

# **TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

SEZIONE FALLIMENTI

Dott.ssa CORDASCO Elvezia Antonella

**PROC. N. 1/2014**

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. VINCENZO ANANIA

C.T.U.: Arch. PIETRO LEFOSSE

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Rossano, 06/10/2015

IL C.T.U.  
Arch. PIETRO LEFOSSE

*Arch. Pietro Lefosse*  
*Via F. Joele, 66*  
*87067 – Rossano Sc. (Cs)*  
*Tel. e fax 0983/510420 - cell. 3803580060*  
*lefossepietro@virgilio.it*

## **TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (Cs)**

SEZIONE FALLIMENTI Proc. N. 01/2014

Giudice Delegato Dott.ssa CORDASCO Elvezia Antonella

Curatore Fallimentare Dott. VINCENZO ANANIA

C.T.U. arch. Pietro Lefosse

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Premessa**

Con nomina del 30.06.2014 del Tribunale di Castrovillari Sez. Fallimentare, su incarico del Curatore Fallimentare dott. Vincenzo Anania, il sottoscritto CTU arch. Pietro Lefosse in qualità di perito estimatore nella procedura Fallimentare della Ditta con sede legale in Cosenza e sede operativa in Frascineto c.da Brego, affidandomi il seguente mandato:

Mandato - **Stima dei beni mobili e immobili della sede operativa – sita nel Comune di Frascineto (CS) in C.da Brego. (all. 1)**

#### **ESAME DEI FASCICOLI - BREVE CENNO**

Le prime operazioni svolte sono state quelle di approfondire lo studio della vertenza in oggetto, pertanto attraverso la documentazione contenuta nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Castrovillari, il sottoscritto CTU ha riscontrato:

- Sentenza nella procedura iscritta al n. 4/2014 RRF nel dichiarare fallita la società srl..depositato in cancelleria in data 24.04.2014.

-Fallimento n. 1/2014 verbale di primo accesso per apposizione dei sigilli del 01.05.2014

Si tratta di una procedura fallimentare n. 1 del 2014 ove è stato dichiarato il fallimento di:

#### **DATI DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI COSENZA**

**Visura di evasione : IN LIQUIDAZIONE**

**Dati anagrafici: indirizzo sede legale : Cosenza via Parisio, 25 – 87100 – Studio Oranges;**

**numero REA: CS 162175; codice fiscale: 02390760789; forma giuridica: società a responsabilità limitata; procedure in corso: scioglimento e liquidazione, fallimento.**

#### ***1- Informazioni da statuto – atto costitutivo***

Registro imprese data di iscrizione 30.01.2001

-sistema di amministrazione

Amministratore unico in carica più amministratori consiglio di amministrazione

– oggetto sociale: la società ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività: la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di ogni sua forma; l'importazione e l'esportazione con mezzi e organizzazione propria.

#### ***2- Capitale e strumenti finanziari***

Capitale sociale in euro 10.400,00

#### ***3- Scioglimento – procedure concorsuali- cancellazione***

Scioglimento e liquidazione data iscrizione 03.04.2014 atto del 14.03.2014

Fallimento data iscrizione procedura 02.05.2014; data provvedimento 17.03.2014

Liquidatore: Sciannimanico Maria rappresentante dell'impresa

Curatore fallimentare: Anania Vincenzo

#### ***4- Soci e titolari di diritti su azioni e quote***

Capitale sociale euro 10.400,00

Proprietà

#### ***5- Amministratori***

Liquidatore Sciannimanico Maria Rappresentante dell'impresa
Curatore fallimentare Anania Vincenzo
<b>6- <u>Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri</u></b>
<u>Denominazione</u>

### **-Operazioni di sopralluogo**

In risposta al mandato conferito, ho dato inizio alle operazioni peritali in data 06.11.2014 alle ore 15,00 presso i luoghi dove è situato l'immobile della ditta \_\_\_\_\_ in Frascineto (cs) alla località Brego snc.

In questa occasione erano presenti: il sig. \_\_\_\_\_, il curatore fallimentare dott. Vincenzo Anania, l'avv. Gaetano Rizzuti e il cancelliere Pietro Pittelli del Tribunale di Castrovillari.

In compagnia dei presenti ho effettuato un rilievo fotografico, planimetrico dell'immobile e dei beni mobili presenti all'interno della struttura oggetto di causa.

### **-Verbale di inizio operazioni peritali:**

*"Di cui al Proc. N. 1/2014 Fallimento \_\_\_\_\_ in C.da Brego- Frascineto (CS).*

*Oggi 06 Novembre 2014 alle ore 15,00 nel luogo oggetto di causa hanno avuto inizio le operazioni peritali del fallimento n. 1/2014 del Tribunale di Castrovillari. Alla presenza del sig.*

