

ING. DAVIDE BRUNETTI

Via Santo Ianni n.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)
Tel./Fax. 0984 645246 - CELL. 338 8509575
E-mail: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1906@gmail.com
Pec: davide.brunetti.2290@ingpec.eu
P.I. 02165900784

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

~~LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA~~

sede in ~~.....~~ località ~~.....~~

c.f. ~~.....~~

D.M. n. 50/2025 del 07.02.2025

Commissario Liquidatore dott.ssa Maria Angela Baldo

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA'
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE



il CTU

ing. Davide Brunetti

ingegnere
DAVIDE BRUNETTI
C.A. n. 2290
C.C. n. 2290
C.C. n. 2290

DATA: 26.09.2025

Sommario

1	Premessa.....	4
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.....	8
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.....	13
4	Risposta al quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	14
5	Risposta al quesito n.4 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.....	14
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.....	15
7	Risposta al quesito n.6 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.....	15
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.....	24
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..... 26

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

respite risultante dalla stima..... 27

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)..... 27

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

supporto digitale..... 28

13 Stima del valore più probabile del canone di locazione del compendio

immobiliare e verifica di cogenza con i costi di custodia, sgombero e pulizia. 28

14 Conclusioni..... 30

15 Elenco Allegati 33



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.2290A, il giorno 08.05.2025 venivo nominato dal Commissario Liquidatore della [REDACTED] Dott.ssa Maria Angela Baldo Consulente Tecnico di Ufficio quale esperto tecnico estimatore per la valutazione degli immobili acquisiti all'attivo della procedura: "Liquidazione coatta amministrativa [REDACTED]" con sede in [REDACTED], località [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], D.M. n.50/2025 del 07.02.2025 (allegato 1). Al sottoscritto veniva concesso per l'espletamento dell'incarico termine di 90 giorni dal conferimento. A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 09.05.2025 effettuavo insieme al Commissario Liquidatore il primo sopralluogo nel corso del quale prendevo visione dei luoghi, rilevavo misure, prendevo appunti e scattavo fotografie, redigendo al termine apposito verbale (allegato 2). Lo stesso giorno inviavo al Comune di Scandale pec di richiesta di accesso agli atti dell'ufficio tecnico (allegato 3-4) e richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Crotona le visure catastali censuarie (allegato 5-6-7), l'elaborato planimetrico (allegato 8), l'elenco dei subalterni (allegato 9) e l'estratto di mappa catastale (allegato 10).

Il giorno 10.05.2025 effettuavo l'ispezione ipotecaria degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Crotona (allegato da 11 a 18) ed inviavo pec all'Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo (ARSSA) con richiesta di accesso agli atti per acquisire la documentazione tecnica degli immobili e gli atti con cui la proprietà attuale ne era entrata in possesso (allegato 19-20).

Il giorno 13.05.2025, avendo rilevato errori nell'intestazione catastale degli im-

mobili e la mancanza tra i dati censuari del numero di codice fiscale della società, provvedevo a redigere apposita istanza e ad inviarla all'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Crotona per le opportune correzioni (allegato 21-22). Ricevevo risposta dall'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Crotona via mail il 20.05.2025 con richiesta di integrazione documentale e di pagamento dell'imposta di bollo (allegato 23-24).

Il giorno 21.05.2025 mi recavo presso gli Uffici Gestione Patrimonio ARSSA di Cosenza dove effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 10.05.2025 (allegato 25) estraendo copia della documentazione utile alla CTU (allegato da 26 a 36). Lo stesso giorno provvedevo a trasmettere con PEC all'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Crotona l'integrazione documentale da loro richiesta con mail il 20.05.2025 (allegato da 37 a 41).

Il giorno 23.05.2025 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove acquisivo la copia conforme dell'atto di acquisto del terreno (allegato 42).

Il giorno 06.06.2025 ricevevo dall'Agenzia delle Entrate di Crotona PEC con la notifica dell'accoglimento della mia istanza di aggiornamento del 13.05.2025 (allegato 43-44). Sulla comunicazione de quo, inviata anche al Commissario Liquidatore, era segnalata l'incoerenza della rendita catastale di uno degli immobili (Scandale, fabbricati, fg.1, p.la 316, sub.2) con la sua consistenza e si invitava a provvedere alla rettifica (allegato 45-46). Pertanto, il Commissario Liquidatore, parimenti informato dall'Agenzia delle Entrate di Crotona, mi incaricava di eseguire le pratiche catastali necessarie conferendomi apposito incarico (allegato 47).

Dato l'aggiornamento degli atti catastali citato al punto precedente, il successivo 07.06.2025 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Crotona le visure catastali censuarie (allegato 48-49-50), l'elaborato planimetrico (allegato 51), l'elenco dei subalterni (allegato 52), l'estratto di mappa (allegato 53) e, per verifica

e completezza, la visura censuaria della cabina ENEL di altra proprietà ma limitrofa al lotto (allegato 54). Inoltre, data l'attribuzione del codice fiscale, richiedevo anche le visure planimetriche (allegato 55-56).

Il giorno 18.06.2025, in forza dell'incarico ricevuto di rettifica della consistenza, richiedevo all'Agenzia del Territorio di Crotone l'estratto di mappa per la redazione del tipo mappale necessario per la variazione richiesta di aggiornamento della rendita catastale degli immobili oggetto di stima. Alla mia richiesta faceva seguito il successivo 20.06.2025 comunicazione da parte dell'Agenzia del Territorio di Crotone con cui richiedevano per il rilascio di quanto richiesto l'allineamento cartografico in quanto ravvisavano sbilancio delle superfici (allegato 57). Preso atto della richiesta, in pari data producevo istanza in tal senso (allegato 58) che inviavo tramite pec (allegato 59-60) e che veniva regolarmente protocollata (allegato 61) ed accolta in data 08.07.2025 (allegato 62).

