



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile / penale - Impianti

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI CONCORDATO

Reg. Fall. 29/2014

Ditta:



Elaborato N°1

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. Giovanni CIRILLO

Commissari Giudiziali: Avv. Mauro CIMBALO





TRIBUNALE DI TERAMO **(Sezione Fallimentare)**

Proc. Fall. n° 29/2014

Concordato Preventivo :

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Commissario Giudiziario Avv. Mauro Cimbalo nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima del patrimonio mobiliare ed immobiliare della società [REDACTED] con sede in

Per una chiarezza di esposizione, in riferimento all'incarico da svolgere, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

1. Identificazione Generale dell' Azienda.....pag. 2

2. Dati Catastali

- 2.1 Appezamento di Terreno con Opificio Industriale-Rizziconi....." 3
- 2.2 Locale destinato a Magazzino – Gioia Tauro – Via N. Castiglione" 3-4
- 2.3 Immobile destinato a Deposito – Gioia Tauro – Via Nazionale 111.." 4
- 2.4 Appartamento – Gioia Tauro – Via Nazionale 111....." 4-5

3. Descrizione Beni Immobiliare

- 3.1 Appezamento di Terreno con Opificio Industriale-Rizziconi....." 5-8**
 - 3.1.1 Caratteristiche Costruttive....." 8-9
 - 3.1.2 Provenienza....." 9
 - 3.1.3 Regolarità Edilizia....." 9
 - 3.1.4 Apprezamenti Generali....." 9
- 3.2 Locale destinato a Magazzino – Gioia Tauro – Via N. Castiglione " 9-10**



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

3.2.1 Caratteristiche Costruttive.....	10-11
3.2.2 Provenienza.....	11
3.2.3 Regolarità Edilizia.....	11
3.2.4 Apprezamenti Generali.....	11
3.3 Immobile destinato a Deposito – Gioia Tauro – Via Nazionale 111...	11-12
3.3.1 Caratteristiche Costruttive.....	12-13
3.3.2 Provenienza.....	13
3.3.3 Regolarità Edilizia.....	13
3.3.4 Situazione Locativa	13-14
3.3.4 Apprezamenti Generali.....	14
3.4 Appartamento – Gioia Tauro – Via Nazionale 111.....	14-15
3.4.1 Caratteristiche Costruttive.....	15
3.4.2 Provenienza.....	15
3.4.3 Regolarità Edilizia.....	15-16
3.4.4 Situazione Locativa	16
3.4.5 Apprezamenti Generali.....	16
4. Atti Pregiudizievoli	16-17
5. Stima Beni Immobili	17-20
5.1 Apprezzamento di Terreno con Opificio Industriale-Rizziconi.....	20-22
5.2 Locale destinato a Magazzino – Gioia Tauro – Via N. Castiglione	22
5.3 Immobile destinato a Deposito – Gioia Tauro – Via Nazionale 111..	22
5.4 Appartamento – Gioia Tauro – Via Nazionale 111.....	23
6. Riepilogo beni immobili.....	23
7. Descrizione e Stima beni mobili – Attrezzature.....	23-26
7.1 Beni Mobili Rizziconi.....	26-29
7.2 Beni Mobili Gioia Tauro.....	30-32
7.3 Beni Mobili Borgia	32
8. Riepilogo Beni Mobili.....	33
9. Riepilogo Generali	
9.1 Beni Immobili.....	33
9.2 Beni Mobili/Attrezzature.....	33



- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società [REDACTED]

[REDACTED] svolgeva l'attività di produzione di prodotti agricoli.