*\_\_\_\_\_ in qualità di socio della società fallita, dell'avv. Gaetano Rizzuti, del Curatore fallimentare dott. Vincenzo Anania e del dott. Pietro Pittelli in qualità di Cancelliere del Tribunale di Castrovillari. Il sottoscritto CTU ha ispezionato l'immobile in oggetto sito nel Comune di Frascineto (CS) in C.da Brego, riportato al N.C.E.U. foglio n. 11 p.la n. 841. Si tratta di un capannone per la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di prodotti alimentari in genere freschi o comunque conservati. Si è proceduto alle misurazioni ovvero al rilievo metrico e fotografico dei locali posti su due livelli ove al piano terra si svolge l'attività dell'azienda mentre al piano primo vi sono gli uffici. Lo stesso capannone presenta una corte esterna nella quale vi sono parcheggi, rampe per i mezzi e sistemazione con verde, l'area è recintata. Il rilievo proseguiva con l'ispezione dei vari locali posti al piano terra e al piano primo. Il piano terra composto da ingresso con servizi igienici, celle frigorifere, anticelle e sala spedizioni. Il piano primo, collegato tramite scala interna, è composto da uffici, sala riunioni, servizi, il tutto completo di arredi per ufficio".*

Terminate le operazioni peritali ed effettuate le dovute indagini, ho proceduto alla stesura della presente perizia in risposta al mandato affidatomi.

**Quesito proposto: - Stima dei beni mobili e immobili della sede operativa – \_\_\_\_\_ sita nel Comune di Frascineto (CS) in C.da Brego.**

### **- Ubicazione e descrizione dell'immobile oggetto di causa –situazione urbanistico edilizia**

L'immobile oggetto di causa è costituito da un capannone, per la commercializzazione di prodotti alimentari, sito nel territorio del Comune di Frascineto (CS).

La suddetta zona definita area "D zona artigianale mista" dal PRG del Comune di Frascineto è denominata C.da Brego con i seguenti indici: f.f.di 2,00 mc/mq, parcheggi mq 5/100 mc, altezza massima mt. 12,00.

L'insediamento oggetto di causa è di proprietà della ditta \_\_\_\_\_

L'immobile è catastalmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Frascineto alla località Brego ed esattamente al foglio n. 11 p.la n. 841 mq 1.630 comprende il capannone mentre la p.la n. 915 di mq 2.471 comprende la corte della stessa ditta, si precisa che la superficie complessiva è di mq 4.101 mentre la superficie coperta del capannone, escluso il portico di circa mq 125, misura mq 1.050 circa.

### **Conformità urbanistica ed edilizia di un immobile:**

Ogni immobile viene legittimato e reso conforme alla normativa edilizia con un progetto depositato al Comune. Ogni immobile per essere realizzato, deve essere autorizzato da un procedimento

dell'amministrazione comunale chiamato titolo abilitativo. il titolo abilitativo con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

-Licenza edilizia dal 1942 con la legge 1150

-Concessione edilizia dal 1977 con la legge 10

-Permesso di costruire dal 2003 con il T.U.E. DPR 380/2001

Il sottoscritto CTU, dalle informazioni e dalle ricerche effettuate, presso l'ufficio urbanistico del Comune di Frascineto (CS) ha riscontrato che:

La costruzione del capannone è stata autorizzata con Autorizzazione Unica SUAP n. 74 del 24.03.2004 comprendente Permesso a Costruire n. 5 del 01.03.2004 e successiva Variante n. 156 del 31.01.2006 del Comune di Frascineto e Deposito del Genio Civile di Cosenza Prot. 7440 del 01.09.2003 tutte istante alla Sig.ra ! Amministratore unico della società

E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 02.02.2006 da parte del Servizio Tecnico del Comune di Frascineto. **-VINCOLI: Sismico- di seconda categoria - sismicità media. (all. 2 -3-4-5-)**

La destinazione dell'immobile è conforme a quella prevista dal PRG di Frascineto, in particolare l'attività svolta della ditta è specificatamente del tipo attività per la commercializzazione di prodotti alimentari.

Esso è costituito da unico corpo di fabbrica principale ove una parte dello stesso, lato ovest, è formato da due livelli; il **primo livello** destinato principalmente all'attività di commercializzazione, con ingresso pedonale e carrabile e con servizi; il **secondo livello** è destinato principalmente ad uffici, archivio, deposito, sala riunioni e servizi.

La restante parte del primo livello, del capannone, è destinata a celle frigoriferi e sala spedizioni.

Pertanto, l'opera è stata concepita come un corpo in parte ad unica elevazione in parte a due livelli ma sempre contenuti nella medesima sagoma che rende uniforme tutta l'opera al fine di poter utilizzare al massimo gli spazi e gestire al meglio la stessa, oltre a garantire un valido controllo delle attività.

Il lotto è completamente recintato con ampio piazzale per parcheggi, l'area è vicina all'autostrada A/3 SA-RC ed a centri abitati di maggiore dimensione come Castrovillari.

L'accesso è garantito da viabilità pubblica e nella fattispecie della strada comunale con la quale il lotto confina su due lati, detta viabilità delle valide caratteristiche per cui il lotto è raggiungibile in tutti i periodi dell'anno con mezzi motorizzati di qualsiasi entità.

A confine del lotto è presente un locale adibito a cabina elettrica realizzato lungo il confine sud del lotto stesso ed ha una struttura indipendente. L'accesso al capannone avviene dalla strada della zona industriale denominata strada comunale Paratizze e strada comunale Salinara oltre che da strada comunale Brego.

Nel caso in esame l'ubicazione è elemento di indiscutibile e di notevole valore aggiunto, infatti la vicinanza ai maggiori assi viari del comprensorio (autostrada A/3 SA-RC) conferiscono all'immobile una ottima collocabilità sul mercato immobiliare sia per la vendita che per la locazione.