Il giorno 03.07.2025 insieme al Liquidatore Giudiziario dott.ssa Maria Angela Baldo mi recavo nel Comune di Scandale (KR) presso gli immobili da periziare dove proseguivo le operazioni di misura e rilievo, prendevo appunti e scattavo fotografie. Al termine redigevo verbale di sopralluogo (allegato 63).

Il giorno 09.07.2025, essendo stato eseguito l'allineamento delle superfici da parte dell'Agenzia del Territorio di Crotone, richiedevo nuovamente a quest'ultima l'estratto di mappa per la redazione del tipo mappale necessario per la variazione richiesta di aggiornamento della rendita catastale degli immobili oggetto di stima.

Il documento richiesto mi veniva rilasciato in giornata (allegato 64-65).

Il giorno 14.07.2025, avendo valutato l'impossibilità di portare a termine il mio incarico nei tempi previsti a causa dei tempi tecnici di espletamento delle pratiche da parte dell'Agenzia delle Entrate di Crotone e del Comune di Scandale, essendo anche imminente il fermo per la stagione estiva, inviavo al Commissario Liquidato-

re pec con richiesta di proroga dei termini per il deposito della CTU di 90 giorni (allegato 66-67). Lo stesso giorno ricevevo pec dal Commissario Liquidatore di concessione della proroga richiesta (allegato 68).

Il giorno 24.07.2025 presentavo all'Agenzia del Territorio di Crotone il tipo mappale necessario per la variazione richiesta di aggiornamento della rendita catastale degli immobili oggetto di stima (allegato 69-70-71) che riceveva approvazione provvisoria lo stesso giorno (allegato 72) e che veniva approvato definitivamente il giorno successivo (allegato 73).

Successivamente, il giorno 05.08.2025 presentavo all'Agenzia del Territorio di Crotone la pratica Docfa per l'aggiornamento della rendita catastale da loro richiesta (allegato 74-75-76) che veniva approvata e registrata in giornata (allegato 77), del che il successivo 06.08.2025 richiedevo ed ottenevo le visure catastali censuarie e planimetriche aggiornate (allegato da 78 a 83).

Il giorno 22.08.2025 ricevevo pec dal Commissario Liquidatore dott.ssa Maria Angela Baldo con cui mi richiedeva di includere nella mia perizia anche la stima del valore di locazione del compendio immobiliare oggetto di perizia (allegato 84). La pec recava in allegato il contratto di comodato stipulato tra la liquidatela e l'azienda agricola ██████████ regolarmente registrato (allegato 85-86) e l'istanza di autorizzazione in ratifica del contratto trasmessa dalla Stessa al Ministero (allegato 87).

Il giorno 11.09.2025, non avendo ricevuto alcun riscontro dal Comune di Scandale alla richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico trasmessa il 09.05.2025, essendo risultati infruttuosi tutti i tentativi del sottoscritto di mettersi in contatto con il suddetto Ufficio, inviavo all'indirizzo del Comune pec di sollecito (allegato 88-89).

Il giorno 19.09.2025, previo appuntamento telefonico, mi recavo presso il Municipi-

p.la 316, sub.2) con struttura portante in cemento armato e copertura a falde con manto in lastre di cemento amianto, intonacato sia all'interno che all'esterno (foto da 15 a 24), strutturato su di un piano seminterrato (allegato 97) (foto 41-42-43-44-45-46) composto da cisterne e da un deposito; un piano terra (allegato 98) utilizzato per ufficio (foto da 47 a 55) servizi igienici (foto 56-57), cantina (foto da 58 a 62), deposito e cisterne (foto 63-64-65-66); un piano primo (allegato 99) composto da cisterne (foto da 67 a 71) e da un locale ufficio/laboratorio (foto 72); un piano secondo (allegato 100) composto da cisterne (foto da 73 a 81). Allo spigolo Sud-Ovest del fabbricato è presente una tettoia in ferro con basamento in cemento per l'alloggiamento delle presse meccaniche per l'uva (foto 23). Si riportano di seguito i principali dati metrici.

Edificio Cantina (corpo A)		
Piano	Superficie Lorda (mq)	Altezza Utile (m)
Seminterrato	662	3,25
Terra	1.090	3,95
Primo	392	3,65
Secondo	358	2,50
Totale	2.502	

L'edificio dispone di più accessi, anche carrabili e di una scala interna di collegamento ai piani. Il manto di copertura è in pannelli di cemento amianto. Sul lato Ovest, su un'area basale di circa 350 mq, sono presenti dieci grandi silos vinificatori in acciaio inossidabile di varie dimensioni (foto 21-22), più precisamente: n.2 silos da 2.090 HI ciascuno; n.1 silos da 2.000 HI; n.1 silos da 1.250 HI; n.3 silos da 600 HI ciascuno; n.3 silos da 300 HI ciascuno; l'area di impronta complessiva occupata dai silos risulta 130 mq circa. L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione a causa dello stato di abbandono prolungato in cui versa da anni e dagli atti di vandalismo e ruberia cui è stato soggetto che hanno riguardato soprattutto gli impianti (elettrico, idrico, dati, ecc.) e le rifiniture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi, ecc.). (B) Edificio di servizio mensa, ufficio, infermeria, ser-

vizi igienici (fg.1, p.lla 316, sub.2) e alloggio custode (fg.1, p.lla 316, sub.3) (foto da 25 a 30), con struttura portante in muratura e copertura a tetto con manto in lastre di cemento amianto, intonacato sia all'interno che all'esterno, strutturato su di un piano terra (allegato 101) composto dalla mensa (foto 82-83-84-85), dall'infermeria, dai servizi igienici (foto 86), da un locale archivio (foto 87) e dal locale di manovra della pesa a ponte (foto 88-89) installata all'esterno (foto 38) e da un piano primo (allegato 102) con accesso da una scala esterna (foto 90-91-92), composto dagli uffici (foto 93-94-95) con l'archivio (foto 96), i servizi igienici (foto 97) e dall'alloggio del custode (foto da 98 a 102). Si riportano di seguito i principali dati metrici.

