interrate sono le linee dell'impianto elettrico e di messa a terra, quella dell'acqua e quella della fognatura bianca e della fognatura nera. Attualmente l'area esterna è in completo stato di abbandono, invasa dalla vegetazione spontanea a basso e medio fusto e cosparsa di attrezzature o loro parti un tempo utilizzate dalla società (reti, cordami, tubi di materiale plastico e in ferro, gabbie a mare, boe, galleggianti in polistirolo, filtri in materiale plastico, taniche, contenitori, vasche in resina, parti di autoveicoli, autoveicoli danneggiati e loro carcasse, un carrello elevatore con forche fuori servizio, ecc.); da parti distaccate degli edifici (gronde, scossaline, pluviali, soglie, infissi, vetri, impianti, ecc.) e da rifiuti di varia tipologia provenienti sia dal sito che dall'esterno portati da ignoti (elettrodomestici, pneumatici, materiale plastico, mobili, rottami metallici, una roulotte, ecc.) (foto da 194 a 221).

Il cancello lato Est e parte della recinzione metallica è stata asportata da ignoti come anche le pompe sommergibili delle vasche della maricoltura. Tutti i quadri di comando e i terminali dell'impianto elettrico sono stati asportati, compresi i posti citofonici posti agli ingressi, il motore della lavatrice per reti e i bruciatori dell'impianto di riscaldamento. Non risulta presente neanche il gruppo elettrogeno dell'impianto antincendio che, per come indicato sugli elaborati progettuali e come



evidente dalle tracce rilevabili sul posto, era installato in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest del lotto in prossimità della cabina elettrica. Quest'ultima, realizzata con una struttura in cemento armato, è ancora intatta, chiusa con due porte in metallo e non accessibile (foto 222).

3. Risposta al quesito n.2 - Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

Il compendio immobiliare oggetto di stima dispone dei seguenti titoli abilitativi che sono stati rinvenuti nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia e presso gli uffici della sede della società oppure che sono stati accertati in base a documenti ad essi successivi su cui sono citati e per cui sono propedeutici.

- Parere favorevole al progetto del Comune di Vibo Valentia del 19.02.2001 (allegato 22);
- Concessione edilizia del Comune di Vibo Valentia n.6769 del 09.01.2002 (allegato 24);
- Concessione edilizia in variante del Comune di Vibo Valentia n.45/2003 (allegato 25);
- DIA - Denuncia di inizio attività del Comune di Vibo Valentia prot. n.36631 del 31.07.2003 (allegato 27);
- Certificato di collaudo statico Genio Civile di Vibo Valentia prot. n.2797 del



27.05.2004;

- Certificato di collaudo statico Genio Civile di Vibo Valentia prot. n.336 del

09.02.2005;

- Certificato di agibilità del Comune di Vibo Valentia del 17.03.2005 prot. gen. n.4919 del 11.02.2005, prot. int. n.817 (allegato 40);

- Certificato di prevenzione incendi COM-VV (Vibo Valentia) n.2676 del 22.04.2013, pratica n.4102 (allegato 41).

Il confronto degli elaborati grafici allegati ai progetti sopra elencati con i rilievi effettuati in loco dal sottoscritto ha mostrato alcune difformità consistenti in variazioni della distribuzione interna dei due fabbricati maggiori destinati rispettivamente agli uffici e ai laboratori e all'attività produttiva e di logistica. Più precisamente, l'edificio direzionale, uffici e laboratori presenta una distribuzione interna (allegato 56-57) diversa rispetto a quella rilevabile dagli elaborati grafici autorizzati (allegato 31), soprattutto al piano primo dove non sono stati realizzati l'alloggio del custode, la cucina e la mensa a favore di uffici e altri ambienti di lavoro. Allo stesso modo l'edificio destinato alla produzione e alla logistica, presenta difformità sia al piano terra che al piano primo consistenti anche esse in variazioni della distribuzione interna (allegato 35-58-59). Altra difformità riscontrata riguarda l'edificio tecnico della centrale idrica antincendio (allegato 60) che è privo di titolo abilitativo in quanto non compare in nessuno degli iter progettuali che hanno caratterizzato il compendio immobiliare della società. L'abuso, in questo caso, è di natura urbanistica e strutturale in quanto la nuova costruzione doveva ottenere non solo i consensi da parte del Comune di Vibo Valentia e dal Consorzio CoRAP ma anche dal Servizio Tecnico Regionale ex Genio Civile di Vibo Valentia. Le difformità segnalate hanno ripercussioni anche sulla conformità catastale in quanto le



planimetrie catastali e l'estratto di mappa in atti presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (allegato 5-6-7) non rispecchiano lo stato di fatto (allegato 56-57-58-59-60). Queste difformità, come sarà meglio specificato nel seguito, sono sanabili con pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria e contestuale pratica sismica da presentare al Comune di Vibo Valentia e al Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia. Conseguente alla sanatoria urbanistica e strutturale sarà la regolarizzazione catastale da attuare con l'accatastamento dell'edificio tecnico centrale idrica antincendio e con la variazione per l'aggiornamento della distribuzione interna dei due fabbricati maggiori. Il costo dell'intera pratica di sanatoria è valutabile in €.24.800,00 comprensivi degli onorari professionali, dei diritti di segreteria, del costo di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, della sanzione; esclusi oneri fiscali e previdenziali.

4. Risposta al quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vibo Valentia il 06.04.2023, prot. n.17388 del 04.04.2023 (allegato 80), la particella n.364 del foglio n.5 del Comune di Vibo Valentia su cui insistono gli immobili oggetto di stima, secondo il vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) ricade in zona "ATU a prevalente destinazione produttiva" e sono sotto la competenza del Consorzio A.S.I. (CoRAP). La particella, inoltre, ricade in area soggetta a tutela ambientale secondo l'art. 142 del d.lgs. 42/2004 ex legge 431/85 e s.m.i. relativamente alle pericolosità idrogeomorfologiche di cui alla tavola n.20 del citato P.S.C. con limitazioni di classe 4. Nella zona, sostanzialmente, a causa della instabilità idrogeologica, sono vietate le nuove edificazioni e consentite solo opere di consolidamento o messa in sicurezza e interventi su edifici esistenti.



5. Risposta al quesito n.4 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.

Gli immobili oggetto di stima all'atto dei sopralluoghi effettuati erano liberi.

6. Risposta al quesito n.5 - Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vibo Valentia il 06.04.2023, prot. n.17388 del 04.04.2023 (allegato 80), la particella n.364 del foglio n.5 del Comune di Vibo Valentia su cui insistono gli immobili oggetto di stima, secondo il vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) ricade in area soggetta a tutela ambientale secondo l'art. 142 del d.lgs. 42/2004 ex legge 431/85 e s.m.i. relativamente alle pericolosità idrogeomorfologiche di cui alla tavola n.20 del citato P.S.C. con limitazioni di classe 4. Nella zona, sostanzialmente, a causa della instabilità idrogeologica, sono vietate le nuove edificazioni e consentite solo opere di consolidamento o messa in sicurezza e interventi su edifici esistenti. Inoltre, l'esame del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Calabria (P.A.I.), tavola RI 102047/A - Comune di Vibo Valentia, Perimetrazione Aree a Rischio Idraulico (allegato 61), evidenzia che gli immobili oggetto di stima ricadono al limite di un'area di attenzione a rischio idraulico R4 (inondazione, rischio molto elevato). Tale limite è costituito dalla strada della Contrada Trainiti che conduce al complesso immobiliare in oggetto e l'area a rischio è quella posta ad Ovest della suddetta strada. Inoltre, è presente in prossimità anche un punto di attenzione per rischio idraulico R4 (di inondazione). Questo punto è ubicato in corrispondenza dell'incrocio della strada della Contrada Trainiti che conduce al complesso della società con la strada dell'agglomerato industriale



che proviene da est (allegato 61).

7. Risposta al quesito n.6 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.

La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata condotta con il metodo comparativo, considerando che si tratta di immobili destinati alla produzione attualmente non in esercizio. L'applicazione del metodo è lecita in quanto trattasi di fabbricati industriali dismessi per cui il valore patrimoniale è talmente basso, nullo o addirittura negativo, da indurre ad assimilare il valore industriale a quello immobiliare. Come ulteriore premessa si cita la circostanza per cui, soprattutto a causa degli immobili specificamente produttivi presenti sul lotto, la stima è stata influenzata dalla loro non fungibilità in quanto destinati ad attività di nicchia quale la maricoltura che li rende non utilizzabili per altri scopi a meno di radicali interventi di trasformazione e bonifica.