Il capannone, presenta pianta rettangolare delle dimensioni di mt 40,40 x mt 25,85 e porticato sul lato ovest di mt 5,20x mt 25,85; l'altezza complessiva è di metri 7,30.

Il capannone è stato costruito nell'anno 2004 inserito nel foglio 11 part. 841 mentre la corte è inserita nel foglio 11 part. 915. **(all. 5 a) (foto all. 8)**

**-Piano terra** adibito principalmente alla commercializzazione dei prodotti alimentari, presenta altezza interna variabile tra metri 4,00 e m. 6,80 con superficie complessiva pari a 1.050 mq circa. Formato da zona reception, bagni, spogliatoi, celle frigorifere.

Buona parte del piano terra è formato dalle celle e anticelle per mq 900 circa.

I pavimenti sono principalmente in massetto in cemento armato tipo industriale la finitura del pavimento è del tipo a quarzo e trattata con pitture atossiche epossidiche gli ambienti di collegamento sono pavimentati in resina antiscivolo tranne quelle dei servizi che sono in ceramica

monocottura antiscivolo , le porte interne per le celle frigorifere sono del tipo scorrevoli mentre le altre sono in alluminio bianco; gli infissi sono in alluminio, i sanitari sono in ottime condizioni.

La pavimentazione delle celle formata da getto in cls leggermente armato del tipo industriale; tutte le uscite sono munite di porte antipanico, inoltre sono previste le vie di uscita di emergenza e percorrenza e con servizi igienici adatti per portatori di handicap, nel rispetto della legge 13/89.

-Caratteristiche celle: Formate da pannelli di adeguato spessore con anima di poliuretano espanso alta densità iniettato racchiusa da laminati metallici di tipo alimentare, formato da giunti e dettagli tra pavimento e pannello, infatti, i pannelli sono dotati di battiscopa adeguato per l'igiene e l'isolamento, le porte frigorifero Ilal- tvf sono scorrevoli e sono di facile pulizia; oltre alla struttura a pannelli per le celle è fornito l'impianto frigorifero adatto alle caratteristiche, lo stesso ha però bisogno di manutenzione.

Il pavimento: è stato progettato un pavimento industriale adatto per le celle e per permettere una buona ventilazione ed isolamento oltre che permettere un buon isolamento contro qualsiasi dispersione con buona resistenza ad usura , abrasione, urti, lo stesso è antisdrucchiabile.

Ogni cella è fornita di un quadro di comando e controllo funzioni tramite il quale è possibile verificare l'operatività della cella e le temperature gestite al suo interno, le celle complessivamente sono realizzate per questa tipologia con struttura unica e con anticella e fornite da porte sezionali per lo scarico e carico di merce. I locali presentano un buon impianto di illuminazione.

**-Piano primo** adibito principalmente ad uffici e servizi, presenta altezza interna di metri 2,70 con superficie complessiva di circa 300 mq., si accede tramite scala interna con struttura in acciaio.

La pavimentazione è in ceramica monocottura e le pareti degli ambienti sono tinteggiate in pittura monocolore, le porte sono sia in legno che in alluminio, mentre il corridoio presenta pannelli divisorii a vetrata continua, i servizi igienici presentano pavimentazione in monocottura e rivestimento delle pareti, i sanitari sono in ottime condizioni, gli infissi sono in alluminio; in alcuni ambienti sono presenti i termoconvettori.

-La struttura portante del capannone è costituita da una gabbia a maglie chiusa formata da travi ordite in due direzioni e pilastri incastrati nel reticolo di fondazione con relativi plinti.

Le strutture in elevazione sono composte da elementi prefabbricati: -pilastri- travi -solai.

I pilastri prefabbricati in c.a.v. -le travi di impalcato in c.a.p. - solai del tipo a tegoli TT in c.a.p.

I pannelli di tomagno in c.a.v. presentano buona resistenza agli agenti atmosferici esterni nonché la durabilità nel tempo.

La copertura realizzata con pannelli autoportanti coibentati del tipo sandwich.

Le falde hanno duplice pendenza.

Sono vari gli accorgimenti per ottimizzare al massimo la termica e l'acustica dello stabilimento.

All'interno del capannone sono presenti tutti gli impianti tecnologici.

L'impianto elettrico per la distribuzione e l'alimentazione al capannone è del tipo industriale ed è conforme alle leggi vigenti, l'impianto elettrico della zona uffici è del tipo civile.

Le opere di finitura, complessivamente, sono di tipo civile.

Le aree esterne sono nella zona di transito e manovra realizzate con pavimentazione del tipo stradale; le aree di parcheggio interno al lotto finite con pavimentazione autobloccante le aree a verde sono delimitate da cordolo di cemento vibrato con prato e con fioriere.

Attorno al fabbricato vi è un marciapiede in mattonelle di cemento.

Nel piazzale esterno, lato nord, è posizionata la cisterna mentre nella parte retrostante, lato est, sono posizionati i motori per gli impianti delle celle e il gruppo elettrogeno.

Illuminazione esterna è stata realizzata con faretti.

Allaccio delle reti tecnologiche sono collegate alla rete idrica – fognaria comunale.

Allaccio alla rete ENEL per la fornitura di energia elettrica

La recinzione del lotto realizzata con muretto in cls sul quale vi è una inferriata metallica

All'ingresso vi è un cancello con spostamento su binari e nel muretto di recinzione sono collocati tutti i contatori.