Edificio di Servizio Alloggio Custode, Ufficio, Mensa, Infermeria (corpo B)		
Piano	Superficie Lorda (mq)	Altezza Utile (m)
Terra (mensa, servizi, infermeria)	75,0	2,90
Terra (archivio e locale tecnico manovra pesa a ponte)	24,8	2,90
Primo (ufficio)	32,4	3,00
Primo (servizi)	10,2	3,00
Primo (alloggio custode)	68,2	3,00
Totale	210,6	

L'edificio dispone di tre accessi al piano terra e di due accessi al piano primo (uno dei quali per l'alloggio del custode). Il manto di copertura è in pannelli di cemento amianto. Si presenta in pessime condizioni di conservazione a causa dello stato di abbandono prolungato in cui versa da anni e dagli atti di vandalismo e ruberia cui è stato soggetto che hanno interessato gli impianti e le rifiniture. (C) Capannone deposito (fg.1, p.lla 316, sub.2) tutto a piano terra (foto 31-32-33-34) composto da due corpi separati (allegato 103) e con accesso indipendente (foto da 103 a 107), con struttura portante mista in cemento armato, muratura e copertura con struttura portante in acciaio e manto in lastre di cemento amianto. Si riportano di seguito i principali dati metrici.

Capannone Deposito (corpo C)		
Piano	Superficie Lorda (mq)	Altezza Utile Media (m)
Terra Magazzino 1	122	3,30
Terra Magazzino 2	190	4,75
Totale	312	

Intonacato sia all'esterno, pavimentato in cemento industriale e controsoffittato a pannelli (solo il magazzino 2), dispone di impianto elettrico e di accessi carrabili. Si presenta in pessime condizioni di conservazione causa dello stato di abbandono prolungato in cui versa da anni e dagli atti di vandalismo e ruberia cui è stato soggetto. (D) Edificio isola di pigiatura (fg.1, p.lia 316, sub.2) (allegato 104) (foto 35-36-37), fabbricato prettamente tecnico con struttura in cemento armato composto da un piano interrato cui sono installate le vasche e i macchinari per la pigiatura dell'uva coperto per tutta la sua lunghezza da una pensilina in cemento armato con manto in lastre di cemento amianto e dall'attiguo edificio di controllo con struttura in muratura e copertura in lastre di cemento amianto. Si riportano di seguito i principali dati metrici.

Isola di Pigiatura (corpo D)		
Piano	Superficie Lorda (mq)	Altezza Utile Media (m)
Interrato con pensilina	38,0	4,00
Cabina di manovra	7,0	2,20
Totale	45,0	

Le strutture murarie sono tutte intonacate; sono presenti transenne metalliche e muretti di protezione perimetrali contro la caduta nel macchinario; gli infissi esterni della cabina di manovra sono in alluminio preverniciato. Si presenta in pessime condizioni di conservazione a causa dello stato di abbandono prolungato in cui versa da anni, dei vandalismi e delle ruberie. (E) Pesa a ponte (fg.1, p.lia 316, sub.2) (allegato 105) (foto 38-88-89) alloggiata in camera interrata in cemento armato a pianta rettangolare di lati 12,00 m x 4,00 m circa per una superficie di 48

mq circa, con piano di carico intatto ma in pessime condizioni e con meccanismo di pesa non funzionante, mancante di parti e danneggiato. La sala di comando con strumentazione parimenti danneggiata, ossidata o parzialmente asportata si trova al piano terra del fabbricato (corpo B). **(F)** Impianto di depurazione delle acque (fg.1, p.lla 316, sub.2) (allegato 106) (foto 39-40) strutturato su due vasche interrate in cemento armato di superficie di 13 mq e di 20 mq circa dotate di parapetto metallico e di silos sopraelevato con serbatoi. In pessimo stato di conservazione e in disuso da anni. **(G)** Area esterna (fg.1, p.lla 316, sub.2) (allegato 96) (foto da 7 a 14) di superficie complessiva 11.460 mq e superficie libera 9.800 mq circa, completamente recintata con muro in blocchi di cls, muro in c.a. e rete metallica, per la maggior parte pavimentata in bitume e con aree verdi perimetrali, area parcheggio mezzi, cancello di accesso carrabile e pedonale in ferro, dotata di sistema fognante di smaltimento delle acque meteoriche con pozzetti, chiusini e griglie. Si presenta invasa dalla vegetazione spontanea, sporca, con il piano lesionato e con le parti metalliche della recinzione e delle transenne ossidate.

Il compendio immobiliare descritto, a seguito delle rettifiche effettuate dal sottoscritto, è attualmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, catasto dei fabbricati, al foglio n.1 del Comune di Scandale, particella n.316, sub.2 (opificio), categoria D/7, rendita € 20.268,60, località Corazzo snc, piano S1-T-1-2 e sub.3 (alloggio custode), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 167,33, località Corazzo, piano 1, entrambi in ditta [REDACTED] [REDACTED] sede in Scandale (KR), codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 (allegato 78). Il lotto confina a Nord con particella n.627 in ditta [REDACTED], a Sud con Strada Provinciale 24, a Est con Strada Provinciale 23, a Ovest con particella n.163 in ditta [REDACTED].

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.