Questo metodo consiste nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche intrinseche. Essendo i fabbricati collocati tutti nella stessa zona, il coefficiente di zona è stato determinato in modo univoco, mentre i coefficienti degli edifici saranno valutati singolarmente per ciascuno di essi. Per ultimo si precisa che trattandosi di beni strumentali la vendita sarà soggetta ad iva.

Coefficiente correttivo di zona Cz

Tale coefficiente è stabilito in base al principio della "funzione" cioè la potenzialità della zona attraverso le sue dotazioni urbanistiche di offrire maggiore o minore



capacità produttiva anche in funzione dell'impatto ambientale con l'ambiente circostante atto a garantire un ambiente di lavoro salubre. Sulla scorta di queste valutazioni si è scelto di inquadrare la zona secondo tre categorie di analisi:

posizionale, funzionale e ambientale.

Coefficiente posizionale

È basato sulle caratteristiche di "Centralità" e "Vicinanza". "Centrale" significa che l'impianto di produzione è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività; "Vicino" sta ad indicare che l'impianto produttivo si trova in prossimità di una notevole quantità di risorse produttive, di una fonte energetica o anche in una regione in cui vi sia abbondanza di mano d'opera specializzata. Nel caso in oggetto si tratta di una zona industriale abbastanza sviluppata e poliedrica ubicata in prossimità di una città portuale e allo svincolo autostradale dell'Autostrada A2 Salerno - Reggio Calabria, ma per cui risultano scarse le risorse produttive, né vi è la presenza di mano d'opera specializzata. Il coefficiente posizionale di zona è stato calcolato attribuendo i seguenti valori.

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Considerando i valori riportati in tabella si hanno i seguenti coefficienti di centralità

e di vicinanza:

Cc = 1,00

Cv = 1,00



Coefficiente funzionale

Le *caratteristiche funzionali* della zona coincidono con l'urbanizzazione della stessa in virtù delle potenzialità d'uso dell'impianto produttivo. Per questo motivo, per la determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propriamente urbanistiche quali la presenza della fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.

Il coefficiente funzionale di zona è stato calcolato attribuendo i seguenti valori.

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Ferrovia	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto sono presenti tutti i principali servizi di urbanizzazione e le grandi strade, mancano i quartieri residenziali, gli uffici, ma abbastanza vicino vi sono la Guardia Costiera e i Carabinieri e tutte le altre infrastrutture. Il coefficiente assume il valore: **Cf = 1,19**.

Coefficiente ambientale

Dipende dallo stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività industriale e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente. Le voci considerate sono: la vegetazione, la purezza dell'aria, la purezza dell'acqua potabile, il rapporto tra il verde e il costruito, ecc. Il compendio immobiliare in oggetto sorge in una zona



industriale di piccole dimensioni prossima al centro abitato di Vibo Valentia Marina ma anche limitrofa alla campagna circostante e al mare Tirreno. La flora presente è molto influenzata dalle coltivazioni e dal verde di arredo dei lotti che lasciano poco spazio a quella spontanea; la fauna è rappresentata essenzialmente da volatili e da piccoli roditori. La giacitura è di pianura, fertile e con elevata presenza di acqua la quale, tuttavia, a causa della superficialità della falda che galleggia su quella sottostante di acqua salata marina, non è adeguatamente pura. L'aria, a causa degli ampi spazi aperti e della ventosità della zona posta proprio in rispetto al mare, è pura. Il rapporto tra il verde e il costruito è abbastanza alto per via dell'adeguata presenza di aree verdi nei lotti dell'area industriale e della posizione marginale del lotto in oggetto rispetto al centro del nucleo industriale che lo pone in corrispondenza di aree coltivate. Quest'ultimo aspetto è anche esaltato dalla mancanza di manutenzione sulle strade che ha consentito il proliferare della vegetazione spontanea a basso fusto. Il coefficiente ambientale di zona è stato calcolato attribuendo i seguenti valori.

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore: $C_a = 0,87$.

Il coefficiente generale di zona C_z si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_z = C_c \times C_v \times C_f \times C_a = 1,00 \times 1,00 \times 1,19 \times 0,87 = 1,04$$



Coefficiente correttivo dei fabbricati

Vengono individuati basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: *vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale.*

Coefficiente di vetustà

La costruzione degli immobili presenti sul lotto è iniziata nell'anno 2002 per l'edificio direzionale uffici e laboratori e nell'anno 2003 per il capannone produttivo. Sono stati ultimati tutti nell'anno 2004, motivo per il quale questo coefficiente sarà valutato univocamente. Dipende dall'anzianità dell'immobile produttivo e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità, facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente.

FABBRICATO - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

In base alla data del 17.11.2004 che stabilisce il termine della costruzione, si ha una vetustà di 19 anni, per cui il coefficiente assume il valore: $C_v = 0,85$.

Coefficiente di conservazione

Viene valutato separatamente per l'edificio direzionale e per il capannone produttivo considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc. Si adottano i valori riportati nella seguente tabella.

FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Degradato	0,50
Fatiscente	0,60
Pessimo	0,70
Scadente	0,80
Mediocre	0,90



FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Normale	0,95
Buono	1,00
Ottima	1,05

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato di inattività forzata e di abbandono unitamente ai vandalismi e alle asportazioni subite ha inciso moltissimo sullo stato di conservazione degli immobili che si presentano in condizioni di conservazione non buone. Questo stato è amplificato per l'edificio direzionale a causa dell'asportazione del manto di copertura, delle grondaie e dei discendenti che ha esposto l'interno e i prospetti esterni all'azione delle acque meteoriche. Con queste premesse, secondo i valori della tabella, il coefficiente di conservazione per i due edifici risulta:

Edificio direzionale.....Cc1 = 0,50

Capannone produttivo.....Cc2 = 0,60

Coefficiente di altezza

Vengono stabilite delle classi di altezza facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del coefficiente definito in base al criterio che a una maggiore altezza dei locali corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano. Viene valutato separatamente per l'edificio direzionale e per il capannone produttivo secondo i valori della seguente tabella.

FABBRICATO - ALTEZZA	
Classi di ALTEZZA	Coefficiente
Fino a 3,00 m	0,85
Da 3,01 m a 4,50 m	0,90
Da 4,51 m a 6,00 m	1,00
Da 6,01 m a 8,00 m	1,10
Oltre 8,00 m	1,15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato direzionale che ospita gli uffici e i laboratori è costituito dal piano terra di altezza utile 3,25 m e dal piano primo di altezza utile 3,00 m, per cui il coefficiente risulta dalla media dei due valori corrispondenti:

Edificio direzionale.....Ch1 = 0,85



Il capannone produttivo è costituito da un piano terra di altezza 4,40 m e 9,00 m e da un piano primo di altezza 4,30 m solo per la metà della superficie, ma con l'attività industriale principale concentrata al livello più basso, per cui si considera rappresentativa l'altezza del piano terra misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle travi del solaio della copertura. Il valore di questa altezza è pari a 9,00 m per cui il coefficiente assume il valore:

Capannone produttivo.....Ch2 = 1,15

Coefficiente di finitura impiantistica

Sia il fabbricato direzionale che quello produttivo sono dotati di tutti i principali impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, telefonico, idrico, fognatura, trasmissione dati, videosorveglianza, allarme, antincendio, gas, ecc.) con normale grado di finitura per il tipo di destinazione. L'attività che vi si esercitava non prevedeva automatismi interni. Il coefficiente per entrambi i fabbricati assume il valore: Ci = 1,01.

FABBRICATO - IMPIANTI			
Impianto funzionale	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,95	0,98	1,00
Telecomunicazioni	0,98	1,00	1,01
Idrico	0,90	0,95	1,00
Climatizzazione	0,95	0,98	1,00
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08

Coefficiente di finitura strutturale

Dipende dal tipo di struttura con cui sono realizzati gli edifici valutata in base alla sua corrispondenza con l'attività che vi si esercita all'interno. Il fabbricato direzionale ha struttura portante in cemento armato con manto di copertura in lamiera su orditura di travi in ferro ed è strutturato su due piani fuori terra. Il fabbricato produttivo ha struttura portante in cemento armato precompresso con manto di copertura in lamiera posato su solaio a falde inclinate in lastre di cemento



armato precompresso. È strutturato su due piani fuori terra con il primo piano che occupa solo una metà della superficie lasciando la corrispondente porzione del piano terra a sfruttare l'intera altezza utile del fabbricato. La struttura non è predisposta per l'installazione di un carroponete. Il coefficiente di finitura strutturale per i due edifici assume il valore:

Edificio uffici e laboratori.....Cs1 = 0,95

Edificio produzione e logistica.....Cs2 = 1,00

Si precisa che sulla scelta del coefficiente di finitura strutturale del capannone produttivo ha influito significativamente la mancanza della predisposizione per l'installazione del carroponete che ha impedito di attribuire il valore pieno previsto per la tipologia strutturale con cui è realizzato.