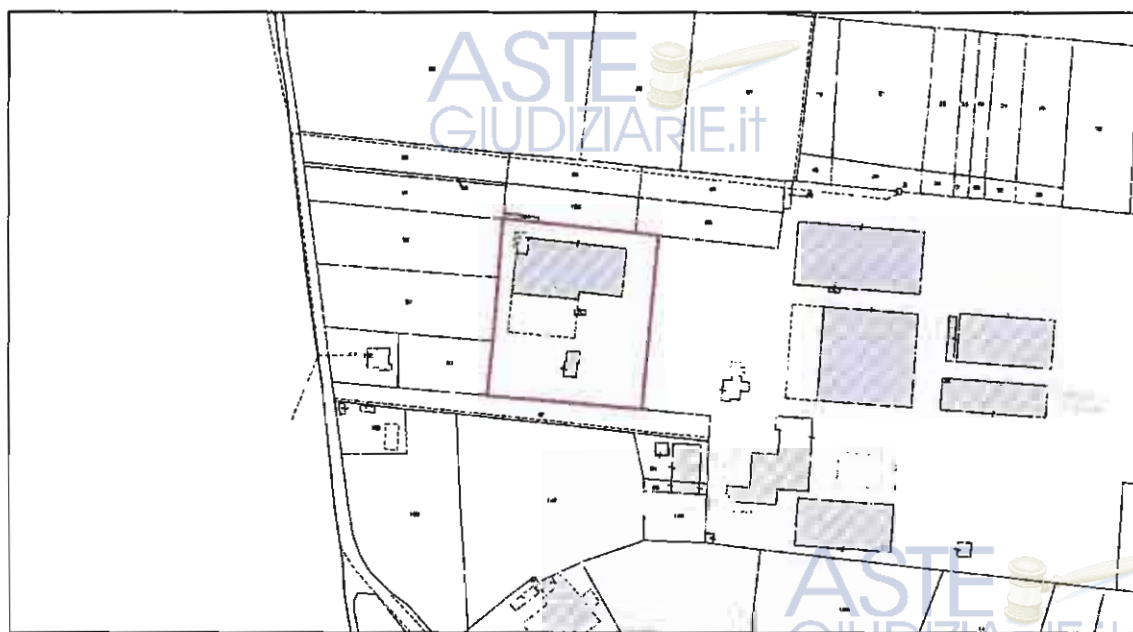
-2.- DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è risulta costituito da beni siti nei Comuni di Gioia Tauro e Rizziconi e precisamente:

-2.1 - Appezamento di Terreno con Opificio Industriale - Rizziconi -

C.da Ficarella

---Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con Opificio Industriale distinto nel N.C.E.U. al Fog. 11 - Part. 153 - Cat. D/1- R. € 24.880,00 e al N.C.T. al Fog. 11 - Part. 153 - Cat. ENTE URBANO - Sup. 11.292 mq.



-2.2 - Locale destinato a Magazzino - Gioia Tauro - Via N. Castiglione

---Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale destinato a Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Fog. 34 - Part. 1228 - Sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 2.036 mq - R. € 3.995,73;