L'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso gli uffici della "A.R.S.S.A." di Cosenza e quello effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scandale ha consentito di appurare che il compendio immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato alla fine degli anni '60 con finanziamento della Cassa per il Mezzogiorno n.231538/36231 del 07.07.1966, concessione MF/13153 Ter, progetto MF 13153 (allegato 27), concesso alla ditta ██████████ per il tramite della "Opera per la Valorizzazione della Sila" con sede a Cosenza, che provvedeva alla progettazione e alla realizzazione del sito produttivo (allegato 28). L'opera veniva ultimata e collaudata il 11.11.1970 (allegato 29). Successivamente, nel 1979 e poi nel 1981, il sito produttivo veniva sottoposto ad ampliamento con progettazione e lavori a cura sempre della "Opera per la Valorizzazione della Sila" che nel frattempo aveva assunto la denominazione di "Ente di Sviluppo Agricolo della Calabria". Il progetto redatto il 01.03.1979 da "Opera Sila Ente di Sviluppo in Calabria" (allegato 90-91-92-93), interamente realizzato, prevedeva l'ampliamento della cantina e della stazione di pigiatura. Il progetto redatto in data 20.03.1981 dal Servizio Opere di Bonifica di Crotone sempre su committenza di "Ente di Sviluppo Agricolo della Calabria" e realizzato solo in parte (allegato da 30 a 36), prevedeva la ristrutturazione e il riadattamento dell'edificio di servizio adibito

ad abitazione del custode, la sopraelevazione degli uffici nell'edificio cantina (non realizzata), il restauro dei prospetti dell'edificio cantina, la realizzazione di un fabbricato lavorazione e servizi in aderenza all'edificio cantina, l'ampliamento del capannone deposito vuoti, la realizzazione di un capannone imbottigliamento e deposito pieni non realizzato, la realizzazione dell'isola di pigiatura in altra posizione (non realizzata).

Il confronto dello stato di fatto con la documentazione acquisita mostra la corrispondenza dell'edificato con la progettazione originaria (allegato 27-28) collaudata in data 11.11.1970 (allegato 29), con tutte le opere previste nel progetto di ampliamento del 1979 (allegato 90-91-92-93) e solo con alcune delle opere previste nel progetto di ampliamento del 1981 (allegato da 30 a 36). Risulta corrispondente con lo stato di fatto, a seguito delle pratiche di aggiornamento esperite dal sottoscritto, la documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Crotona (allegati da 78 a 83).

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

Gli immobili oggetto di stima consistono in fabbricati e in una area urbana bene comune non censibile, tutti regolarmente censiti presso il catasto dei fabbricati e non in terreni, pertanto non sussistono i presupposti del quesito.

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 perizia alla data attuale sono concessi in comodato dalla Liquidazione Coatta Amministrativa [REDACTED] in persona del Commissario Liquidatore dott.ssa Maria Angela Baldo alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] Contrada [REDACTED], p.i. [REDACTED] di cui è legale rappresentante il [REDACTED] nato a [REDACTED].

██████████ il ██████████, c.f. ██████████. Il comodato è formalizzato da contratto sottoscritto il 29.05.2025 (allegato 85), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Crotona il 29.05.2025 al n.000316 serie 3X (allegato 86). Il comodatario ██████████ è tenuto a restituire i beni concessi entro tre mesi dalla richiesta da parte del comodante Liquidazione Coatta Amministrativa ██████████.

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.

Gli immobili oggetto di perizia ricadono in zona non soggetta a vincoli artistici, storici, alberghieri e non possiedono finiture di particolare pregio o carattere ornamentale. Si segnala che la porzione Ovest del lotto ricade in area di attenzione per rischio idraulico prevista dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Calabria data l'estrema vicinanza del torrente "Capocerro", affluente del fiume "Neto" il cui argine costeggia l'intero confine del lotto su quel lato.

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

Valore del sito produttivo non in esercizio

I beni da stimare consistono in un complesso industriale per la produzione del vino non in esercizio ubicato nel Comune di Scandale (KR), in Contrada Corazzo, composto da più corpi di fabbrica, uffici, servizi, depositi, alloggio del custode e un ampio piazzale. 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 as-

similare 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 specifiche quale la produzione del vino 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. Si riporta di seguito la tabella di categorizzazione dei beni immobili considerati per la valutazione:

TABELLA CATEGORIZZAZIONE IMMOBILI	
Immobile	Superficie lorda (mq)
Edificio cantina (A)	2.502,0
Silos edificio cantina (A)	130,0
Edificio di servizio: uffici, servizi, mensa, alloggio custode, comando pesa a ponte (B)	210,6
Capannone deposito (C)	312,0
Isola di pigiatura (D)	45,0
Pesa a ponte (E)	48,0
Impianto depurazione e vasche (F)	33,0
Area esterna libera (G)	9.820,2
Totale immobili ed area esterna	13.100,8

Parametro fondamentale per la determinazione del valore immobiliare 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 sulla base dell'area destinata all'attività produttiva principale. All'interno del complesso produttivo sono state individuate le categorie immobiliari che lo costituiscono e per ciascuna di esse, sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi industriali riportati nella tabella a seguire per cui è risultata una super-

ficie commerciale:

Sc = 3.790,6 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie lorda (mq)	Coeff. Spazio Industriale	Superficie commerciale (mq)
Edificio cantina (A) - Produzione	2.126,0	0,90	1.913,4
Edificio cantina (A) - Uffici	64,0	1,00	64,0
Edificio cantina (A) - Depositi	127,0	0,80	101,6
Edificio cantina (A) - Servizi	48,0	0,80	38,4
Edificio cantina (A) - Corridoi, scale	60,0	0,50	30,0
Edificio cantina (A) - Tettoie	77,0	0,30	23,1
Edificio cantina (A) - Silos	130,0	0,80	104,0
Palazzina (B) - Uffici	32,4	1,00	32,4
Palazzina (B) - Servizi, infermeria, mensa.	85,2	0,80	68,2
Palazzina (B) - Alloggio custode	68,2	0,90	61,4
Palazzina (B) - Produzione	24,8	0,90	22,3
Capannone deposito (C)	312,0	0,80	249,6
Isola di piagiatura (D)	45,0	0,90	40,5
Pesa a ponte (E)	48,0	0,90	43,2
Impianto depurazione e vasche (F)	33,0	0,50	16,5
Area esterna libera (G)	9.820,2	0,10	982,0
Totale immobili ed area esterna	13.100,8		3.790,6

Per ottenere una stima più veritiera possibile, è necessario classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del fabbricato produttivo alle condizioni di mercato oggettive. Per le tipologie di immobili identificate sono stati individuati ed utilizzati coefficienti correttivi di zona e coefficienti relativi alle caratteristiche dei fabbricati.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA

Sono riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile, che offre valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio e le caratteristiche proprie che a loro volta hanno incidenza diretta sulla rendita. Tali coefficienti sono stabiliti 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 inquadrata 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'immobile è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività; "Vicino" sta ad indicare che 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 gli immobili produttivi sono allocati in una zona prevalentemente agricola a meno di 1 km di distanza dallo svincolo di immissione sulla Strada Statale 107 Silana Crotonese. Inoltre, per il tipo di attività esercitata (produzione di vino) è posizionata in una zona vitivinicola rinomata con disponibilità di personale esperto.