All'interno del capannone sono presenti inoltre tutti gli impianti necessari per la commercializzazione dei prodotti, in particolare è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

-impianto elettrico completo per le linee di produzione e per l'illuminazione interna

-impianto antincendio completo

-impianto idrico – elettrico –riscaldamento zona uffici.

-impianto idrico- elettrico- zona servizi capannone

-impianto illuminazione esterna.

-impianto esterno per lo smaltimento delle acque reflue e pluviali.

-Impianto video citofonico esterno.

-impianto parafulmini

Inoltre all'esterno sono state realizzate tutte le opere necessarie per l'urbanizzazione ed anche all'interno sono presenti tutti gli impianti generali per consentire una utilizzazione completa.

In particolare sono presenti nell'immobile: il muro di recinzione lungo tutto il perimetro del lotto.

All'esterno è presente un piazzale per il passaggio dei veicoli oltre che per lo scarico e carico dei prodotti. Una zona è dedicata a parcheggio dei dipendenti.

All'interno è presente una pavimentazione industriale avente tutte le caratteristiche per essere funzionale all'attività svolta, durezza poca scivolosità ed altro ancora.

Stato di conservazione del capannone e della corte BUONA.

#### **- Descrizione del lay-out di produzione –CICLO DI PRODUZIONE**

La società ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività: - la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio in ogni sua forma, l'importazione e l'esportazione, con mezzi e organizzazioni propria e/o di terzi di:

prodotti alimentari in genere, freschi o comunque conservati, carni, pesci, prodotti di pasticceria, salumi e formaggi, frutta fresca, secca, candita, funghi verdure, legumi cereali in genere, freschi o comunque conservati e confezionati, salse, preparati per brodo e condimenti, droghe, spezie ed aromi, caffè e surrogati, liquori alcolici, bibite analcoliche, succhi di frutta.

Prodotti per l'igiene della casa e della persona, casalinghi ed affini.

Potrà gestire supermercati, ipermercati, centri commerciali, potrà gestire per conto proprio e per conto terzi di piattaforme logistiche con mezzi ed organizzazione propria e/o di terzi.

#### **- TABELLA Valutazione delle attrezzature**

##### **Formazione dei lotti**

Stante le caratteristiche, il numero e la funzionalità completamente dispiegata da alcuni beni oggetto della presente disamina, il sottoscritto CTU, al fine di identificare lotti commercialmente appetibili, ha ritenuto opportuno suddividere detti beni per categorie merceologiche e/o funzionali affini.

**In base alle precedenti considerazioni sono stati identificati n. 10 lotti distinti in;**

**1-Lotto A** costituito da: **macchine da trasporto merci**

**2-Lotto B** costituito da: **celle frigorifere e accessori vari comprese scaffalature**

**3-Lotto C** costituito da: **gruppo elettrogeno**

**4-Lotto D** costituito da: **condizionatori**

**5-Lotto E** costituito da: **telecamere videosorveglianza**

**6-Lotto F** costituito da: **mobilio**

**7-Lotto G** costituito da: **macchine per ufficio**

**8-Lotto H** costituito da: **camion IVECO**

**9-Lotto I** costituito da: **cisterna**

**10-Lotto L** costituito da : **capannone e corte**

Detti lotti vengono meglio illustrati di seguito:

<b>lotto A</b>		
identificazione descrizione e valore		
N. RIF.1 - Muletto elettrico “Jungerich” kg 1400	- quantità n. 1.....euro	10.000
2 - Tras pallet elettrico “Jungerich	n. 1.....euro	1.600
3 -Tras pallet manuali	n. 6.....euro	3.600
13 - Carrelli portapacchi	n. 5.....euro	1.500
8 - Bilancia elettronica fissa “Bizerba	n. 1.....euro	3.000
Valore attuale complessivo.....TOT. <b>euro 19.700</b>		

<b>Lotto B</b>		
Identificazione descrizione e valore		
N. RIF. 4 - Celle frigorifere a +4° complete di scaffalature –log system	- quantità n.3.....euro	120.000
5 -Celle frigorifere a - 25° complete di scaffalature metalliche	n.3.....euro	120.000
6 -Cella frigorifera a temperatura bivalente +4°/-25°	n.1.....euro	60.000
Valore attuale complessivo.....TOT. <b>euro 300.000</b>		
<b>Lotto C</b>		
Identificazione descrizione e valore		
N. RIF. 7 -Gruppo elettrogeno	-quantità n. 1	
Valore attuale complessivo..... <b>euro 12.000</b>		

<b>Lotto D</b>		
Identificazione descrizione e valore		
N.RIF. 20 -Condizionatori -	quantità n. 12	
9 -Gruppo motore per condizionatore	n. 1	
Valore attuale complessivo..... <b>euro 11.600</b>		

<b>Lotto E</b>		
Identificazione descrizione e valore		
N. RIF. 11 - Telecamere a posizione fissa	- quantità n. 6	
12 -Impianto telefonico con ADSL + linea fax	n. 1	
16 - Vodafone station	n. 1	
17 -Pc olivetti con programma videosorveglianza installato	n. 1	
Valore attuale complessivo..... <b>euro 6.250</b>		