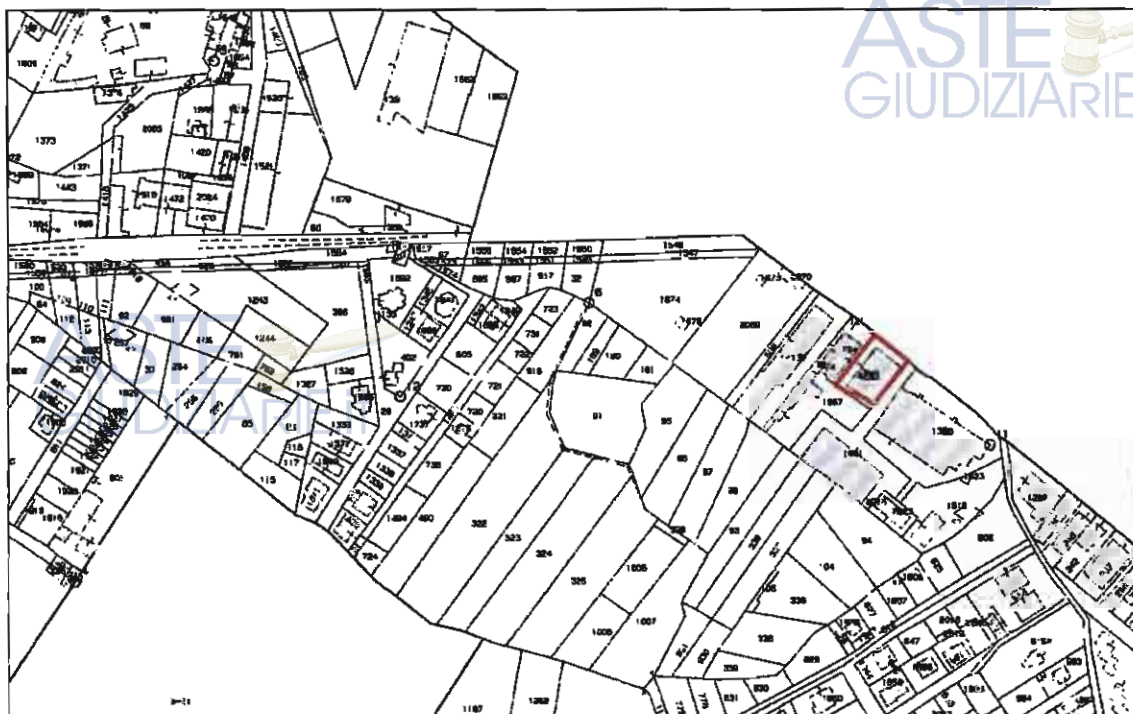
-2.3 – Immobile destinato a Deposito – Gioia Tauro – Via Nazionale 111

---Diritti pari all'intero della piena proprietà su Immobile destinato a Deposito distinto nel N.C.E.U. al Fog. 34 – Part. 1149 – Sub. 1 – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. 2.046 mq – R. € 4.755,03.



-2.4 – Appartamento – Gioia Tauro – Via Nazionale 111

---Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. al Fog. 34 – Part. 448 – Sub. 13 – Cat. A/3– Cl. 3 – Cons. 7 vani – R. € 397,67;



-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

-3.1 - Appezamento di Terreno con Opificio Industriale - Rizziconi -

C.da Ficarella

Appezamento di terreno con Opificio Industriale distinto nel N.C.E.U. al Fog. 11 - Part. 153, in confine con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri e/o variati.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Il Complesso industriale realizzato su appezzamento di terreno della superficie di 11.292,00 mq circa è adibito alla conservazione e lavorazione degli olii vegetali ed è costituito da un opificio ed una palazzina nello specifico:

- **OPIFICIO** posto al piano terra della superficie di 2.150,00 mq circa e tettoia/portico esterno della superficie di 1.100,00 mq circa;



- **PALAZZINA** ha tre livelli fuori terra costituita da:



- Piano Terra della superficie di 139,00 mq circa, risulta adibito ad ufficio, sala riunioni, angolo ristoro, servizi e scala per accedere ai piani superiori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



- Piano Primo della superficie di 129,00 mq circa, risulta adibito ad abitazione costituito da quattro vani, due servizi e balconi della superficie di 69,00 mq circa (di cui 24,00 mq non autorizzati).



- Piano Secondo della superficie di 103,00 mq circa, risulta adibito parte ad abitazione e parte a locale di sgombero, costituito più vani, servizi e balconi della superficie di 22,00 mq circa (di cui 9,00 mq non autorizzati).





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Nell'area esterna è stato realizzato un manufatto della superficie di 30,00 mq circa destinato a rimessa, realizzato abusivamente con blocchi e copertura in lamiera.



- 3.1.1 Caratteristiche Costruttive

L'immobile destinato ad opificio è stato realizzato con struttura portante in c.a, tamponatura in prefabbricato, copertura in pannelli prefabbricati. La pavimentazione interna in parte in battuto di cemento. Infissi esterni ed interni in alluminio e ferro. L'impianto elettrico di tipo industriale con canale a vista, necessità di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

La palazzina realizzata con struttura portante c.a., tamponatura esterna ed interna in laterizio. La pavimentazione interna in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc, le porte interne in legno con portoncino d'ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e necessità di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto termo/idrico, con caldaia ed elementi radianti in alluminio e necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'intera area esterna, risulta adibita a spazio di manovra e parcheggio è pavimentata in parte in conglomerato. cementizio a finitura quarzo e in



parte in conglomerato bituminoso.