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:

$$Cc = 1,05 \quad Cv = 1,15$$

Coefficiente funzionale

Le caratteristiche funzionali della zona coincidono con l'urbanizzazione della stessa in virtù delle potenzialità d'uso dell'immobile, motivo per cui, per la determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propria-

mente 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.

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
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 ci troviamo in una zona extraurbana a destinazione agricola in cui sono garantiti solo alcuni degli usuali servizi e sottoservizi. Ci sono strade di comunicazione comunali, ma non uffici, posti di polizia, parcheggi e quartieri residenziali; è presente la linea elettrica e l'acquedotto. Il coefficiente assume il valore:

$$Cf = 0,80$$

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 produttiva 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 sito produttivo sorge in una zona extraurbana caratterizzata da campagna coltivata dove la flora è predominante rispetto all'edificato.

La giacitura è di pianura, fertile e con presenza di acqua abbastanza pura data l'estrema vicinanza del fiume "Neto" ma incostante per il regime tipico delle fiumare calabre; l'aria è abbastanza limpida favorita dai luoghi aperti. In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore:

Ca = 1,18

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

Il coefficiente generale di zona C_1 si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_1 = C_c \times C_v \times C_f \times C_a = 1,05 \times 1,15 \times 0,80 \times 1,18 = 1,14$$

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEI FABBRICATI

Viene individuato basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale.

Coefficiente di vetustà

Dipende dall'anzianità dell'immobile e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità e facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 1970 e ampliato e ristrutturato nel 1979 e nel 1981 per cui assumendo pari a 44 anni la sua anzianità il coefficiente di vetustà risulta:

$C_v = 0,65$

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

Coefficiente di conservazione

Viene stabilito in base allo stato di conservazione del fabbricato produttivo e dei

suoi elementi costituenti, considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc. I fabbricati si presentano in pessime condizioni di conservazione a causa dello stato di abbandono in cui versano da molto tempo e per via dei furti e dei vandalismi. Inoltre, i manti di copertura in lastre di cemento amianto in opera sin dalla costruzione primigenia, richiedono l'adozione dei provvedimenti previsti dalla legge 257/1992 e dal D.M. del Ministero della Sanità del 06.09.1994. Considerando i valori base riportati in tabella, il relativo coefficiente assume un valore pari a:

$$Cc = 0,65$$

FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Pessima	0,65
Cattivo	0,75
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

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. Essendo i fabbricati produttivi a destinazione particolare per cui un valore elevato dell'altezza non era determinante, si assume come rappresentativo quello risultante dalla media dei valori misurati pari a $h_m = 3,30$ m. Il coefficiente assume il valore:

$$Ch = 0,90$$

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	1,28

Coefficiente di finitura impiantistica

Il complesso di fabbricati produttivi è dotato di tutti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico, controllo produzione, ecc.). Il grado di finitura (in dipendenza dallo stato di conservazione già valutato in altro paragrafo) può definirsi normale per il tipo di destinazione tuttavia gravato dall'obsolescenza tecnologica e funzionale. Il coefficiente assume il valore:

$$C_i = 0,84$$

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
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08

Coefficiente di finitura strutturale

Dipende dal tipo di struttura con cui è edificato l'edificio industriale. In base alla costituzione della parte preponderante degli edifici che li vede con struttura portante in cemento armato e in muratura, fino a tre piani fuori terra e con un piano interrato, ma anche con presenza di parti di manto di copertura in lastre di cemento amianto, considerando i coefficienti riportati in tabella, il coefficiente di finitura strutturale assume il valore:

$$C_s = 0,90$$

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 del fabbricato C_2 si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi del fabbricato.

$$C_2 = C_v \times C_c \times C_h \times C_i \times C_s = 0,65 \times 0,65 \times 0,90 \times 0,84 \times 0,90 = 0,29$$

Coefficiente correttivo globale

Il coefficiente correttivo globale si ottiene dal prodotto dei coefficienti correttivi di zona e del fabbricato industriale:

$$C = C_1 \times C_2 = 1,14 \times 0,29 = 0,33$$

VALORE UNITARIO BASE DEGLI IMMOBILI

Il valore unitario del sito produttivo si ottiene moltiplicando il valore unitario base V_b per il coefficiente correttivo globale C prima ricavato:

$$V_u = V_b \times C$$

Il valore unitario medio base V_b è valutato in riferimento alla città e alla zona in cui il fabbricato è ubicato. Per la sua determinazione sono state eseguite indagini atte a conoscere il mercato immobiliare del luogo condotte sul posto, presso le principali agenzie immobiliari di Crotona, su internet e anche facendo riferimento alle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Sono state individuate le seguenti inserzioni di vendita immobiliare:

Inserzioni Mercato Immobiliare					
Capannoni Industriali - Rocca di Neto / Scandale (KR)					
Sito Internet	Inserzionista	Riferimento annuncio	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
Idealista.it	SisioNet Immobiliare	28539411	660.000,00	4.068	162,24
Idealista.it	Privato	31376952	630.000,00	4.200	150,00
				Media	156,12

I valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Scandale, destinazione produttiva, secondo semestre 2024 (allegato 107), forniscono i seguenti valori:

Valore di Mercato	
OMI Scandale (KR) 2° sem. 2024 zona B.1	
Immobili a Destinazione Produttiva (€/mq)	
Min. (€)	240,00
Max. (€)	300,00
Med. (€)	270,00

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, sulla base dei valori osservati, il valore unitario base assunto per i fabbricati produttivi è quello di:

$$V_b = 190,00 \text{ €/mq}$$

che determina un valore unitario dell'edificio produttivo:

$$V_u = V_b \times C = 190,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = 62,70 \text{ €/mq}$$

VALORE IMMOBILIARE DEL SITO PRODUTTIVO

Il valore immobiliare del complesso di edifici destinati alla produzione oggetto della presente stima comprensivo delle aree esterne si ottiene dal prodotto del valore unitario V_u per la superficie commerciale S_c .

$$V = V_u \times S_c = 62,70 \text{ €/mq} \times 3.790,6 \text{ mq} = \text{€}237.670,62$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €35.650,59 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali spese insolute. Si ottiene così il valore finale più probabile:

$$V = \text{€}237.670,62 - \text{€}35.650,59 = \text{€}202.020,03 \text{ i.e.}$$

$$V = \text{€}202.000,00 \text{ in c.t. i.e.}$$

(euro duecentoduemila e centesimi zero iva esclusa)

- 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 oggetto di stima nascono e tutt'ora concorrono alla formazione di un sito produttivo a bassa fungibilità in cui ciascuno di essi adempie ad una precisa funzione con carattere di propedeuticità. Pertanto, anche al fine di non pregiudicare l'appetibilità commerciale, è opportuno raggruppare questi beni in un unico lotto così descritto.

Lotto unico - Piena proprietà per 1000/1000 di complesso produttivo vinicolo non in esercizio nel Comune di Scandale (KR) in località Corazzo su lotto di superficie 11.460 mq costituito da (A) cantina in c.a. su tre piani fuori terra e piano interrato di superficie lorda 2.502 mq, altezza utile variabile da 2,50 m a 3,95 m, completamente rifinito, composto da zona uffici e servizi, cisterne, zone produzione, imbottigliamento, confezionamento, deposito, con annessi all'esterno dieci silos vinificatori in acciaio inossidabile con capacità variabile da 300 HI a 2.000 HI; (B) edificio di servizio in muratura su due piani fuori terra completamente rifinito, adibito a mensa, ufficio, infermeria, alloggio custode di superficie lorda 210,6 mq e altezza utile di 2,90 m e 3,00 m; (C) capannone di deposito in cemento armato, muratura e copertura in acciaio, rifinito, di superficie lorda 312 mq, suddiviso in due ambienti non comunicanti di altezza utile 3,30 m e 4,75 m; (D) edificio isola di pigiatura, in cemento armato, con macchinari al piano interrato, pensilina di copertura e locale tecnico al piano terra, di superficie 45 mq circa; (E) pesa a ponte a pianta rettangolare di lati 12,00 m x 4,00 m circa, superficie di 48 mq circa, non funzionante e con parti danneggiate o mancanti; (F) impianto di depurazione delle acque con due vasche interrate in cemento armato di superficie 13 mq e 20 mq, silos sopraelevato, serbatoi; (G) area esterna di superficie libera 9.800 mq circa, recintata, in parte pavimentata. Immobili in stato di abbandono prolungato con esterni invasi da vegetazione spontanea e fabbricati e manufatti estremamente degradati a seguito di inutilizzo, assenza di manutenzione, vandalismi e furti. Tutti i manti di copertura sono in lastre di cemento amianto. Immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotona, catasto fabbricati, al foglio n.1 del Comune di Scandale, particella n.316, sub.2, categoria D/7, rendita €.20.268,60, località Corazzo snc, piano S1-T-1-2 e sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 70 mq,

rendita €:167,33, località Corazzo, piano 1, entrambi in ditta [REDACTED]
[REDACTED] sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà
per 1/1. Il lotto confina a Nord con particella n.627 in ditta [REDACTED], a Sud
con Strada Provinciale 24, a Est con Strada Provinciale 23, a Ovest con particella
n.163 in ditta [REDACTED]. Lotto ricadente in parte in area di attenzione per
rischio idraulico PAI. Beni pervenuti alla proprietà attuale per atto notarile di ac-
quisto del terreno del notaio Osvaldo Zupi di Cosenza del 06.12.1967, rep.
n.40619, racc. n.14981, trascritto a Cosenza il 19.12.1967 ai nn.20948/19139, re-
gistrato a Cosenza il 12.12.1967 al n.5344 e concessione della Cassa per il Mezzo-
giorno MF/15317 Ter - Progetto MF/13253 del 07.07.1966 per la realizzazione
dell'opificio. Valore del lotto €:202.000,00 i.e. (euro duecentoduemila e centesi-
mi zero iva esclusa) comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per garan-
zia da vizi occulti ed eventuali spese insolute. Lotto occupato da comodatario con
vincolo di restituzione entro tre mesi dalla richiesta da parte del comodante.

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 allegata alla relazione di stima le planimetrie dello stato di fatto del com-
pendio immobiliare (allegato 96) e quelle dei singoli fabbricati e manufatti che lo
compongono (allegato da 97 a 106) unitamente alle visure catastali censuarie (al-
legato 78) e planimetriche (allegato 82-83), l'elaborato planimetrico (allegato 79),
l'elenco dei subalterni (allegato 80) e l'estratto di mappa catastale (allegato 81)
rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Crotone. Queste ultime, date le pratiche di
aggiornamento eseguite dal sottoscritto, corrispondono pienamente con lo stato
di fatto dei fabbricati e non sussistono difformità. È allegata la documentazione

fotografica con numero 107 immagini a colori (allegato 108).