FABBRICATO - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera 1 piano	0,75
ClS precompresso e copertura in lamiera 1 piano	0,90
ClS precompresso e copertura in clS 1 piano	1,00
ClS precompresso e copertura in laterizio 1 piano	0,98
ClS precompresso e copertura in lamiera 2 piani	0,95
ClS precompresso e copertura in clS 2 piani	1,02
ClS precompresso e copertura in laterizio 2 piani	1,00

Il coefficiente correttivo generale dei due fabbricati si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi ricavati.

Edificio direzionale C_{F1}

$$C_{F1} = C_v \times C_c \times C_h \times C_i \times C_s = 0,85 \times 0,50 \times 0,85 \times 1,01 \times 0,95 = 0,35$$

Capannone produttivo C_{F2}

$$C_{F2} = C_v \times C_c \times C_h \times C_i \times C_s = 0,85 \times 0,60 \times 1,15 \times 1,01 \times 1,00 = 0,59$$

Noti i due coefficienti correttivi, si calcola quello dei fabbricati del compendio immobiliare come valore medio.



$$C_F = (C_{F1} + C_{F2}) / 2 = (0,35 + 0,59) / 2 = 0,47$$

Il coefficiente correttivo globale del compendio immobiliare si ottiene dal prodotto del coefficiente correttivo di zona C_z per quello dei fabbricati ora ricavato C_f .

$$C = C_z \times C_f = 1,04 \times 0,47 = 0,49$$

Superficie commerciale

La superficie che si considera nel metodo di stima adottato è la superficie commerciale che si ottiene classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche

qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi per la superficie

assumendo come valore base di riferimento l'area destinata all'attività produttiva

principale. All'interno e all'esterno del compendio immobiliare oggetto di stima

sono stati individuati gli ambienti utilizzati diversamente e per ciascuno di essi

sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi industriali. La superficie

commerciale si ottiene moltiplicando la consistenza (superficie lorda) di ogni

ambiente per il corrispondente coefficiente. Per il caso in oggetto, secondo il

calcolo riportato nelle seguenti tabelle, la superficie commerciale risulta: $S_c =$

7.553,9 mq a fronte di una superficie lorda di $S_L = 13.326,1$ mq.

Superficie commerciale - Edificio uffici e laboratori			
Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coeff. spazio industriale	Superficie commerciale (mq)
Uffici piano T	424,0	1,95	826,8
Corridoi piano T	98,0	0,50	49,0
Scala piano T	78,0	0,50	39,0
Loc. tecn. e serv. piano T	72,0	0,80	57,6
Bagni piano T	44,0	0,80	35,2
Uffici piano 1	484,0	1,95	943,8
Corridoi piano 1	98,0	0,50	49,0
Scala piano 1	78,0	0,50	39,0
Loc. tecn. e serv. piano 1	12,0	0,80	9,6
Bagni piano 1	44,0	0,80	35,2
Totale edificio uffici e laboratori	1.432,0		2.084,2



Superficie commerciale - Capannone produzione e logistica			
Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coeff. spazio industriale	Superficie commerciale (mq)
Corridoi piano T	125,0	0,50	62,5
Scala piano T	124,0	0,50	62,0
Loc. tecn. e serv. piano T	158,0	0,80	126,4
Bagni piano T	78,0	0,80	62,4
Area produttiva piano T	945,0	1,00	945,0
Magazzini e depositi piano T	771,0	1,60	1.233,6
Uffici e camere piano 1	701,0	1,95	1.367,0
Corridoi piano 1	236,0	0,50	118,0
Scala piano 1	124,0	0,50	62,0
Loc. tecn. e serv. piano 1	63,0	0,80	50,4
Bagni piano 1	141,0	0,80	112,8
Totale edificio produzione e logistica	3.466,0		4.202,1

Superficie commerciale - Fabbricati minori			
Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coeff. spazio industriale	Superficie commerciale (mq)
Locale tecnico macchine frigorifere	53,0	0,80	42,4
Locale tecnico impianto antincendio	16,0	0,80	12,8
Box bombole gas esplosivi	18,5	0,80	14,8
Totale fabbricati minori	87,5		70,0

Superficie commerciale - Aree esterne			
Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coeff. spazio industriale	Superficie commerciale (mq)
Aree scoperte e assimilabili	7.805,6	0,15	1.170,8
Aree di rispetto stradali	535,0	0,05	26,8
Totale aree scoperte e assimilabili	8.340,6		1.197,6

Superficie commerciale complessiva			
	Superficie lorda (mq)		Superficie commerciale (mq)
Edificio uffici e laboratori	1.432,0		2.084,2
Capannone produzione e logistica	3.466,0		4.202,1
Fabbricati minori	87,5		70,0
Aree esterne	8.340,6		1.197,6
Totale complessivo	13.326,1		7.553,9



Valore unitario del compendio immobiliare

Il valore unitario del compendio immobiliare in argomento si ottiene moltiplicando il valore unitario medio V_m degli edifici della tipologia in argomento per il coefficiente correttivo C prima ricavato:

$$V_u = V_m \times C$$

Il valore unitario medio è stato valutato in riferimento alla città e alla zona in cui il complesso immobiliare è ubicato. Per la sua determinazione sono state eseguite indagini atte a conoscere il mercato immobiliare del luogo condotte sul posto, sulle inserzioni pubblicate dalle principali agenzie immobiliari e anche facendo riferimento alle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 62). Sulla base di queste indagini è assunto il valore:

$$V_m = 320,00 \text{ €/mq}$$

che ha determinato un valore unitario:

$$V_u = V_m \times C = 320,00 \text{ €/mq} \times 0,49 = 156,80 \text{ €/mq}$$

Valore immobiliare

Il valore immobiliare è stato ottenuto dal prodotto del valore unitario V_u per la superficie commerciale S_c .

$$V_i = V_u \times S_c = 156,80 \text{ €/mq} \times 7.553,9 \text{ mq} = \text{€} .1.184.451,52$$

$$V_i = \text{€} .1.184.451,52$$

(euro unmilione centottantaquattromila quattrocentocinquantuno e centesimi
cinquantadue)

A tale valore, per renderlo più veritiero possibile, devono essere sottratti i costi di regolarizzazione urbanistica, di insediamento nell'area industriale e quelli di sgombero e smaltimento per la godibilità del lotto. Inoltre, sarà applicata anche una riduzione a garanzia di eventuali vizi occulti o insolvenze.



Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica, di insediamento nell'area industriale, di sgombero e smaltimento, per assenza di garanzia e possibilità di spese insolute.

Questi costi sono stati così discretizzati:

- a) costi per la regolarizzazione urbanistica a seguito degli abusi riscontrati;
- b) costi per l'insediamento nell'area industriale CoRAP;
costi per lo sgombero e lo smaltimento di tutti i materiali e rifiuti presenti sia all'interno dei fabbricati che nell'area esterna;
- d) riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le eventuali spese insolute.

(a) Costi di regolarizzazione urbanistica.

Sugli immobili oggetto di stima, in base della documentazione disponibile, sono state riscontrate difformità consistenti nella variazione della distribuzione interna degli edifici maggiori, nella mancanza di titolo abilitativo per il fabbricato tecnico della centrale idrica-antincendio e nel mancato accatastamento di quest'ultimo. La regolarizzazione urbanistica di questi abusi edilizi è attuabile mediante pratica Permesso di Costruire in sanatoria da presentare allo sportello SUE del Comune di Vibo Valentia, al consorzio per l'area industriale CoRAP e al Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia. Sono da aggiungere anche le successive pratiche catastali per la variazione della distribuzione interna e per l'accatastamento del fabbricato centrale idrica antincendio da presentare all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia. In ultimo la pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) da presentare al Comune di Vibo Valentia a chiusura dell'iter autorizzativo.