-3.1.2 - Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Cappelli del 25/07/2002 – Rep. 69432, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria in data 02/09/2002 al Reg. Part. 10334.

- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rizziconi e precisamente:

- Concessione Edilizie n. 1215/93;
- Concessione Edilizie n. 1247/94;
- Concessione Edilizie n. 1652898;
- Concessione di Costruire n. 1741 del 13/01/2000 – Ampliamento Stabilimento Industriale per la lavorazione e produzione olio di oliva relativi a: Edificio in c.a. a due piani f.t. oltre sottotetto destinato ad ufficio; edificio in c.a.p. destinato ad oleificio; tettoia in metallo per deposito olio; opere accessorie.
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 15/10/2002.

- 3.1.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione.

-3.2 – Locale destinato a Magazzino – Gioia Tauro – Via N. Castiglione

Locale destinato a Magazzino, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 34 – Part. 1228 – Sub. 6 in confine con proprietà [REDACTED] proprietà società [REDACTED], salvo altri e/o variati.



Il Locale Magazzino della superficie di Mq. 1.130,00 circa, allo stato attuale in disuso è accessibile direttamente dalla strada.

Sottostante il pavimento ci sono delle cisterne in c.a. con altezza 5,60 ml. originariamente utilizzate per la conservazione dell'olio, accessibili mediante botole esistenti sul pavimento.



- 3.2.1 Caratteristiche Costruttive

Il complesso immobiliare su cui insiste l'immobile destinato a magazzino è stato realizzato con struttura portante in c.a e tamponatura in



laterizio. La pavimentazione interna in battuto di cemento con finitura a quarzo. Infissi esterni ed interni in ferro. L' impianto elettrico fatiscente e non a norme vigenti.

Il locale è provvisto di cisterne sotterranee, ma le stesse sono di difficile utilizzo, sia per la scarsa funzionalità del locale stesso, sia perché le stesse sono attualmente inservibili, per motivi igienico sanitari, sicurezza sul lavoro e prevenzione incendi.

- 3.2.2 - Provenienza:

L' immobile è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Cappelli del 25/07/2002 – Rep. 69432, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria in data 02/09/2002 al Reg. Part. 10334.

- 3.2.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari titoli edilizi rilasciati dal Comune di Gioia Tauro negli anno 90.

- 3.2.3 - Apprezzeramenti Generali:

L' immobile allo stato attuale, risulta in uno stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione.

-3.3 – Immobile destinato a Deposito – Gioia Tauro – Via Nazionale 111

Immobile destinato a Deposito distinto nel N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro al Fog. 34 – Part. 1149 – Sub. 1, in confine con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà società [REDACTED] salvo altri o varianti.



L' Immobile destinato a deposito della superficie di 2.046,00 mq circa, allo stato attuale adibito mangimi, è sviluppato su quattro livelli fuori terra.



- 3.3.1 - Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a, tamponatura in c.a.p., Infissi esterni in ferro. L' impianto elettrico non risulta a norma.

L'edificio presenta limitate porzioni di solai con passerelle, al piano terra e primo, sono presenti piccoli box, i livelli secondo e terzo sono da



considerarsi non praticabili, poiché sprovvisti di ripari per la caduta dall'alto quindi pericolosi.

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione.

-3.3.2 - Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Cappelli del 14/07/2006 – Rep. 98634, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria in data 04/08/2006 al Reg. Part. 11016.

- 3.3.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Gioia Tauro e precisamente:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 551 del 07/05/1987 – Variante in corso d'opera consistente nella abolizione del porticato e loggia posteriore con ampliamento di superficie utile coperta;
- Permesso di Costruire n. 738/2006 del 09/11/2006 – per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato a cinque piani f.t. da destinare ad attività commerciale e residenza; (Lavori mai iniziati).
- Certificato di Abitabilità del 18/09/1996.