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 di risposta al quesito n.7 è riportata la descrizione sintetica dell'unico lotto costituito 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 Crotone (allegato da 11 a 18) può stilarsi la seguente ricostruzione analitica delle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili oggetto di perizia nessuna delle quali risulta pregiudizievole per la procedura. Iscrizione contro del 15/09/2006 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 5273 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Repertorio 91588 del 05/12/1986 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Scandale (KR) soggetto debitore. Formalità di riferimento: iscrizione n.1473 del 1986 (allegato 16). Iscrizione contro del 08/02/2012 - Registro Particolare 59 Registro Generale 685 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Repertorio 475 del 23/03/1988 ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Scandale (KR) soggetto debitore (**allegato 17**). Iscrizione contro del 07/12/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 6136 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Repertorio 140194 del 22/12/1995 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Scandale (KR) soggetto debitore.

Formalità di riferimento: iscrizione n.31 del 1996 (**allegato 13**). Iscrizione contro del 07/12/2015 - Registro Particolare 630 Registro Generale 6137 Pubblico ufficiale Cerrelli Aldo Repertorio 140195 del 22/12/1995 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. immobili siti in Scandale (KR) soggetto debitore. Formalità di riferimento: iscrizione n.32 del 1996 (**allegato 14**).

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

È stata redatta a parte relazione di stima censurata per la tutela della privacy completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato degli interessati e di soggetti terzi. La stessa perizia viene anche fornita su supporto digitale.

13 Stima del valore più probabile del canone di locazione del compendio immobiliare e verifica di coerenza con i costi di custodia, sgombero e pulizia.

Canone di locazione

La stima del valore più probabile del canone di locazione, data l'assenza in zona di un mercato simile, è stata condotta con il metodo di capitalizzazione del reddito che essendo basato sul valore effettivo del bene tiene conto delle sue reali condizioni di utilizzo potenziale. Infatti, nel caso in oggetto, ci troviamo di fronte ad un compendio immobiliare fortemente degradato e in stato di abbandono per cui mancano esempi di prezzi praticati nel mercato delle locazioni, circostanza che

rende impossibile l'applicazione del metodo di stima comparativo. Il metodo di capitalizzazione del reddito ha considerato il valore stabilito per il compendio di €.202.000,00, il tasso di capitalizzazione del 4% e una percentuale di spese sul ricavato dalla locazione del 25%, fornendo un valore del canone di locazione annuo di €.6.060,00 iva esclusa.

$$CL1 = \text{€}.202.000,00 \times 0,04 \times 0,75 = 6.060,00 \text{ €/anno i.e.}$$

$$\text{Canone locazione annuo} = \text{€}.6.060,00 / \text{anno i.e.}$$

(euro seimilasesanta e centesimi zero all'anno iva esclusa)

Custodia

Il costo della custodia dei beni immobiliari è stato calcolato riferendosi alle tabelle retributive del contratto portierato proprietari di fabbricati, portieri di condominio e custodi, stipulato dalla Confedilizia e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil, per il biennio 2024-2025 ed anni precedenti che al livello base prevede un minimo stipendiale mensile di €1.099,64 per tredici mensilità. La prestazione non si limita alla semplice vigilanza del bene ma comprende anche tutte le attività propedeutiche alla sua conservazione e mantenimento in condizioni di funzionalità ed efficienza.

$$\text{Costo custodia annua} = \text{€}.1.099,64 \times 13 = \text{€}.14.295,32 / \text{anno}$$

(euro quattordicimiladuecentonovantacinque e centesimi trentadue all'anno)

Sgombero, pulizia, trasporto, smaltimento

All'interno dei fabbricati e nelle aree esterne del complesso sono presenti macchinari, materiali, detriti e rifiuti di ogni genere costituiti principalmente da attrezzature, arredi e residui di archivio della cooperativa, tutti irreparabilmente danneggiati, inservibili ed inutilizzabili. A questo si aggiunge la necessaria pulizia, taglio e scotico dell'area esterna che è invasa da vegetazione spontanea anche di alto fusto che la rende difficilmente praticabile.

come puntualmente descritto in risposta al quesito n.7. Gli immobili attualmente sono occupati da comodatario con vincolo di restituzione entro tre mesi dalla richiesta da parte del comodante.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 26.09.2025

il CTU
ing. Davide Brunetti



TRIBUNALE DI COSENZA
VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA



N. 3660/25 R.O.V.G.
Cronologico n. 2481/25

Oggi, nel giorno 26 del mese di settembre dell'anno 2025, 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), Via Santo Ianni A n.24, identificato mediante Carta di Identità n.AY9921666 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 componente 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
(Dott.ssa Rosa Eufina Miceli)