Il costo di queste pratiche, comprensivo di onorari professionali, spese, diritti di segreteria, bolli, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e sanzioni per sanatoria è quantificabile in complessivi €**24.800,00** escluso iva così dettagliato.



- Permessi di costruire in sanatoria per ~~regolazione distribuzione interna~~ e fabbricato tecnico centrale idrica antincendio presso Comune di Vibo Valentia e Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia: €16.500,00 i.e.
- Tipo mappale per accatastamento del fabbricato tecnico centrale idrica e antincendio presso Agenzia del Territorio di Vibo Valentia: €3.000,00 i.e. industriale
- Pratica catastale docfa per accatastamento del fabbricato tecnico centrale idrica antincendio e variazione della distribuzione interna presso Agenzia del Territorio di Vibo Valentia: €1.500,00 i.e.
- Segnalazione certificata di agibilità presso Comune di Vibo Valentia: €3.800,00 i.e.

(b) Costi insediamento area industriale CoRAP

Le spese di subentro nel lotto da corrispondere al Consorzio dell'Area Industriale CoRAP, per come stabilito nel documento "Regolamento per la localizzazione delle attività produttive, la cessione e l'uso dei suoli e dei fabbricati" del Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (decreto n.59 del 08.07.2021 con modifiche all'art.4 del 14 febbraio 2022) (allegato 47), consistono nelle spese di istruttoria della pratica di subentro pari a €6.854,00 iva compresa (art.6 Regolamento CoRAP) e in un contributo di insediamento dovuto in via solidale dal cedente e dal subentrante pari al 5% del valore del lotto inclusa l'area di sedime dei fabbricati calcolato sul prezzo dei terreni vigenti nell'agglomerato di riferimento al momento del subentro (art.9 Regolamento CoRAP). Se i lotti dell'agglomerato industriale di Porto Salvo sono gestiti direttamente dal CoRAP che per essi ha stabilito il prezzo unitario di 21,85 €/mq. Il lotto in argomento ha una superficie distinguibile in area industriale produttiva per cui sarà applicato il prezzo unitario di 21,85 €/mq e area di fascia di rispetto fronto laterale di larghezza 3,00 m) 10





per cui il prezzo unitario, così come stabilito dal regolamento CoRAP, è posto pari al 50% del prezzo pieno, ossia 10,93 €/mq. Il valore del lotto di terreno (compreso il sedime dei fabbricati) che si ottiene applicando i prezzi unitari alle rispettive superfici risulta pari a €242.046,05.

Valore attuale del lotto compreso il sedime dei fabbricati	
Prezzo unitario suolo (€/mq)	21,85
Prezzo unitario fascia di rispetto (€/mq)	10,93
Superficie intero lotto (mq)	11.345
Superficie area produttiva (mq)	10.810
Superficie fascia di rispetto (mq)	535
Valore area produttiva (€)	236.198,50
Valore fascia di rispetto (€)	5.847,55
Valore attuale del lotto (€)	242.046,05

Il contributo di insediamento è pari al 5% del valore del lotto:

$$\text{Contributo insediamento} = 0,05 \times \text{€}242.046,05 = \text{€}12.102,30$$

I costi da corrispondere al consorzio industriale CoRAP per il subentro risultano dalla somma delle spese di istruttoria e del contributo di insediamento e risultano:

$$C_{\text{sub}} = \text{€}12.956,30$$

(euro dodicimilanovecentocinquantasei e centesimi trenta)

Si riporta di seguito la tabella esplicativa di calcolo.

Costi di subentro CoRAP	
Diritti istruttori subentro CoRAP (€)	854,00
Contributo insediamento CoRAP (5%) (€)	12.102,30
Totale costi CoRAP (€)	12.956,30

Costi sgombero e smaltimento (c)

All'interno dei fabbricati e nelle aree esterne del complesso sono presenti materiali, detriti e rifiuti di ogni genere costituiti principalmente da attrezzature e arredi della cooperativa danneggiati dai vandali, dai ladri e dalle intemperie; da materiale cartaceo proveniente dagli uffici e dagli archivi; da attrezzature e macchine dei laboratori di analisi; reti da pesca; boe marine rotte o allagate; parti di pompe



sommersibili; parti di impianti mobili di filtrazione per vasche; cassoni in resina; tubazioni di vario materiale; galleggianti in polistirolo; provette e porta campioni in vetro e in plastica; piccole imbarcazioni in gomma e resina; tubi per piezometri; carotieri; carotaggi; parti di autoveicoli; un carrello elevatore con forche; una lavatrice per reti da pesca; vecchi elettrodomestici; pneumatici usurati di autocarro e di autovetture (circa 200); materiali edili; parti di controsoffitto in fibra; parti di impianti elettrico, climatizzazione, aerazione; stoviglie in ceramica; personal computer, monitor, stampanti, fotocopiatori. Tutti i materiali citati sono danneggiati o deteriorati irreparabilmente e non possono essere recuperati, motivo per il quale, al fine di rendere l'immobile utilizzabile o quanto meno praticabile per il suo ripristino, è necessario lo sgombero con conseguente smaltimento. La valutazione dei costi dello sgombero, del trasporto all'interno dell'area, del carico su automezzo, trasporto al recapito finale e smaltimento di tutti questi materiali è stato valutato con l'ausilio del prezzario opere civili della Regione Calabria anno 2021 (Osservatorio Regionale Prezzi D.G.R.n.210 del 28 Luglio 2020) redigendo un computo metrico estimativo (allegato 62) che ha fornito il costo imponibile di:

Cs = €.67.500,00 i.e.

(euro sessantasettemilacinquecento e centesimi zero iva esclusa)

(d) Riduzione per assenza garanzia vizi e eventuali spese insolute

Questi costi per l'assenza di una garanzia contro eventuali vizi e spese insolute, concordemente alla letteratura in tema estimativo, sono stati valutati come percentuale del 15% del valore immobiliare e risultano pari a:

$R = 0,15 \times \text{€}.1.184.451,52 = \text{€}.177.667,73$

(euro centosettantasettemilaseicentosessantasette e centesimi settantatre)



Valore finale del compendio immobiliare

Il valore finale del compendio immobiliare si ottiene detraendo dal valore immobiliare i costi di regolarizzazione urbanistica, di subentro, i costi di sgombero e smaltimento e le riduzioni per eventuali vizi e spese insolute e risulta pari a:

V = €.901.500,00 in c.t. iva esclusa

(euro novecentounomilacinquecento e centesimi zero) iva esclusa

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva di calcolo.

Tabella di calcolo del valore del compendio immobiliare	
Valore immobiliare (€)	1.184.451,52
Costo regolarizzazione urbanistica e catastale i.c. (€)	- 24.800,00
Costi subentro CORAP (€)	- 12.956,30
Costi sgombero e smaltimento rifiuti presenti i.c. (€)	- 67.500,00
Riduzione valore immobiliare per garanzia per vizi e per eventuali spese insolute (15%) (€)	- 177.667,73
Valore compendio immobiliare escluso iva (€)	901.527,49
Valore compendio immobiliare in c.t. escluso iva (€)	901.500,00

Nota sulla cessione del lotto ed obblighi verso il consorzio industriale CORAP

Secondo quanto riportato nel "Regolamento per la localizzazione delle attività produttive, la cessione e l'uso dei suoli e dei fabbricati" del CoRAP – Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive" (decreto n.59 del 08.07.2021 con modifiche all'ar. 4 del 14 febbraio 2022) (allegato 47), prima della vendita la ditta cedente deve preventivamente informarne il CoRAP per consentire l'esercizio del diritto di prelazione; il nulla-osta consortile alla cessione dovrà essere richiesto dalla ditta prima della stipula del rogito notarile. Nell'ipotesi in cui il CoRAP rinunci al proprio diritto di prelazione, il subentrante dovrà assumere nei confronti del CoRAP gli stessi obblighi assunti dall'alienante in virtù del Regolamento. Ad acquisizione avvenuta, il subentrante dovrà provvedere a propria cura alle spese per la manutenzione della fascia di rispetto stradale e a corrispondere al Consorzio CoRAP un contributo di urbanizzazione annuo valutato nella misura di 0,15 €/mq di



terreno in dotazione che nel caso in esame corrisponde al canone annuo di €.1.701,75.

8. Risposta al quesito n.7 - Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.

I beni immobili oggetto di stima sono vendibili come lotto unico così descritto.