- 3.3.4 – Situazione Locativa:

L'immobile, risulta concesso in locazione al Sig. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/02/2014 e registrato il 03/03/2014 al n. 614 serie 3 per una durata di anni 6 (sei), con rinnovo tacito per ulteriori anni 6 (sei), il canone annuo dell'importo €. 4.800,00



risulta corrisposto in rate mensili anticipate di €. 400,00, scadenti il 10 di ogni mese.

- 3.3.5 - Apprezzeramenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in pessimo stato di conservazione.

-3.4 - Appartamento - Gioia Tauro - Via Nazionale 111

Appartamento distinto nel N.C.E.U. al Fog. 34 - Part. 448 - Sub. 13 - in confine con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED], area condominiale, salvo altri o varianti.



L' appartamento oggetto di stima, fa parte di un complesso immobiliare sito in Gioia Tauro alla Via Nazionale, posto al piano primo della superficie di Mq 130,00 circa, costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone della superficie di Mq 12,00 circa.



- 3.4.1 - Caratteristiche Costruttive

Il complesso immobiliare su cui insiste l'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a e tamponatura in muratura. La pavimentazione interna in ceramica monocottura; gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc, le porte interne in legno; il portoncino di accesso del tipo blindato.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e necessità di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto termo/idrico con caldaia e radiatori in alluminio, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

Il vano bagno presenta macchie di umidità nel soffitto.

-3.4.2 - Provenienza:

L' immobile è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Cappelli del 25/07/2002 – Rep. 69432, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria in data 02/09/2002 al Reg. Part. 10334.

- 3.4.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Gioia Tauro e precisamente:



- Licenza di Costruire n. 340 del 10/04/1970 – La costruzione in variante a sei elevazioni di un fabbricato in Via Nazionale 111.

- 3.4.4 – Situazione Locativa:

L'immobile, risulta concesso in locazione dalla Soc. [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/07/2010 con scadenza il 19/07/2014 con rinnovo automatico per ugual periodo. A tutt'oggi, l'immobile risulta occupato - ma non è stato inviato dalla società il modello di rinnovo dello stesso. Il canone annuo dell'importo €. 3.600,00 risulta corrisposto in rate mensili anticipate di €. 300,00.

- 3.4.5 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione.

-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizioni

- **Iscrizione del 30/04/2014 - Reg. Part. 439 - Reg. Gen. 8823**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO – Importo Totale €.13.484.469,48

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 1149 – Sub. 1 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 488 – Sub. 13 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 1228 – Sub. 6 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 11- Part. 153 - (Proprietà 1/1).

- **Iscrizione del 09/09/2014 - Reg. Part. 978 - Reg. Gen. 16408**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO – Importo Totale €. 2.700.000,00

a favore [REDACTED]



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

– C.f. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 1149 – Sub. 1 - (Proprietà 1/1).

- Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 12/08/2015 - Reg. Part. 11072 - Reg. Gen. 13395**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

a favore Massa dei Creditori Concordato Preventivo [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 1149 – Sub. 1 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 488 – Sub. 13 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 34- Part. 1228 – Sub. 6 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Gioia Tauro distinti N.C.E.U. Fog. 11- Part. 153 - (Proprietà 1/1);

-5.- STIMA BENI IMMOBILI

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

✓ Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico

Appare opportuno , al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone



qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili, ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non



corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità, si è registrata una modesta crescita, mentre nelle altre zone limitrofe e di scarso interesse si è avuta una stabilità ed in parte una diminuzione delle quotazioni nei valori di mercato, dovuta sia alle specifiche e peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili offerti, sia alla scarsa liquidità di denaro.

La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.

- Indagini di Mercato:

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche- l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare - l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente.