<b>Lotto F</b>		
Identificazione descrizione e valore		
N.RIF. 14 - Mobile basso a 2 ante	- quantità n. 5	
15 - Mobile basso a 1 anta	n. 1	



18 - Sedie per ufficio	n. 25
19 - Appendiabiti	n. 10
21 - Tavolo basso sala d'attesa	n. 1
22 -Sedie girevoli	n. 6
23 -Scaffalature 6 ripiani x 2 in ferro 3,5x2,5	n. 2
24 -Mobile basso in ferro e vetro	n. 1
26 - Armadio 2 ante h 1,50	n. 1
27 -Scrivanie	n.7
28 - Scrivania girevole composta da pz. 3 con porta pc e angolo	n.1
31 - Lampada da scrivania	n.1
32 -Tavolo da riunione mt. 2 x 5,5	n. 1
33 - Lavagna	n. 1
34 -Mobile porta pc con cassetiera e ante	n.1
35 -Poltrona presidenziale –manager- in pelle	n. 1
39 -Cassettiere a 3 cassetti	n. 4
36 -Poltrone ospiti	n. 2
50 -Armadio a 6 ante in legno + 2 in vetro mt. 2x 3,5	n. 1
Valore attuale complessivo.....euro <b>5.995</b>	

<b>Lotto G</b>	
Identificazione descrizione e valore	
N.RIF. 25 - Hard disk Olivetti	-quantità n. 1
29 - Pc acer	n. 1
30 - Telefoni fissi	n.4
N. RIF. 37 -Pc Olivetti	- quantità n.1
38 -Calcolatrici Olivetti	n. 2
40 -Calcolatrice Contak	n.1
41 - Macchinetta conta monete	n.1
42 - Gruppo statico di continuità CO. El. MO.	n.1
43 -Hard disk Samsung	n.1
44 -Tastiera pc	n.1
45 -Schermo pc Olivetti	n.1
46 -Pc Compaq + schermo pc Olivetti	n.1
47 - Stampante Kyocera	n.1
48 - Stampante multifunzione Olivetti	n.1
49 -Distruggi carte	n.1
51 - Fax multifunzione Samsung	n.1
Valore attuale complessivo.....euro <b>1.578</b>	

<b>Lotto H</b>	
Identificazione descrizione e valore	
N.RIF. 52 -Camion IVECO Daily targato BB925VW	- quantità n. 1
Valore attuale complessivo.....euro <b>5.000</b>	



<b>Lotto I</b>	
Identificazione descrizione e valore	
N.RIF. 10 - Cisterna 9.000 litri gasolio	- quantità n. 1
Valore attuale complessivo.....euro <b>6.500</b>	

<b>Lotto L</b>	
Identificazione descrizione e valore	
Capannone + corte	
Valore attuale complessivo.....euro <b>656.920</b>	

TABELLA beni mobili

<b>N. RIF.</b>	<b>Descrizione attrezzature</b>	<b>quantità</b>		
1	Muletto elettrico “Jungerich” kg 1400	1		
2	Tras pallet elettrico “Jungerich”	1		
3	Tras pallet manuali	6		
4	Celle frigorifere a +4° complete di scaffalature –log system	3		
5	Celle frigorifere a - 25° complete di scaffalature metalliche	3		
6	Cella frigorifera a temperatura bivalente +4°/-25°	1		
7	Gruppo elettrogeno	1		
8	Bilancia elettronica fissa “Bizerba”	1		
9	Gruppo motore per condizionatore	1		
10	Cisterna 9.000 litri gasolio	1		
11	Telecamere a posizione fissa	6		
12	Impianto telefonico	1		

	con ADSL + linea fax			
13	Carrelli portapacchi	5		
14	Mobile basso a 2 ante	5		
15	Mobile basso a 1 anta	1		

16	Vodafone station	1		
17	Pc olivetti con programma videosorveglianza installato	1		
18	Sedie per ufficio	25		
19	appendiabiti	10		
20	Condizionatori	12		
21	Tavolo basso sala d'attesa	1		
22	Sedie girevoli	6		
23	Scaffalature 6 ripiani x 2 in ferro 3,5x2,5	2		
24	Mobile basso in ferro e vetro	1		
25	Hard disk olivetti	1		
26	Armadio 2 ante h 1,50	1		
27	scrivanie	7		
28	Scrivania girevole composta da pz. 3 con porta pc e angolo	1		
29	Pc acer	1		
30	Telefoni fissi	4		
31	Lampada da scrivania	1		
32	Tavolo da riunione mt. 2 x 5,5	1		

33	lavagna	1		
34	Mobile porta pc con cassettera e ante	1		
35	Poltrona presidenziale – manager- in pelle	1		

36	Poltrone ospiti	2		
37	Pc olivetti	1		
38	Calcolatrici olivetti	2		
39	Cassettiere a 3 cassetti	4		
40	Calcolatrice Contak	1		
41	Macchinetta contamonete	1		
42	Gruppo statico di continuità CO. El. MO.	1		
43	Hard disk Samsung	1		
44	Tastiera pc	1		
45	Schermo pc olivetti	1		
46	Pc Compaq + schermo pc olivetti	1		
47	Stampante Kyocera	1		
48	Stampante multifunzione olivetti	1		
49	Distruggi carte	1		
50	Armadio a 6 ante in legno + 2 in vetro mt. 2x 3,5	1		