Lotto unico. Piena proprietà 1000/1000 di complesso industriale ubicato nel Comune di Vibo Valentia (VV) alla località Trainiti, nell'agglomerato industriale di Porto Salvo, costituito da un lotto di terreno di superficie 11.342 mq con all'interno un edificio a due piani con struttura in c.a. destinato a uffici e laboratori di superficie lorda 1.432 mq, altezza utile piano terra 3,25 m, altezza utile piano primo 3,00 m, altezza alla gronda 6,50 m, con ascensore, privo del manto di copertura in lamiera; un capannone industriale a due piani con struttura in c.a.p. di superficie lorda 3.466 mq, altezza alla gronda 10,00 m, altezza utile piano terra 4,40 m e 9,00 m, altezza utile piano primo 4,30 m con due ascensori; un edificio tecnico ad un piano con struttura in muratura per l'impianto idrico e termico di superficie lorda 53 mq e altezza 3,20 m; un edificio tecnico per la centrale idrica antincendio a un piano con struttura in muratura di superficie 16 mq e altezza 2,00 m; un edificio tecnico conservazione recipienti in pressione, a un piano, prefabbricato, con struttura in c.a.p. di superficie 15,7 mq e altezza 2,30 m; ampio piazzale pavimentato con all'interno una vasca di accumulo antincendio in c.a. di lati 14,50 m x 14,50 m; numero quattro vasche in c.a. per maricoltura di lati 14,50 m x 5,00 m; una vasca in c.a. per maricoltura di lati 14,50 m x 20,50 m; un bacino di sedimentazione in c.a. con copertura in lastre di ferro di lati 14,50 m x 16,80 m. Fascia di rispetto stradale di larghezza 5,00 m sul lato Sud a margine della strada comunale Trainiti. Tutta la proprietà è recintata con muretto e soprastante cancellata (in parte asportata) e



dispone di tre accessi sulla via comunale Trainiti. Presenti tutti gli usuali impianti tecnologici (idrico, elettrico, climatizzazione, aerazione, gas, telefonico, fognatura, videosorveglianza, allarme, ecc.) compreso l'impianto idrico antincendio. Lotto in pessimo stato di conservazione, con i fabbricati degradati a seguito di vandalismi, furti e inutilizzo prolungato, con gli infissi esterni mancanti in parte o rotti, impianti asportati o danneggiati, rifiniture degradate o mancanti (ringhiere, soglie, porte interne, porte esterne, sanitari, rubinetterie, plafoniere luce, manto di copertura dell'edificio uffici e laboratori), pareti e solai ammalorati, con chiazze di umido, muschi e muffe. Interni parzialmente invasi da vegetazione spontanea, allagati e ingombri da macerie dei muri abbattuti, dei controsoffitti crollati, dai sanitari, dagli infissi, dal mobilio, dalle apparecchiature informatiche e di laboratorio vandalizzate, da materiale cartaceo proveniente dagli uffici e dagli archivi e da rifiuti di tipo vario (pneumatici, elettrodomestici, mobili, ecc.) portati dall'esterno da ignoti. L'area esterna ha parte della cancellata metallica asportata, invasa dalla vegetazione spontanea, da rifiuti di ogni genere, da componenti degli edifici distaccati, da carcasse e parti di veicoli di natanti e di attrezzature un tempo utilizzate dalla società. Immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, catasto fabbricati, al foglio n.5 del Comune di Vibo Valentia, particella n.364, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita €22.672,00, zona industriale di Porto Salvo snc, piano T-1, in ditta "NAUTILUS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in VIBO VALENTIA (VV)", codice fiscale 00786630798, proprietà per 100/100. Lotto confinante a Nord con proprietà

Comune di Vibo Valentia e [REDACTED]; a Sud con proprietà [REDACTED]

S.R.L."; a Ovest con la strada comunale di Contrada Trainiti; a Est con proprietà

[REDACTED], [REDACTED]. Beni Immobili



pervenuti alla ditta "Nautilus Società Cooperativa S.R.L." dal "Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia" a seguito di atto di assegnazione di suolo industriale per notaio Beatrice Romano di Tropea (VV) del 28.04.2003, rep. n.23349, racc. n.7437, registrato in Tropea il 16.05.2003 al n.1037/2, vol. S.IV, trascritto a Vibo Valentia il 27.05.2003 al n.2485 reg. gen. e n.2110 reg. part.

(allegato 74-68). Presenti difformità urbanistiche e catastali nella distribuzione interna e nell'edificio della centrale idrica antincendio, entrambe sanabili. Valore del lotto €.901.500,00 (euro novecentounomilacinquecento e centesimi zero) iva esclusa, già detratti i costi di sanatoria edilizia e catastale (€.24.800,00 i.e.), i diritti di subentro CoRAP (12.956,30), i costi di sgombero e smaltimento (€.67.500,00 i.e.), la riduzione per garanzia da vizi occulti e spese insolute €.177.667,73). Lotto libero.

9. Risposta al quesito n.8 - Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.

Sono allegare alla relazione di stima le planimetrie dello stato di fatto del compendio immobiliare (allegato 55) e quelle dei singoli fabbricati che lo compongono (allegato 56-57-58-59-60) unitamente alle visure catastali censuarie (allegato 3) e planimetriche (allegato 4-5-6-7) rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia. Queste ultime, non corrispondono con lo stato di fatto dei fabbricati a causa di differenze nella distribuzione interna e nel mancato accatastamento dell'edificio tecnico della centrale idrica antincendio. Queste difformità, tuttavia, possono considerarsi non rilevanti in quanto di lieve entità e, soprattutto, perché non vanno ad incidere sulla rendita catastale. Pertanto le difformità riscontrate non sono ostative alla vendita. È allegata la documentazione



fotografica con numero 222 immagini a colori.

10. Risposta al quesito n.9 - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

Nel paragrafo delle conclusioni è stata inserita la descrizione sintetica degli immobili secondo i dettami del paragrafo.

11. Risposta al quesito n.10 - Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del decreto di l.c.a. e predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

In base alle ispezioni ipotecarie del ventennio eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (allegato 8) può stilarsi la seguente ricostruzione analitica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) ISCRIZIONE del 13/11/2003 - Registro Particolare 702 Registro Generale 5603, Pubblico ufficiale COMERCI SAPIENZA Repertorio 47574 del 10/11/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (allegato 67).

- 2) ISCRIZIONE del 30/11/2006 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 9258, Pubblico ufficiale COMERCI SAPIENZA Repertorio 57088 del 27/11/2006,



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO (allegato 9).

- 3) ISCRIZIONE del 20/08/2008 - Registro Particolare 725 Registro Generale 5030, Pubblico ufficiale COMERCI SAPIENZA Repertorio 59513/23831 del 19/08/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (allegato 10).

- 4) ISCRIZIONE del 04/11/2009 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 6620, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. COSENZA CS Repertorio 50045/139 del 28/10/2009, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602. Documenti successivi correlati; Annotazione n. 343 del 01/12/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE) (allegato 11).

- 5) TRASCRIZIONE del 29/01/2014 - Registro Particolare 464 Registro Generale 507, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 400 del 12/12/2013, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO (allegato 12).

12. Stima del valore della concessione demaniale dello specchio d'acqua

La cooperativa "Nautilus" è titolare della concessione demaniale marittima n.2/2010 rilasciata dal Comune di Vibò Valentia settore n.8 Pianificazione Territoriale e Urbanistica il 22.06.2010 (allegato 70). Questa è relativa ad uno specchio d'acqua della superficie di 93.000 mq per attività di maricoltura localizzato di fronte all'arenile della località Trainiti, a distanza di circa 700 m dalla linea di costa nel cui immediato entroterra sorge la sede della cooperativa. Attualmente l'area marina è sgombra e completamente libera da attrezzature, boe e qualsivoglia altro bene di proprietà della "Nautilus" che, invece, vi erano nell'anno 2010 cui si riferisce lo stralcio ortofotografico storico reperito in rete su cui sono evidenti le gabbie a



mare e le boe di segnalazione (allegato 71). La durata della concessione è stabilita in sei anni a partire dalla data di sottoscrizione che si rinnovano automaticamente in assenza di comunicazioni da parte dell'autorità preposta anche successivamente alla prima scadenza. La concessione è normata dall'atto di sottomissione n.1 del 2001 repertorio n.243, sottoscritto anteriormente al rilascio della concessione, precisamente il 27.06.2001, dalla cooperativa "Nautilus" con la Capitaneria di Porto di Vibo Valentia Marina. L'area in concessione è delimitata da un poligono virtuale

Le coordinate geografiche dei vertici sono le seguenti.