- Criteri di Valutazione

A seguito della forte crisi industriale che ha colpito la piccola e media impresa, si è in presenza sia di numerosissime immobili in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture.

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento sia agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona (sulla base della loro disponibilità),



tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonché dei valori dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati e dei terreni, secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Il valore di stima degli Immobili è riferito alla sua destinazione urbanistica nonché alla sua conformità ai titoli autorizzativi ed è onnicomprensivo dell'area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato. Per le parti realizzate in difformità o in assenza dei titoli edilizi, ritenuti non sanabili, oltre a non essere stimate, verranno quantificati -a scomputo- i costi per la demolizione.

Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

-5.1 - Appezamento di Terreno con Opificio Industriale - Rizziconi -

C.da Ficarella

---Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con Opificio Industriale distinto nel N.C.E.U. al Fog. 11 - Part. 153 - Cat. D/1- R. € 24.880,00 e al N.C.T. al Fog. 11 - Part. 153 - Cat. ENTE URBANO - Sup. 11.292 mq.

Il Complesso industriale realizzato su appezamento di terreno della superficie di 11.292,00 mq circa è adibito alla conservazione e



lavorazione degli olii vegetali è costituito da un capannone principale e una palazzina e precisamente:

- **CAPANNONE** posto al piano terra della superficie di 2.150,00 mq circa e tettoia esterna della superficie di 1.100,00 mq circa;
- **PALAZZINA** a tre livelli fuori terra costituita da:
 - Piano Terra della superficie di 139,00 mq circa, risulta adibito ad ufficio, sala riunioni, angolo ristoro, servizi e scala per accedere ai piani superiori.
 - Piano Primo della superficie di 129,00 mq circa, risulta adibito ad abitazione costituito da quattro vani, due servizi e balconi della superficie di 69,00 mq circa (di cui 24,00 mq non autorizzati).
 - Piano Secondo della superficie di 103,00 mq circa, risulta adibito parte ad abitazione e parte a locale di sgombero, costituito più vani, servizi e balconi della superficie di 22,00 mq circa (di cui 9,00 mq non autorizzati).
 - Sull'area esterna risulta realizzato un manufatto della superficie di 30,00 mq circa destinato a rimessa, realizzato abusivamente con blocchi e copertura in lamiera.

OPIFICIO	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Opificio	153	2.150,00 mq	€ 320,00	€ 688.000,00
Tettoia		1.100,00 mq	€ 125,00	€ 137.500,00
				€ 825.500,00

PALAZZINA	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Piano Terra	153	139,00 mq	€ 320,00	€ 44.480,00
Piano Primo		129,00 mq	€ 320,00	€ 41.280,00
Balconi P.1		45,00 mq	€ 110,00	€ 4.950,00
Piano Secondo		103,00 mq	€ 320,00	€ 32.960,00
Balcone P.2		13,00 mq	€ 110,00	€ 1.430,00
				€ 125.100,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

AREA	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Area Pertinenza	153	11.292,00 mq	€ 10,00	€ 112.920,00 € 112.920,00

VALORE COMPLESSIVO€ 1.063.520,00

-5.2 – Locale destinato a Magazzino – Gioia Tauro – Via N. Castiglione

----Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale destinato a **Magazzino** della superficie di Mq. 1.130,00 circa e distinto nel N.C.E.U. al Fog. **34** – Part. **1228** – Sub. **6** – Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 2.036 mq – R. € 3.995,73;

FABBRICATO	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Magazzino	1228/6	1.130,00 mq	€ 310,00	€ 350.300,00 € 350.300,00

-5.3 – Immobile destinato a Deposito – Gioia Tauro – Via Nazionale 111

----Diritti pari all'intero della piena proprietà su Immobile destinato a **Deposito** della superficie di 2.046,00 mq circa e distinto nel N.C.E.U. al Fog. **34** – Part. **1149** – Sub. **1** – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. 2.046 mq – R.C. € 4.755,03.