IL PERITO



15 Elenco Allegati

- 1) Nomina di CTU esperto estimatore.
- 2) Verbale di sopralluogo del 09.05.2025.
- 3) Pec di richiesta accesso atti al Comune di Scandale del 09.05.2025.
- 4) Ricevuta consegna pec di richiesta accesso atti al Comune di Scandale del 09.05.2025.
- 5) Visura catastale censuaria, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.2.
- 6) Visura catastale censuaria, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.3.
- 7) Visura catastale censuaria, terreni, Scandale fg.1, p.lla 316.
- 8) Elaborato planimetrico, Scandale, fg.1, p.lla 316.
- 9) Elenco dei subalterni, Scandale, fg.1, p.lla 316.
- 10) Estratto di mappa catastale, Scandale, fg.1, p.lla 316.
- 11) Ispezione ipotecaria - Elenco omonimi.
- 12) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile Scandale, fabbricati, fg.1, p.lla 316, sub.2.
- 13) Nota di iscrizione KR del 07.12.2015 reg. gen. n.6136, reg. part. n.629.
- 14) Nota di iscrizione KR del 07.12.2015 reg. gen. n.6137, reg. part. n.630.
- 15) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile Scandale, fabbricati, fg.1, p.lla 316, sub.3.
- 16) Nota di iscrizione KR del 15.09.2006 reg. gen. n.5273, reg. part. n.1140.
- 17) Nota di iscrizione KR del 08.02.2012 reg. gen. n.685, reg. part. n.59.
- 18) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile Scandale, terreni, fg.1, p.lla 316.
- 19) Pec di richiesta accesso atti al ARSAC del 10.05.2025.
- 20) Ricevuta consegna pec di richiesta accesso atti al ARSAC del 10.05.2025.
- 21) Istanza all'Agenzia delle Entrate di Crotona del 13.05.2025 per correzione intestazione e inserimento codice fiscale.
- 22) Mail di invio istanza all'Agenzia delle Entrate di Crotona del 13.05.2025 per correzione intestazione e inserimento codice fiscale.
- 23) Nota da Ag. Entrate Crotona del 20.05.2025 in risposta ad istanza del 13.05.2025.
- 24) Mail di trasmissione nota da Ag. Entrate Crotona del 20.05.2025 in risposta ad istanza del 13.05.2025.
- 25) Verbale accesso atti ARSSA di Cosenza del 21.05.2025.
- 26) Atto di acquisto del terreno.
- 27) Decreto di finanziamento Cassa del Mezzogiorno.
- 28) Planimetria del lotto 1965.
- 29) Collaudo opificio 1970.
- 30) Progetto ampliamento 1981, riattamento abitazione guardiano.

- 31) Progetto ampliamento 1981, planimetria generale.
- 32) Progetto ampliamento 1981, sopraelevazione uffici.
- 33) Progetto ampliamento 1981, capannone lavorazione.
- 34) Progetto ampliamento 1981, restauro prospetti fabbricato cantina.
- 35) Progetto ampliamento 1981, completamento capannone deposito vuoti.
- 36) Progetto ampliamento 1981, capannone deposito pieni e tettoia.
- 37) Pec ad Ag. Entrate Crotona di trasmissione documenti integrazione richiesta il 20.05.2025.
- 38) Ricevuta consegna pec ad Ag. Entrate Crotona di trasmissione documenti integrazione richiesta il 20.05.2025.
- 39) Integrazione Ag. Entrate Crotona, dichiarazione sostitutiva del Commissario Liquidatore.
- 40) Integrazione Ag. Entrate Crotona, ricevuta pagamento imposta di bollo.
- 41) Protocollo integrazione da Ag. Entrate di Crotona.
- 42) Copia conforme atto notarile di acquisto del terreno.
- 43) Pec da Ag. Entrate Crotona del 06.06.2025 di trasmissione notifica accoglimento istanza di correzione nominativo e inserimento codice fiscale.
- 44) Notifica Ag. Entrate Crotona del 06.06.2025 di accoglimento istanza di correzione nominativo e inserimento codice fiscale.
- 45) Pec da Ag. Entrate di trasmissione nota Ag. Entrate Crotona di incoerenza rendita catastale.
- 46) Nota Ag. Entrate Crotona di incoerenza rendita catastale.
- 47) Incarico dal Commissario Liquidatore per aggiornamento rendita catastale del 06.06.2025.
- 48) Visura catastale censuaria, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.1.
- 49) Visura catastale censuaria, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.2.
- 50) Visura catastale censuaria, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.3.
- 51) Elaborato planimetrico, Scandale, fg.1, p.lla 316.
- 52) Elenco dei subalterni, Scandale, fg.1, p.lla 316.
- 53) Estratto di mappa catastale, Scandale, fg.1, p.lla 316.
- 54) Visura catastale censuaria, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 220.
- 55) Visura catastale planimetrica, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.2.
- 56) Visura catastale planimetrica, fabbricati, Scandale fg.1, p.lla 316, sub.3.
- 57) Richiesta estratto di mappa per aggiornamento del 18.06.2025 respinta da Ag. Territorio di Crotona per eccessivo sbilancio di superfici.
- 58) Istanza del CTU all'Agenzia del Territorio di Crotona di allineamento cartografico.
- 59) Pec invio istanza del CTU all'Agenzia del Territorio di Crotona di allineamento cartografico.
- 60) Ricevuta consegna pec invio istanza del CTU all'Agenzia del Territorio di Cro-

88) Pec al Comune di Scandale di sollecito accesso atti dell'Ufficio Tecnico del 11.09.2025.

89) Ricevuta consegna pec al Comune di Scandale di sollecito accesso atti dell'Ufficio Tecnico del 11.09.2025.

90) Progetto di ampliamento del 01.03.1979, Concessione Edilizia.

91) Progetto di ampliamento del 01.03.1979, lettera di trasmissione del progetto al Comune.

92) Progetto di ampliamento del 01.03.1979, relazione tecnica.

93) Progetto di ampliamento del 01.03.1979, disegni.

94) Verbale di sopralluogo accesso atti Comune di Scandale del 19.09.2025.

95) Stralcio ortofotografico Scandale (KR) località Corazzo, scala 1:5.000.

96) Planimetria del lotto scala 1:1.000.

97) Edificio cantina planimetria piano seminterrato, scala 1:200.

98) Edificio cantina planimetria piano terra, scala 1:200.

99) Edificio cantina planimetria piano primo, scala 1:200.

100) Edificio cantina planimetria piano secondo, scala 1:200.

101) Edificio alloggio custode, ufficio, archivio, mensa, infermeria, planimetria piano terra, scala 1:100.

102) Edificio alloggio custode, ufficio, archivio, mensa, infermeria, planimetria piano primo, scala 1:100.

103) Capannone deposito, planimetria piano terra, scala 1:100.

104) Isola di pigiatura, pesa a ponte, impianto di depurazione, planimetria scala 1:100.

105) Pesa a ponte, planimetria scala 1:100.

106) Impianto di depurazione, planimetria scala 1:100.

107) Quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Scandale (KR), zona B1, 2° sem. 2024.

108) Documentazione fotografica con n.107 immagini a colori.

109) Computo metrico estimativo sgombero e smaltimento.