51	Fax multifunzione Samsung	1		
52	Camion IVECO Daily targato BB925VW	1		

**TOTALE ATTREZZATURE**

**€ 368.623,00**

**- Automezzi ed autovetture in leasing**

La ditta possiede n. 7 automezzi di cui n. 4 camion Iveco Daily, n. 2 Mercedes 419, n. 1 autovettura Mercedes classe E 250 rispettivamente targati :

1- DZ 859 LS
2- DZ 588 LS
3- DZ 860 LS
4- DZ 858 LS
5- DW 818 FG
6- DW 553 FG
7- EJ 736 FT

**Verifiche dell'atto di compravendita: TERRENO ( all. 7)**

Compravendita Repertorio n. 32637 Racc. n. 8662 del 23.09.2002

Notaio Dott.ssa Giovanna Di Chiara

Trascritto a Cosenza il 26.09.2002 n. RG 21866 n. RP 17141

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a Frascineto il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
vende, a \_\_\_\_\_ nata a Castrovillari il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
in qualità di Amministratore unico della società \_\_\_\_\_ srl  
appezzamento di terreno nel comune di Frascineto alla contrada Brego ricadente nel PRG in zona artigianale mista- tipo D- confinante con rstante proprietà del venditore, proprietà della società Schifino Legnami e strada comunale da cui ha accesso, censito al NCT del comune di Frascineto al foglio 11 mappale 648 e 688.

Tali immobili dalle visure effettuate risultano intestate alla

**- PROVENIENZA E CORRISPONDENZA CON IL CATASTO (all. 6)**

Dalle prime ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza è stato riscontrato che:

- Gli immobili oggetto di causa risultano intestati attualmente a:
- 1)
- Comune di Frascineto
- Catasto fabbricati –capannone

Sez. urbana	Foglio <b>11</b>	Part. <b>841</b>	Sub <b>1</b>	Z.C.	Categ. <b>D/7</b>	Classe	Cons.	Rendita <b>€ 16.977,82</b>
----------------	---------------------	---------------------	-----------------	------	----------------------	--------	-------	-------------------------------

Catasto terreni -Terreno-corte capannone stessa ditta

	Foglio <b>11</b>	Part. <b>915</b>	Sub	Semin. Arbor.		Q.tà classe <b>3</b>	Sup. <b>2471</b> <b>mq</b>	Reddito dom. <b>€ 1,66</b> <b>Reddito agr.</b> <b>€ 0,77</b>
--	---------------------	---------------------	-----	------------------	--	----------------------------	----------------------------------	---

Nota: Le schede catastali dell'immobile riportati al foglio 11 part. 841 sub 1 corrispondono con i dati del catasto. Sono state apportate delle modifiche al locale sala spedizioni a piano terra ove attualmente non risulta la zona lavorazione e sono state inserite due porte per carico e scarico merce; necessita aggiornamento della planimetria catastale.

**VEDI ELABORATO GRAFICO – (all. 5 a)**

**-RISCONTRI: DATI CATASTALI ED IDENTIFICATIVI**

- foglio 11 part. 915 e 841

I dati riportati negli atti corrispondono a quelli risultati dalla documentazione.

Dalla visura l'immobile risulta tutt'ora intestato a con proprietà per 1/1

**Confina** – con p.649 strada –p.653 strada –p.778 cabina enel –p.654 strada –p. 677 altra ditta – p.646 altra ditta.

**- CONSISTENZA**

consistenza in metri quadrati di superficie commerciale sulla base delle misurazioni effettuate:

- foglio 11 –p.lla 841 capannone

<b>Unità immobiliare D/7 sub 1</b>	<b>p.t. mq 1.050 + p.1 mq 300</b>
foglio 11 –p.lla 915 terreno -corte	
<b>corte</b>	<b>mq 2.471</b>

**-VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI - DIRITTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:**

Da una ricerca effettuata in data 24.09.2015 sulla documentazione ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'agenzia del Territorio di Cosenza si è accertato che sugli immobili oggetto insistono le seguenti formalità.

**ISPEZIONE IPOTECARIA**

– **ISPEZIONE ORDINARIA PER IMMOBILE** – Comune di Frascineto (CS)

**DATI DELLA RICHIESTA:** immobile- fabbricati - foglio n. 11 part.lla n. 841 sub 1

**Situazione aggiornamento dal 18.12.1990 al 23.09.2015**

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:( all. ..)**

- 1. Iscrizione del 02.03.2009 Registro Particolare 831 Registro Generale 5401, P.U. Calvelli Anna, Rep. 60488/12072 del 27.02.2009- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.**
- 2. Iscrizione del 12.01.2011 R.P. 95 R.G. 909 – P.U. Viteritti Luigi- Rep 8014/3186 del 7.01.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**
- 3. Trascrizione del 01.04.2014 – R.P. 6773 R.G. 8725 – P.U. Viteritti Luigi -Rep 11605/5038 del 14.03.2014 –Atto tra vivi – trasferimento sede sociale.**
- 4. Trascrizione del 23.12.2014 R.P. 24378- R.G. 30012 –P.U. Tribunale Rep.56 del 24.04.2014 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.**

**1-NOTA DI ISCRIZIONE**

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico. –notaio Calvelli Anna

Dati relativi all'ipoteca - ipoteca volontaria –concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sezione B –Immobili

Immobile n. 1 – Comune Frascineto –CS- - Fabbricati –fg. 11 part.lla 841 –sub 1 – D7 fabbricati costruiti per esigenze industriali– C.da Brego.