Latitudine	Longitudine
38° 43' 18" N	16° 04' 53" E
38° 43' 13" N	16° 05' 07" E
38° 43' 21" N	16° 05' 11" E
38° 43' 25" N	16° 04' 57" E

Alla data attuale la concessione è ancora in essere data la scadenza prorogata per 180 giorni a far data dal 25.01.2023 (allegato 72). Il canone per la concessione da versare al Comune di Vibo Valentia è stabilito da questa amministrazione per l'anno 2023 in €3.377,50 oltre l'addizionale regionale pari a € 506,62. La stima del valore di questo cespite è stata eseguita secondo l'approccio reddituale con il metodo della capitalizzazione del reddito, abbastanza affidabile per beni immateriali, che si basa sull'operazione matematico finanziaria di determinare il valore di mercato di un bene dividendo il reddito annuo (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia di cespite. In pratica tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Il saggio di capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato che



per i beni di carattere non residenziale come quello in argomento mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo. Dal valore che si ottiene sono da detrarre le spese che gravano sulla proprietà che nel caso in esame, data la particolarità del bene, si riducono alle spese di amministrazione assumibili pari al 2% del valore del cespite. L'applicazione del metodo fornisce il valore più probabile della concessione

ASTE GIUDIZIARIE.it
demaniale di:

Vcd = €.50.922,31

Vcd = €.50.900,00 in c.t.

(euro cinquantamilanovecento e centesimi zero)

il cui calcolo è dettagliato nella tabella seguente.

Valutazione Concessione Demaniale Specchio d'Acqua	
Canone annuale lordo (€)	3.377,50
Spese di amministrazione (2%)	67,55
Canone annuale netto (€)	3.309,95
Tasso di capitalizzazione (%)	6,5
Valore concessione (€)	50.922,31
Valore concessione in c.t. (€)	50.900,00

13. Stima del valore dei beni mobili

I beni mobili della ditta "Nautilus Società Cooperativa" presenti nel compendio immobiliare sede della società di contrada Trainiti di Vibo Valentia possono suddividersi in: container, piccoli natanti, mobilio, apparecchiature e attrezzature da laboratorio, attrezzature per la maricoltura, boe marine. Il valore più probabile di questi beni è molto influenzato dalle pessime condizioni in cui versano che ha portato ad attribuire valore nullo alla maggior parte di essi e a quelli commerciabili quello residuale di €5.850,00 (euro cinquemilaottocentocinquanta e centesimi zero) iva esclusa. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva e l'elenco dei beni mobili con una loro breve descrizione insieme al valore attribuito. La descrizione puntuale con stima è riportata in apposito elaborato separato (allegato 75).



Tabella riassuntiva valore beni mobili				
Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo Unitario (€/cad)	Valore i.e. (€)
Container di colore blu da 21 piedi	cad.	1	400,00	400,00
Piccoli natanti (gommoni)	cad.	4	-	-
Mobilio	corpo	1	2.825,00	2.825,00
Vasche cilindriche con fondo a tramoggia e supporti	corpo	1	2.025,00	2.025,00
Apparecchiature e attrezzature da laboratorio	corpo	1	-	-
Attrezzature per maricoltura	corpo	1	-	-
Boe marine	cad.	6	100,00	600,00
Totale beni mobili i.e.				5.850,00

Container di colore blu modello 20 piedi di lunghezza 6,00 m, larghezza 2,40 m e altezza 2,60 m; per uso generico senza ventilazione con prese d'aria passive nella parte superiore del vano di carico, in condizioni di conservazione mediocri. Valore €400,00 euro quattrocento e centesimi zero) iva esclusa.

- Piccoli natanti consistenti in numero quattro gommoni di lunghezza 3,00 m circa di cui uno bruciato e tre in pessime condizioni, sgonfi, macchiati, ingottiti. Il loro valore commerciale è nullo, per cui verranno inclusi nei beni oggetto di sgombero e smaltimento. Valore €0,00 (euro zero e centesimi zero).
- Mobilio presente nel compendio immobiliare allocato all'interno dei due fabbricati maggiori che ha risentito pesantemente dei vandalismi e dei furti subiti dagli immobili che ha causato la loro esposizione alle intemperie. Con il passare degli anni i mobili si sono degradati per cui si presentano mancanti di parti, deformati, rotti, sporchi, macchiati, ammuffiti, con le parti metalliche arrugginite, con i vetri in frantumi, avvolti dalla vegetazione invasiva che è penetrata all'interno dei locali. In questo stato non hanno valore commerciale per cui sono stati inclusi nei beni oggetto di sgombero e smaltimento. Fa eccezione una piccola parte dei mobili presenti nel capannone produzione e logistica che, avendo ancora la copertura e gli infissi esterni al primo piano, ha



limitato molto i danni a quanto contenuto al suo interno a questo livello.

Consistono in scrivanie operative, tavoli porta computer, sedie, tavoli da mensa

con sedie incorporate, un mobile da ufficio, un armadio rack. Il valore

complessivo di questi mobili è risultato pari a €2.825,00 (euro

duemilaottocentoventicinque e centesimi zero) iva esclusa secondo la tabella

di dettaglio che si riporta di seguito.

Tabella di calcolo valore mobilio			
Descrizione	Quantità	Prezzo Unitario (€/cad)	Valore i.e. (€)
Tavoli per computer con telaio in metallo e piano in laminato. Dimensioni 80 cm x 80 cm. Colore grigio. Condizioni discrete.	5	40,00	200,00
Armadio rack in metallo con sportello a vetro con all'interno n.3 switch rete multicanale e adattatore multipresa con interruttore bipolare. Dimensioni 80 cm x 60 cm x 180 cm (h). Condizioni buone.	1	100,00	100,00
Tavoli a doppio/singolo piano con n.4 sedie incorporate (due per lato). Telaio in metallo di colore grigio, piani in laminato di colore grigio, sedie in materiale plastico di colore blu. Condizioni discrete.	11	150,00	1.650,00
Tavoli/scrivania per ufficio in truciolare rivestito in laminato legno colore ciliegio, alcuni accoppiabili con setto separatore dello stesso materiale. Piano di dimensioni 60 cm x 160 cm. Condizioni discrete.	8	50,00	400,00
Sedie con telaio in metallo e seduta e spalliera in pvc dotate di ripiano di scrittura ribaltabile. Colore nero. Condizioni buone/discrete.	8	25,00	200,00
Sedie con telaio in metallo e seduta e spalliera in pvc. Colore nero. Condizioni buone/discrete.	10	20,00	200,00
Mobile per ufficio in truciolare rivestito con sportelli alla base e ripiani superiori. Colore grigio. Dimensioni 40 cm x 80 cm x 200 cm. Condizioni buone.	1	75,00	75,00
Totale valore mobilio i.e.			2.825,00

- * Vasche cilindriche verticali con fondo conico e scarico in resina rinforzata con supporti in metallo. Queste all'origine erano per prodotti alimentari, tuttavia, a causa delle loro condizioni e della mancanza della documentazione a corredo, hanno perso la certificazione, per cui possono essere adattate come serbatoi di



accumulo a gravità per uso agricolo o irriguo. Sono di vario formato, con capacità di 300 litri, 500 litri, 1.000 litri, 2.000 litri. Il loro valore complessivo è risultato pari a €2.025,00 (euro duemilaventicinque e centesimi zero) iva esclusa

calcolato secondo il dettaglio della seguente tabella.

Tabella calcolo valore delle vasche cilindriche con fondo a tramoggia e scarico con supporti metallici			
Capacità (litri)	Quantità	Prezzo Unitario (€/cad)	Valore i.e. (€)
300	7	75,00	525,00
500	4	100,00	400,00
1.000	2	150,00	300,00
2.000	4	200,00	800,00
Totale valore vasche cilindriche i.e.			2.025,00

* Apparecchiature e attrezzature da laboratorio consistenti in: frigoriferi, centrifughe, autoclavi, agitatori, forni, evaporatori, bilance, banchi da laboratorio con stipiti, ripiani, cassetti, lavandini; distillatori, alambicchi, provette, contenitori per campioni in plastica e in vetro, valigette per il campionamento, mescolatori, tubi serpentina, campionatori, imbuti, tubi per piezometri in pvc, taniche in pvc, bidoni in pvc, ecc. Sono tutti in pessime condizioni, vandalizzati, arrugginiti, rotti o con parti mancanti, quindi inutilizzabili. Il loro valore commerciale è pertanto nullo €0,00 (euro zero e centesimi zero) e per questo motivo sono stati inclusi nei beni oggetto di sgombero e smaltimento.

