

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: **FALLIMENTO DELLA SOCIETA' COOPERATIVA**
[REDACTED] R. F. n° 622/2003

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa CHIARA ERMINI

CURATORE FALLIMENTARE: dott.ssa ROSALBA VENTURA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. OTTAVIANO FERRIERI, nato a Lamezia Terme il 06/01/1970 residente a Martirano Lombardo, C/da Passeri, 50 88040 (CZ) iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio di codesto tribunale al n° 623, Cod. fisc. FRRTVN70A06M208T.

Il giorno 10/01/2005 il signor Giudice Delegato dott.ssa Chiara Ermini disponeva la nomina del sottoscritto, ing. Ottaviano Ferrieri, quale consulente tecnico in attinenza al fallimento di [REDACTED] (R.F. n. 622/03).

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti postigli dal Giudice Delegato:

- 1) Provveda il consulente, esaminati gli atti di causa e compiute le operazioni che riterrà utili per lo svolgimento dell'incarico, a descrivere i beni oggetto del compendio fallimentare – anche mediante rilievi fotografici – e ad indicare analiticamente per ciascuno di essi l'ubicazione, l'indirizzo, la consistenza e i dati catastali; provveda, inoltre, il consulente a descrivere anche i beni strumentali ed industriali rinvenuti nel capannone;
- 2) Provveda il consulente ad indicare l'eventuale sussistenza di diritti reali di terzi;
- 3) Provveda il consulente a verificare se l'immobile è conforme alla vigente normativa edilizia ed urbanistica e – ove sanabile ovvero condonabile – ad indicarne le spese di sanatoria o di condono;

- 4) Provveda il consulente a stimare i beni in questione in base al corrente valore di mercato, detratte le eventuali spese di sanatoria o di condono relative agli immobili e tenuto conto di eventuali diritti reali in favore di terzi;
- 5) Nel caso in cui l'immobile non sia sanabile né condonabile, provveda il consulente a stimarlo secondo il valore d'uso;
- 6) Provveda il consulente, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita, a suddividere il compendio fallimentare in singoli lotti e a predisporre uno schema riassuntivo dei lotti, indicando per ciascuno il valore di mercato secondo i criteri sopra indicati;
- 7) Indichi tutti i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario e per la identificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare;
- 8) Provveda il consulente ad acquisire le visure catastali ed ipotecarie relative ai soggetti falliti e loro eventuali danti causa nel ventennio anteriore alla dichiarazione di fallimento, nonché ad acquisire i titoli di proprietà degli immobili.

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente al quesito postomi, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Ufficio del territorio di Catanzaro, per accertare i dati identificativi negli immobili oggetto d'indagine;
- Ufficio del territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ) allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro, per accertare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio di registro di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni;
- Ufficio tecnico del Comune di Curinga (CZ) per accertare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94 nonché in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e ricavare comunque, le informazione di carattere urbanistico;
- Ufficio di Polizia Locale del Comune di Curinga (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nel Comune;
- Ufficio del Curatore Fallimentare dott.ssa Rosalba Ventura, presso Lamezia Terme, Corso G. Nicotera, per accertare la consistenza reale dei beni, la loro l'ubicazione e la località in cui sono siti, discutere sulla possibilità di accesso per i rilievi, nonché al termine della perizia, confrontare gli esiti della perizia con gli atti di causa.

Allo scopo, in data 13/01/2005 è stata inviata lettera raccomandata alle parti, comunicando che le operazioni di sopralluogo avrebbero avuto luogo in Acconia di Curinga, località Feudo, il giorno 18/01/2005 alle ore 10,30, invitando le parti, e nello specifico il curatore fallimentare, dott.ssa R. Ventura ed il legale rappresentante della società cooperativa, sig. [REDACTED] a presiedere alle operazioni di sopralluogo e facilitarne lo svolgimento.

Il giorno stabilito, lo scrivente si recava in Località Feudo di Acconia di Curinga, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di analisi, per dare inizio alle operazioni peritali (*vedi allegato F e G*).

Come risulta da verbale accluso, hanno partecipato al sopralluogo, oltre al sottoscritto, l'architetto Carla Isabella, quale personale collaboratore dello scrivente, per le operazioni di rilievo e misura dei beni oggetto di causa, e la dott.ssa Ventura in qualità di curatore fallimentare della [REDACTED] nessun altro era presente.

Sul posto ho provveduto ad una verifica di corrispondenza fra gli atti di causa, nonché ad un primario rilievo fotografico, mentre per quanto riguarda il rilievo grafico dei luoghi, in occasione del primo incontro si stabiliva, vista sia l'estensione e sia la complessità dei beni immobili da rilevare, in accordo con il curatore fallimentare, di continuare le operazioni di sopralluogo nei modi e nei tempi stabiliti dallo scrivente, informando di volta in volta, la dott.ssa R. Ventura tramite comunicazione verbale, favorito dalla possibilità di accesso al complesso piuttosto facilitato (*vedi allegato F e tavole 1, 2 e 3*).