Sezione C – Soggetti

**A Favore:**

Soggetto 1- in qualità di creditore ipotecario banca di credito cooperativo della sibaritide Spezzano Albanese sede Spezzano A. (CS)

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro:**

Soggetto 1- Debitore ipotecario – – sede Castrovillari

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

**2-NOTA DI ISCRIZIONE**

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico. –notaio Viteritti Luigi – Castrovillari (CS)

Dati relativi all'ipoteca - ipoteca volontaria –concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sezione B –Immobili

Immobile n. 1 – Comune Frascineto –CS- - Fabbricati –fg. 11 part.lla 841 –sub 1 – D7 fabbricati costruiti per esigenze industriali– C.da Brego. Piano T, 1

Sezione C – Soggetti

**A Favore:**

Soggetto 1- in qualità di creditore ipotecario banca dei due mari di Calabria- credito cooperativo sede Terranova da Sibari (CS)

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro:**

Soggetto 1- Debitore ipotecario – ( ) – sede Frascineto (CS)

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

**3- Trascrizione del 01.04.2014 – R.P. 6773 R.G. 8725 – P.U. Viteritti Luigi -Rep 11605/5038 del 14.03.2014 –Atto tra vivi – trasferimento sede sociale.**

**4-NOTA DI TRASCRIZIONE**

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo: Atto GIUDIZIARIO Tribunale Castrovillari

Dati relativi alla convenzione atto giudiziario – sentenza dichiarativa fallimento

Sezione B – Immobili

Immobile n. 1 – Comune Frascineto –CS- - Fabbricati –fg. 11 part.lla 841 –sub 1 – D7 fabbricati costruiti per esigenze industriali– C.da Brego.

Immobile n. 1 – Comune Frascineto –CS- - Terreni –fg. 11 part.lla 915

Sezione C – Soggetti

**A Favore:**

Soggetto 1- Massa di creditori del fallimento

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro:**

Soggetto 1- ( ) – sede Cosenza

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

**-LA VALUTAZIONE DELLE ATTREZZATURE-BENI MOBILI**

La valutazione dei beni mobili della ( ) è stata condotta sulla base dei prezzi correnti di beni simili. Il criterio è quello del valore di mercato, il valore attuale indicato è pertanto da intendersi quale valore corrente di mercato più probabile. Le condizioni di tali beni come riscontrato nel corso del sopralluogo, sono generalmente buone. Nel calcolo di stima sono stati considerati dei parametri quali il coefficiente di deprezzamento ed i costi di smontaggio.

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha rilevato tutte le attrezzature e beni presenti nel capannone ed indicati nell'elenco consegnatomi dal curatore fallimentare dott. Vincenzo Anania.

Successivamente il sottoscritto ha effettuato una serie di indagini per valutare il prezzo medio delle attrezzature presenti nell'azienda. In particolare ho svolto alcune indagini riguardanti le attrezzature di costo maggiore.

-verifica di alcune offerte inviate presso le ditte fornitrici dei beni elencati..che non sono presenti all'interno dei libri contabili;

-indagini presso altre ditte che utilizzano le stesse apparecchiature;

-richieste di informazioni presso altre ditte per la stessa tipologia.

Considerando le offerte che attualmente le ditte fornitrici propongono e gli sconti normalmente proposti, oltre che allo stato attuale.

Le attrezzature di maggior costo sono le celle frigorifere che complessivamente suddivise per tipologia e dimensioni il costo varia (vedi tabella).

Mentre per le altre attrezzature presenti è stato più semplice ricavare il costo tenuto conto anche delle caratteristiche degli stessi e dalla vetustà.

In conclusione utilizzando le notizie raccolte ed anche in base alla conoscenza ed all'esperienza del sottoscritto sono stati riportati nella tabella.

Per la caratterizzazione è stata presa come riferimento la stessa suddivisione del verbale redatto dal Cancelliere nel sopralluogo effettuato.

Le apparecchiature sono tutte funzionanti, non sono molto vecchie e fuori mercato ma necessitano solo di qualche piccola manutenzione.

Per quanto riguarda infine l'eventuale svalutazione economica delle attrezzature, si ritiene che la ditta che attualmente utilizza le attrezzature per la propria attività provvederà ad una periodica manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'utilizzazione degli impianti non determinerà una svalutazione economica tale da poter incidere negativamente sul valore degli stessi, anzi il mancato utilizzo delle apparecchiature ed una cattiva manutenzione sicuramente incideranno in maniera negativa e porteranno una forte svalutazione economica.

#### **- DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per quanto riguarda la stima immobiliare ci si può rifare a vari metodi di calcolo.

Uno dei metodi più semplici usati nella stima di immobili è il comparativo; esso consiste sostanzialmente nel verificare le transazioni di mercato, dello stato di conservazione e della conformità urbanistica ed edilizia di un immobile, relative a beni simili a quello considerato e allocato nelle sue immediate vicinanze.

Il prezzo medio corrente del bene di riferimento viene ricavato da quelli che hanno caratterizzato le transazioni di cui sopra.