FABBRICATO	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Magazzino	1228/6	2.046,00 mq	€ 170,00	€ 347.820,00 € 347.820,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-5.4 - Appartamento - Gioia Tauro - Via Nazionale 111

---Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. al Fog. 34 - Part. 448 - Sub. 13 - Cat. A/3- Cl. 3 - Cons. 7 vani - R. € 397,67;

L' appartamento sito in Gioia Tauro alla Via Nazionale, posto al piano primo della superficie di Mq 130,00 circa, costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone della superficie di Mq 12,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento	448/13	130,00 mq	€. 850,00	€. 110.500,00
Balcone		12,00 mq	€. 280,00	€. 3.360,00
			VALORE	€. 113.860,00

-6.- RIEPILOGO BENI IMMOBILI

- 6.1 Appezamento di Terreno con Opificio Industriale - Rizziconi € 1.063.520,00
6.2 Locale destinato a Magazzino - Gioia Tauro - Via N. Castiglione ... € 350.300,00
6.3 Immobile destinato a Deposito - Gioia Tauro - Via Nazionale 111 ... € 347.820,00
6.4 Appartamento - Gioia Tauro - Via Nazionale 111..... € 113.860,00

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della ditta
[REDACTED] - ammonta ad**€. 1.875.500,00**

-7.- DESCRIZIONE BENI MOBILI - ATTREZZATURE

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione beni mobili in genere (automezzi), nell'applicazione dei vari criteri di stima, si è provveduto ad un'attenta analisi degli stessi, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione, e quindi si è proceduto alla loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo che rappresenta il giusto prezzo che avrebbe in libera contrattazione il bene oggetto di stima.



Nella valutazione, si è preso in considerazione lo stato di usura dei pneumatici nonché lo stato della carrozzeria.

➤ **Criteri Generali di Valutazione**

Qualunque bene economico può essere valutato sotto l'aspetto del "valore di mercato" purchè esista un mercato del bene da stimare e cioè se esso sia più o meno oggetto di scambio. Per poter determinare, infatti, il più probabile valore di mercato occorre basarsi sui prezzi pagati e riscossi in un dato momento per beni identici, simili o per lo meno confrontabili con il bene oggetto della stima. La stima del bene pertanto risulta essere tanto più obiettiva e verosimile quanto più ampio e attivo sarà il mercato.

Si rileva che gli automezzi, risultano alcuni in discreto stato ed altri in disuso, presentano una scarsa vita residua con difficile collocamento sul mercato.

Ogni valutazione economica si effettua sempre sulla base di un raffronto, sia esso più o meno diretto e/o indiretto. Senza comparazione, infatti, non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Anche se la stima è sintetica, a vista, o a prima impressione, si potrà esprimere il più probabile valore di mercato mediante una verifica dell'usato di macchine simili per caratteristiche tecniche e costruttive.

7.1 - Attrezzature a Rizziconi

<u>Fase Ricezione – lavaggio - pesatura</u>	
N°4	Defogliatore
N°4	Lavatrice
N°4	Pesa Automatica
<u>Fase Stoccaggio</u>	
N°10	Vasche con capacità 40T
<u>Fase Frangitura</u>	
N°4	Frangitori COM AGRI tipo SP H40



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

N°3	Frangitori WESTFALIA
<u>Fase Gramolatura</u>	
N°2	Gramula COM AGRI Tipo GIANTV3
N°1	Gramula COM AGRI Tipo GIANTV2
N°3	Gramula WESTFALIA
<u>Fase Centrifugazione</u>	
N°2	Decanter COM AGRI Tipo GIANT2
N°1	Decanter COM AGRI Tipo JUMBO4
N°1	Decanter WESTFALIA
<u>Fase Separazione</u>	
N°6	Separatori centrifughi COM AGRI
N°2	Separatori centrifughi WESTFALIA
<u>Fase Stoccaggio olio</u>	
N°5	Serbatoi
Valore di stima	
€. 720.000,00	
costi per lo smontaggio, trasporto e collaudo degli impianti.....	
€. 52.800,00	
Valore di mercato al netto dei costi di smontaggio trasporto, etc.....	
€. 667.200,00	
	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7.2 - AUTOMEZZI