* Attrezzature per la maricoltura consistenti in: gabbie a mare composte da galleggianti tubolari in pvc cavi con amina in polistirolo e reti, reti da pesca, galleggianti, vasche in resina rinforzata, tubazioni in pvc, tubazioni in pead, ecc.

A queste si aggiungono attrezzature specificatamente marine quali boe per la rilevazione e il campionamento, galleggianti, giubbotti salvagente, remi, raccoglitori a rocchetto, una stazione di rilevazione meteorologica, ecc. Sono



tutte in pessime condizioni, danneggiate, rotte e con parti mancanti, pertanto non più utilizzabili per la produzione. Il loro valore commerciale è pertanto nullo €0,00 (euro zero e centesimi zero) e per questo motivo sono stati inclusi nei beni oggetto di sgombero e smaltimento.

- * Grandi boe marine a gavitello per ancoraggio e per segnalazione, tutte in materiale plastico. Alcune di queste sono inutilizzabili in quanto allagate o visibilmente rotte, altre, invece, si presentano in condizioni discrete e sono ancora utilizzabili. Più precisamente ci sono quattro boe a gavitello (due di colore rosso e due di colore giallo) di forma cilindrica del diametro di circa 1,00 m e due boe da segnalazione di colore arancione di forma doppio conica della lunghezza di circa 5,00 m. In virtù delle loro condizioni, il valore complessivo di queste boe, considerando il prezzo unitario di 100,00 €/cadauna, è di €600,00 (euro seicento e centesimi zero) iva esclusa.

14. Risposta al quesito n.11 - Redigere la perizia anche in versione privacy e su supporto digitale.

Sarà redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato degli interessati e di soggetti terzi.

15. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto disponibile in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia e presso gli uffici del consorzio industriale CoRAP di Vibo Valentia, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore più probabile del compendio immobiliare della società in



liquidazione coatta "Nautilus Società Cooperativa" sia pari a €901.500,00 (euro novecentounomilacinquecento e centesimi zero) iva esclusa. Questa cifra è comprensiva del costo di regolarizzazione urbanistica e catastale (€24.800,00 i.e.), dei costi di subentro nel consorzio industriale CoRAP (€12.956,30), dei costi di sgombero e smaltimento dei rifiuti presenti (€67.500,00 i.e.), della riduzione del 15% per garanzia per vizi occulti e spese insolute (€177.667,73). Gli immobili sono liberi e sono vendibili come lotto unico così costituito e descritto.

Lotto unico. Piena proprietà 1000/1000 di complesso industriale ubicato nel Comune di Vibo Valentia (VV) alla località Trainiti, nell'agglomerato industriale di Porto Salvo, costituito da un lotto di terreno di superficie 11.342 mq con all'interno un edificio a due piani con struttura in c.a. destinato a uffici e laboratori di superficie lorda 1.432 mq, altezza utile piano terra 3,25 m, altezza utile piano primo 3,00 m, altezza alla gronda 6,50 m, con ascensore, privo del manto di copertura in lamiera; un capannone industriale a due piani con struttura in c.a.p. di superficie lorda 3.466 mq, altezza alla gronda 10,00 m, altezza utile piano terra 4,40 m e 9,00 m, altezza utile piano primo 4,30 m con due ascensori; un edificio tecnico ad un piano con struttura in muratura per l'impianto idrico e termico di superficie lorda 53 mq e altezza 3,20 m; un edificio tecnico per la centrale idrica antincendio a un piano con struttura in muratura di superficie 16 mq e altezza 2,00 m; un edificio tecnico conservazione recipienti in pressione, a un piano, prefabbricato, con struttura in c.a.p. di superficie 15,7 mq e altezza 2,30 m; ampio piazzale pavimentato con all'interno una vasca di accumulo antincendio in c.a. di lati 14,50 m x 14,50 m; numero quattro vasche in c.a. per maricoltura di lati 14,50 m x 5,00 m; una vasca in c.a. per maricoltura di lati 14,50 m x 20,50 m; un bacino di sedimentazione in c.a. con copertura in lastre di ferro di lati 14,50 m x 16,80 m. Fascia di rispetto stradale



di larghezza 5,00 m sul lato Sud a margine della strada comunale Trainiti. Tutta la proprietà è recintata con muretto e soprastante cancellata (in parte asportata) e dispone di tre accessi sulla via comunale Trainiti. Presenti tutti gli usuali impianti tecnologici (idrico, elettrico, climatizzazione, aerazione, gas, telefonico, fognatura, videosorveglianza, allarme, ecc.) compreso l'impianto idrico antincendio. Lotto in pessimo stato di conservazione, con i fabbricati degradati a seguito di vandalismi, furti e inutilizzo prolungato, con gli infissi esterni mancanti in parte o rotti, impianti asportati o danneggiati, rifiniture degradate o mancanti (ringhiere, soglie, porte interne, porte esterne, sanitari, rubinetterie, plafoniere luce, manto di copertura dell'edificio uffici e laboratori), pareti e solai ammalorati con chiazze di umidità, muschi e muffe. Interni parzialmente invasi da vegetazione spontanea, allagati e ingombri da macerie dei muri abbattuti, dei controsoffitti crollati, dai sanitari, dagli infissi, dal mobilio, dalle apparecchiature informatiche e di laboratorio vandalizzate, da materiale cartaceo proveniente dagli uffici e dagli archivi e da rifiuti di ogni genere (pneumatici, elettrodomestici, mobili, ecc.) portati dall'esterno da ignoti. L'area esterna ha parte della cancellata metallica asportata, invasa dalla vegetazione spontanea, da rifiuti di ogni genere, da componenti degli edifici distaccati, da carcasse e parti di veicoli di natanti e di attrezzature un tempo utilizzate dalla società. Immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, catasto fabbricati, al foglio n.5 del Comune di Vibo Valentia, particella n.364, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita € 22.672,00, zona industriale di Porto Salvo snc, piano T-1, in ditta "NAUTILUS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in VIBO VALENTIA (VV)", codice fiscale 00786630798, proprietà per 100/100. Lotto confinante a Nord con proprietà Comune di Vibo Valentia e [REDACTED]; a Sud con proprietà [REDACTED]



S.R.L."; a Ovest con la strada comunale di Contrada Trainiti; a Est con proprietà

██████████, ██████████, ██████████ Beni immobili

pervenuti alla ditta "Nautilus Società Cooperativa S.R.L." dal "Consorzio per il

Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia" a seguito di atto di assegnazione di

suolo industriale per notaio Beatrice Romano di Tropea (VV) del 28.04.2003, rep.

n.23349, racc. n.7437, registrato in Tropea il 16.05.2003 al n.1037/2, vol. S.1V,

trasritto a Vibo Valentia il 27.05.2003 al n.2485 reg. gen. e n.2110 reg. part..

presenti difformità urbanistiche nella distribuzione interna e nell'edificio della

centrale idrica antincendio, entrambe sanabili. Valore del lotto **€.901.500,00** (euro

novecentounomilacinquecento e centesimi zero) iva esclusa, già detratti i costi di

sanatoria edilizia e catastale (€.24.800,00 i.e.), i diritti di subentro CoRAP

(12.956,30), i costi di sgombero e smaltimento (€.67.500,00 i.e.), la riduzione per

garanzia da vizi occulti e spese insolute €.177.667,73). Lotto libero. Il valore più

probabile della concessione demaniale marittima n.2/2010 rilasciata dal Comune

di Vibo Valentia alla società in liquidazione coatta "Nautilus Società Cooperativa" il

22.06.2010 è pari a **€.50.900,00** (euro cinquantamilanovecento e centesimi zero).