Si può affermare che la valutazione più idonea è quella di mercato infatti sulla base delle condizioni indicate, da sondaggi effettuati, da fatti storici verificatisi nella stessa zona, da fattori intrinseci ed estrinseci.

La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare ovvero tipologia, destinazione d'uso, ubicate nella stessa zona.

Gli immobili campione e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del prezzo.

#### **- VALORE DEI BENI immobili**

##### **CAPANNONE –foglio 11-p.la 841 sub 1**

Il segmento di mercato che stiamo analizzando è quello che si riferisce a locali facente parte di fabbricati con accesso indipendente, la struttura portante del fabbricato è costituita da una struttura in prefabbricato presenta attualmente un livello di rifiniture e di estetica generale **buono**.

La tendenza del mercato è quella di considerare le superfici interne comprensive dei muri esterni.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando inoltre che il prezzo di mercato in vigore per gli immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ha un valore variabile tra €/mq 400,00 ed €/mq 500,00.

Pertanto si ottiene un prezzo medio di mercato di €/mq 450,00.

Essendo la superficie totale dell'immobile (capannone p.t. + uffici p.1) pari a mq. 1.350 circa, il più probabile valore di mercato risulta essere: euro 450,00 x 1.350,00 mq = € 607.500,00

**Prezzo base di stima € 607.500,00 (seicentosettemila/500).**

##### **CORTE –foglio 11 -p.la 915**

Il segmento di mercato che stiamo analizzando è quello che si riferisce a terreni.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando inoltre che il prezzo di mercato in vigore per gli immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ha un valore variabile tra €/mq 30,00 ed €/mq 10,00.

Pertanto si ottiene un prezzo medio di mercato di €/mq 20,00.

Essendo la superficie totale dell'immobile pari a mq. 2.471 circa, il più probabile valore di mercato risulta essere: euro 20,00 x 2.471,00 mq = € 49.420,00

**Prezzo base di stima € 49.420,00 in c.t. 49.400,00(quarantanovemila/400)**



## CONCLUSIONI

In conclusione in risposta al quesito conferito ed in seguito alle considerazioni sopra riportate e sulla base dei conteggi, verifiche eseguite e delle considerazioni di cui sopra, si esprime il parere tecnico. Tale valore è valido nella ipotesi che l'immobile non sia soggetto a vincoli di qualsiasi genere e natura e oneri passivi.

### A) Valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato

<i>Descrizione</i>	<i>superfici ( mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>
Lotto	2.471	20,00	49.420
Capannone p.t.	1.050	450,00	472.500
Uffici 1° piano	300	450,00	135.000
<b>(A)-Totale beni immobili.....</b>		<b>euro.....</b>	<b>656.920</b>
<b>(B)-Valore Beni mobili –Attrezzature.....</b>		<b>euro.....</b>	<b>368.623</b>
<b>valore complessivo dei beni stimati (A)+(B) (vedi elenco allegato) totale € 1.025.543</b>			

**In merito si propone il seguente prezzo base di stima: in c.t. euro 1.025.500 (unmilioneventicinquemila/500)**

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto della complessità della perizia e nella consapevolezza di aver svolto scrupolosamente le indagini e ricerche presso gli uffici competenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. Ill. ma per la fiducia e rassegna la presente relazione di stima, rimanendo sempre a completa disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti necessari. La presente relazione, che si compone di n.15 (quindici) pagine ed Allegato (I) –Documentazione, viene deposita in Cancelleria.

#### Allegato ( I ) Documentazione

- 1- incarico CTU
- 2- richiesta documentazione Comune di Frascineto
- 3- autorizzazione unca SUAP
- 4- permesso a costruire
- 5- certificato di abitabilità e agibilità
- 5a- planimetria -elaborati piante –rilievo stato attuale dell' immobile scala 1:100
- 6- visure
- 6 a- Ispezione ipotacaria
- 7- atto notarile di compravendita
- 8- foto
- 9- spese sostenute
- 10- richiesta liquidazione compensi

**Rossano,**

**IL CTU**

*arch. Pietro Lefosse*

# **TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

SEZIONE FALLIMENTI

Dott.ssa CORDASCO Elvezia Antonella

**PROC. N. 1/20104 - S.R.L.**

CURATORE FALLIMENTARE: Dott VINCENZO ANANIA

C.T.U.: Arch. PIETRO LEFOSSE

## **ALLEGATO ( I ) - DOCUMENTAZIONE**

### **Allegato ( I ) Documentazione**

- 1- incarico CTU
- 2- richiesta documentazione Comune di Frascineto
- 3- autorizzazione unca SUAP
- 4-permesso a costruire
- 5- certificato di abitabilità e agibilità
- 5a- planimetria -elaborati piante –rilievo stato attuale dell' immobile scala 1:100
- 6-visure
- 6 a- ispezione ipotecaria
- 7- atto notarile di compravendita
- 8 - foto
- 9-spese sostenute
- 10- richiesta liquidazione compensi

Rossano, 06/10/2015

IL CTU  
Arch. PIETRO LEFOSSE

*Arch. Pietro Lefosse*  
*Via F. Joele, 66*  
*87067 – Rossano Sc. (Cs)*  
**Tel. e fax 0983/510420 - cell. 380.3580060**  
**lefossepietro@virgilio.it**