Preliminarmente si fa rilevare che alcuni mezzi sono intestati al PRA alla [REDACTED] e non [REDACTED] mentre un' autovettura risulta intestata alla società [REDACTED]

7.2.1 - Veicoli in Rizziconi

Camion FIAT IVECO 180

Anno: 1997 KM 261.933

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



NOTE: Veicolo Ex TE314570

Valore..... €. 500,00

Rimorchio Viberti

Anno:

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



Valore..... €. 1.000,00

¹ All'interno del veicolo sono state trovate due targhe [REDACTED] ma dalla visura al PRA risulta "autoveicolo non iscritto al P.R.A.".



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Camion FIAT 160

KM 48.953

Targa: [REDACTED]

Proprietà : [REDACTED]



Valore..... €. 1.200,00

Camion IVECO EUROTRAKKER

KM 120.438

Targa: [REDACTED]

Proprietà : [REDACTED]



Valore..... €. 15.000,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Camion IVECO
KM 350.043

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore..... €. 17.000,00

Camion FIAT 190

Anno: [REDACTED]

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore..... €. 4.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Rimorchio

Anno:

Targa: [REDACTED]

Non rilevato al PRA



Valore..... €. 1.700,00

Camion IVECO

KM 356.030

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



Valore..... €. 2.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

7.2.2 - Veicoli in Gioia Tauro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Camion FIAT 616

Anno: [REDACTED]

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



Valore..... €. 100,00

Camion VOLVO FH12

Anno: [REDACTED]

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



Valore..... €. 10.000,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Camion VOLVO FH12

Anno: [REDACTED]

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



Valore..... €. 10.500,00

Rimorchio

Anno: 1997

Targa: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]



Valore..... €. 3.800,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Rimorchio ZORZI

Anno: 1994

Targa: [REDACTED]

Targa non rilevata al PRA



Valore..... €. 2.500,00

7.2.3 - Veicoli in Borgia

Pick-up TATA TELCOLINE

KM: 44.844

Targa: [REDACTED]



Valore..... €. 1.800,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-8.- RIEPILOGO BENI MOBILI

- | | |
|--|--------------|
| 8.1- Veicoli presenti a Rizziconi..... | €. 43.600,00 |
| 8.2- Veicoli presenti a Gioia Tauro..... | €. 26.900,00 |
| 8.3- Veicoli presenti a Borgia..... | €. 1.800,00 |

Il Valore complessivo dei beni mobili /attrezzature/etc.. risulta pari
ad**€. 72.300,00**

-9.- RIEPILOGO GENERALE

-9.1 - Beni Immobili:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Appezamento di Terreno con Opificio Industriale - Rizziconi | €.1.063.520,00 |
| 2. Locale destinato a Magazzino - Gioia Tauro - Via N. Castiglione | €. 350.300,00 |
| 3. Immobile destinato a Deposito - Gioia Tauro - Via Nazionale 111 ... | €. 347.820,00 |
| 4. Appartamento - Gioia Tauro - Via Nazionale 111..... | €. 113.860,00 |

-9.2 - Beni Attrezzature/Impianti/Automezzi:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Impianti/Attrezzatura..... | €. 667.200,00 |
| 2. Veicoli presenti a Rizziconi (intesta a [REDACTED])..... | €. 36.200,00 |
| Veicoli presenti a Rizziconi (intesta a [REDACTED])..... | €. 5.700,00 |
| Veicoli presenti a Rizziconi /Gioia Tauro (non accertati)..... | €. 4.200,00 |
| 3. Veicoli presenti a Gioia Tauro ([REDACTED])..... | €. 24.400,00 |
| 4. Veicoli presenti a Borgia ([REDACTED])..... | €. 1.800,00 |

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare e Mobiliare
della ditta [REDACTED] - ammonta ad**€. 2.615.000,00**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 26/10/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it


IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)