Il valore dei beni mobili puntualmente descritti nei paragrafi precedenti e

nell'elaborato dedicato è di **€.5.850,00** (euro cinquemilaottocentocinquanta e

centesimi zero) iva esclusa. Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 18.04.2023

il CTU

ing. Davide Brunetti

David



ASTE GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI COSENZA
VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

Vg/760/23

ASTE GIUDIZIARIE.it
Cronologico n. 1149/23

Oggi, nel giorno 21 del mese di Aprile dell'anno 2023 negli Uffici del Tribunale di Cosenza, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso l'Ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966 e residente a Dipignano (CS), [redacted] identificato mediante Carta di Identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di Dipignano in data 08.11.2018, valida fino al 13.05.2029, il quale chiede di asseverare con giuramento il su esteso atto. Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa MISURACA ANELIA



IL PERITO





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco allegati

N.	Allegato
1	Incarico di esperto estimatore del 19.10.2022.
2	Estratto di mappa catastale Vibo Valentia, fg.5, p.lla 364.
3	Visura censuaria storica Vibo Valentia, catasto fabbricati, fg.5, p.lla 364.
4	Elaborato planimetrico Vibo Valentia, fg.5, p.lla 364.
5	Visura planimetrica Vibo Valentia fg.5, p.lla 364 (edificio produzione e logistica piano T).
6	Visura planimetrica Vibo Valentia fg.5, p.lla 364 (edificio produzione e logistica piano 1).
7	Visura planimetrica Vibo Valentia fg.5, p.lla 364 (edificio direzionale uffici e laboratori e locali tecnici).
8	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, fabbricati, fg.5, p.lla 364. Elenco formalità.
9	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, fabbricati, fg.5, p.lla 364; iscrizione del 30.11.2006.
10	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, fabbricati, fg.5, p.lla 364; iscrizione del 20.08.2008.
11	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, fabbricati, fg.5, p.lla 364; iscrizione del 04.11.2009.
12	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, fabbricati, fg.5, p.lla 364; trascrizione del 29.01.2014.
13	Pec richiesta accesso atti al Comune di Vibo Valentia del 27.10.2022.
14	Ricevuta consegna pec accesso atti al Comune di Vibo Valentia del 27.10.2022, protocollo.
15	Ricevuta consegna pec accesso atti al Comune di Vibo Valentia del 27.10.2022, ufficio urbanistica.
16	Ricevuta consegna pec accesso atti al Comune di Vibo Valentia del 27.10.2022, Commissario Liquidatore.
17	Verbale di sopralluogo del 09.11.2022.
18	Pec di richiesta accesso atti all'Ufficio Demanio del Comune di Vibo Valentia del 09.11.2022.
19	Ricevuta di consegna pec di richiesta accesso atti all'Ufficio Demanio del Comune di Vibo Valentia del 09.11.2022; ufficio protocollo.
20	Ricevuta di consegna pec di richiesta accesso atti all'Ufficio Demanio del Comune di Vibo Valentia del 09.11.2022; Commissario Liquidatore.
21	Pec del Comune di Vibo Valentia del 10.11.2022 con numero di protocollo richiesta accesso atti Ufficio Demanio.
22	Parere favorevole al progetto Comune di Vibo Valentia del 19.02.2001.
23	Richiesta di cambio lotto al Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia del 16.07.2001.
24	Concessione edilizia in variante del Comune di Vibo Valentia n.6769 anno 2001.
25	Concessione edilizia in variante del Comune di Vibo Valentia n.45 anno 2003.





N.	Allegato
26	Relazione tecnica capannone produttivo concessione edilizia in variante del Comune di Vibo Valentia n.45 anno 2003.
27	DIA in variante Comune di Vibo Valentia prot. n.36631 del 31.07.2003.
28	Comunicazione di fine lavori al Comune di Vibo Valentia prot. n.49858 del 17.11.2004.
29	Planimetria condotta di presa e scarico acqua di mare progetto anno 2001.
30	Planimetria del lotto progetto anno 2001.
31	Planimetria fabbricato uffici e laboratori, progetto anno 2001.
32	Planimetria capannone produzione, progetto anno 2001. A) Copertina B) Sezioni e prospetti C) Planimetria
33	Planimetria generale variante, progetto anno 2001.
34	Planimetria generale variante, progetto anno 2003.
35	Planimetria capannone produzione, progetto anno 2003. A) Copertina e legenda B) Pianta piano primo C) Pianta piano terra
36	Prospetti e sezioni capannone produzione, progetto anno 2003. A) Copertina B) Sezioni C) Prospetti laterali D) Prospetti frontali
37	Verbale di sopralluogo del 13.01.2023.
38	Verbale di sopralluogo del 21.01.2023.
39	Verbale di sopralluogo del 16.02.2023.
40	Certificato di agibilità prot. n.4919 del 11.02.2005 rilasciato il 17.03.2005.
41	Certificato di prevenzione incendi Com-VV prot. n.2676 del 22.04.2013.
42	Pec dal Commissario Liquidatore di integrazione incarico per stima beni mobili del 16.02.2023.
43	Pec di richiesta accesso atti al consorzio industriale CoRAP del 01.03.2023.
44	Ricevuta di consegna pec di richiesta accesso atti al consorzio industriale CoRAP del 01.03.2023.
45	Mail di richiesta accesso atti ai responsabili di settore del consorzio industriale CoRAP del 07.03.2023.
46	Ricevuta dello sportello unico edilizia del Comune di Vibo Valentia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica del terreno sede della società.
47	Regolamento per la localizzazione delle attività produttive, la cessione e l'uso dei suoli e dei fabbricati del CORAP – Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (decreto n.59 del 08.07.2021 con modifiche all'art. 4 del 14 febbraio 2022).
48	Verbale di sopralluogo del 16.03.2023.
49	Estratto atti di vendita lotto attiguo a quello oggetto di stima.



N.	Allegato
50	Stralcio ortofotografico immobili Nautilus, Vibo Valentia loc. Porto Salvo, scala estesa.
51	Stralcio ortofotografico immobili Nautilus, Vibo Valentia loc. Porto Salvo, scala media.
52	Stralcio ortofotografico immobili Nautilus, Vibo Valentia loc. Porto Salvo, scala ridotta.
53	Planimetria lotto Nautilus in loc. Porto Salvo, c.da Trainiti di Vibo Valentia.
54	Planimetria del lotto Nautilus con edifici.
55	Planimetria quotata del lotto Nautilus con edifici e confini.
56	Planimetria stato di fatto edificio uffici e laboratori, piano terra.
57	Planimetria stato di fatto edificio uffici e laboratori, piano primo.
58	Planimetria stato di fatto edificio produzione e logistica, piano terra.
59	Planimetria stato di fatto edificio produzione e logistica, piano primo.
60	Planimetria stato di fatto edificio tecnico impianto termico e idrico; edificio tecnico impianto idrico antincendio; edificio tecnico conservazione recipienti in pressione.
61	Estratto dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Calabria (P.A.I.), tavola RI 102047/A – Comune di Vibo Valentia, Perimetrazione Aree a Rischio Idraulico.
62	Valori unitari capannoni produttivi Osservatorio Valori Immobiliari Vibo Valentia.
63	Computo metrico estimativo dei costi di sgombero e smaltimento.
64	Visura censuaria storica Vibo Valentia, catasto terreni, fg.5, p.lla 364.
65	Mail di richiesta atto notarile di compravendita terreno del 18.03.2023.
66	Ispezione ipotecaria negativa Vibo Valentia, terreni, fg.5, p.lla 364.
67	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, terreni, fg.5, p.lla 360. Elenco formalità.
68	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, terreni, fg.5, p.lla 360; trascrizione del 28.05.2003.
69	Ispezione ipotecaria Vibo Valentia, terreni, fg.5, p.lla 360; iscrizione del 13.11.2003.
70	Concessione demaniale marittima n.2/2010 del Comune di Vibo Valentia.
71	Stralcio ortofotografico anno 2010 dello specchio d'acqua di cui alla concessione demaniale n.2/2010.
72	Proroga scadenza concessione demaniale al 25.07.2023.
73	Mail del 21.03.2023 da notaio Beatrice Romano di trasmissione atto assegnazione suolo industriale.
74	Atto di assegnazione di suolo industriale del 28.04.2003 notaio Beatrice Romano di Tropea (VV) rep. n.23349, racc. n.7437.
75	Elenco beni mobili con valore di stima.
76	Pec di richiesta proroga per deposito relazione di stima del 25.03.2023.
77	Ricevuta di consegna pec di richiesta proroga per deposito relazione di stima del 25.03.2023.





N.	Allegato
78	Pec del Commissario Liquidatore del 27.03.2023 di concessione proroga per deposito relazione di stima.
79	Pec dal Comune di Vibo Valentia di trasmissione del certificato di destinazione urbanistica.
80	Certificato di destinazione urbanistica prot. n.17388 del 04.04.2023 rilasciato il 06.04.2023.
81	Documentazione fotografica con numero 222 immagini a colori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it