Il rilievo, comportava una serie di successive visite nelle quali venivano effettuati precisi rilievi grafici e fotografici, allegati alla presente relazione. Ultimati così, tutti i lavori preliminari espongo di seguito i risultati della mia consulenza.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

“Provveda il consulente, esaminati gli atti di causa e compiute le operazioni che riterrà utili per lo svolgimento dell’incarico, a descrivere i beni oggetto del compendio fallimentare – anche mediante rilievi fotografici – e ad indicare analiticamente per ciascuno di essi l’ubicazione, l’indirizzo, la consistenza e i dati catastali; provveda, inoltre, il consulente a descrivere anche i beni strumentali ed industriali rinvenuti nel capannone”.

Cronologia Eventi

- In data 17.09.1992 il sig. [REDACTED] in qualità di presidente della Soc. Coop. a r. l. [REDACTED] inoltrava richiesta di Concessione Edilizia al Sindaco di Curinga, per la costruzione di una centrale agricola per la lavorazione, conservazione e commercializzazione del kiwi da ubicarsi nello stesso Comune in c/da Feudo; la concessione edilizia, contrassegnata con il numero 31 veniva rilasciata in data 14.04.1994; e come riferimento catastale di ubicazione dell’impianto venivano citate parte delle particelle 24 e 46 del foglio 9 (*vedi allegato C*).
- In data 06.09.1994 veniva presentato un tipo di frazionamento a firma del geom. A. Torquassio, redatto su estratto di mappa n. 80507 del 1994 tipo n. 3842 /94 , riconosciuto conforme in data 19.09.1994, prot. Mod. 8 n. 80695. Oggetto del frazionamento erano le particelle 24 e 46, foglio di mappa 9, del comune di Curinga che davano origine alle particelle derivate 181, 182, 183, 184, 185 e 186 (*vedi allegato E*).
- In data 25.10.1994, in presenza del notaio Vittorio Pasquale di Polistena (Distretto Notarile di Palmi) si teneva l’assemblea straordinaria della

██████████ – soc. coop. a r. l., con sede in Rosarno, contrada Guerrisi, iscritta presso la cancelleria Commerciale di Palmi al n. 511 del Registro delle Imprese, per deliberare il trasferimento della sede sociale, il cambio della denominazione sociale e l'adeguamento dello statuto. In questa sede veniva stabilito, quindi, che la sede della società veniva trasferita in Curinga (CZ), contrada Feudo al civico n. 5, e che avrebbe adottato una nuova denominazione sociale ovvero ██████████ (vedi allegato D).

- In data 04.11.1994 la società ██████████ rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. ██████████ acquisiva da ██████████ ██████████ tramite atto di compravendita, per notaio Agapito, (registrato a Lamezia Terme il 14.11.1994 al n. 2481 S.I.), un lotto di terreno posto nel comune di Curinga (CZ) (vedi allegato D).

Nello specifico viene descritto il bene, allo stato oggetto di stima, per come è stato descritto nell'atto di compravendita: "...Fondo rustico in agro di Curinga, loc. "Feudo", della superficie catastale di Ha 3.26.89, confinante con restante proprietà del venditore ██████████ SS 19, ██████████ proprietà ██████████ salvo altri e più precisi confini".

Nell'atto di compravendita veniva descritta la piena proprietà dei seguenti immobili del comune di Curinga:

- foglio 9, particella 182, (ex 24/b), Ha 2.24.85;
 - foglio 9, particella 183, (ex 24/c), are 4.73;
 - foglio 9, particella 185, (ex 46/b), are 97.31,
- di una superficie complessiva di Ha 3.26.89

- In data 06.12.94 veniva presentata al comune di Curinga una richiesta di Variante, al progetto presentato data 17/09/1992, e per la quale veniva rilasciata regolare Concessione Edilizia n. 108, in data 10.12.1994 (*vedi allegato C*).
- Con prot. N. 21492 il Comando dei Vigili del Fuoco di Catanzaro esprimevano parere preventivo favorevole alla ditta [REDACTED] per l'attività di capannone, salvo il rispetto, delle prescrizioni di avere le uscite di sicurezza di larghezza non inferiore a ml 1,20 (Comune di Curinga, prot. 4311 del 14.12.1994) (*vedi allegato C*).
- In data 21.12.1994 il comune di Curinga , vista la domanda, accertato che i lavori erano stati autorizzati con concessione edilizia (n° 31 del 14.04.1994 e successiva variante n° 108 del 10.12.1994), visto il pagamento degli oneri, visti il certificato di collaudo, la relazione di ultimazione dei lavori, la domanda di accatastamento, la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, la messa a terra, autorizza l'agibilità della centrale agricola per la lavorazione, conservazione e commercializzazione del kiwi ubicata in località Feudo del comune di Curinga (*vedi allegato C*).
- In data 21.03.1995 viene presentato all'ufficio tecnico erariale di Catanzaro, per nome e per conto della società [REDACTED] rappresentata dal presidente sig. [REDACTED] denuncia di cambiamento immobiliare ed accatastamento della capannone industriale e degli edifici ad esso destinato e terreni di pertinenza. Nello specifico la proprietà in esame, allo stato attuale immutata, era così distinta: al foglio di mappa N. 9, del Comune di Curinga alla particella 198, veniva censito con categoria D/7, la cabina elettrica "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di

destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, con particella 199, il capannone vero e proprio, categoria D/1 “Opifici”, con particella 197 e 200, terreno agricolo di pertinenza, seminativo di classe 3, ed estensione pari rispettivamente a 17.946,00 mq, e 8.516,00 mq. Inoltre, alla proprietà sopra definita va aggiunta la particella 183, non oggetto di variazione. Tale pratica veniva rilasciata dall’ufficio del Catasto di Catanzaro in data 19.07.1995, prot. N. 3289. Dall’indagine condotta presso l’ufficio tecnico erariale di Catanzaro, si è appurato che il foglio di mappa interessato dalla variazione ed accatastamento è stato regolarmente aggiornato, così come il catasto urbano di Curinga, mentre non è stato ancora aggiornato il catasto terreni, ciò comporta che ancora non vengono riportate, nel sistema informatizzato le particelle 197 e 200, della stessa ditta (*vedi allegato C*).

- In data 23.11.1995, con scrittura privata, il sig. Panzanella Francesco, nato a Curinga il 01.04.1936, e il sig. Inderst Rodolfo, nato a Rosarno in data 11.11.1949, in qualità di legale rappresentante della Società AGRISPES, (iscritta al n. 511 del Registro Società presso il Tribunale di Palmi), proprietari di fondi rustici limitrofi, foglio 9 del comune di Curinga, località Feudo – Scammaci, al fine di rettificare le due rispettive proprietà hanno convenuto di attuare una permuta reciproca di 864,00 mq; nello specifico il sig. Panzarella cedeva una parte della particella 47, foglio 9 del comune di Curinga, e la società AGRISPES a mezzo del legale rappresentante cedeva porzione della particella 182, foglio 9 del comune di Curinga. L’atto in questione veniva registrato a Lamezia Terme in data 01.02.1995 (*vedi allegato D*).

Beni oggetto del compendio fallimentare

Allo stato attuale, sul lotto oggetto d'indagine, sorge uno stabilimento per la lavorazione del Kiwi di 4.478,00 mq, recintato sui quattro lati e collegato con la strada principale S.P. 167/3 (ex S.S. 19), composto da un fabbricato principale, un stecca per uffici, una tettoia di carico, un fabbricato per l'abitazione del custode, ed un fabbricato che ospita le cabine elettriche (*vedi tavola 1, 2 e 3*).

Il fabbricato principale, realizzato con struttura prefabbricata in c.a.v. e c.a.p. e copertura a falde di 3.816,37 mq totali, ed altezza utile sottotrave di m. 8.00 è scindibile in: tettoia di scarico di circa 418,00 mq, sala lavorazione di circa 2000,00 mq, e celle autoportanti, inglobate sempre nella struttura principale di circa 1280,00 mq.

La copertura dell'edificio è stata realizzata con lastre ondulate in fibrocemento fissate ai tegoli di copertura tramite listelli in legno e speciali ganci di ancoraggio, mentre per garantire l'isolazione sono stati usati dei pannelli in lana di vetro semirigidi.

Le pareti esterne sono state realizzate sempre con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato del tipo verticale costolato; il pavimento di tipo industriale è in grado di resistere agli urti e al traffico in movimento.

Il fabbricato per uffici è stato realizzato sempre con struttura prefabbricata, ma con copertura piana, con adeguato massetto delle pendenze, impermeabilizzata con doppia guaina e protetta superficialmente da graniglia.

Questa struttura, adiacente al capannone è dotata di doppio ingresso e servizi igienici autonomi, ricopre una superficie di mq 166,00 ed è stata rivestita con blocchetti in cls a vista così come il fabbricato dei servizi e tecnici.

Quest'ultimo di mq 238,68 comprende la zona destinata ai servizi sociali composta da bagni, spogliatoi, sala ristoro (accessibile dalla tettoia del piano di carico) e la zona dei servizi tecnici (accessibile dall'esterno) che comprende la sala macchine frigorifere, la cabina di trasformazione, il locale quadro controllo celle e l'officina ricambi.

Tra questi due edifici piani, nello spazio compreso è stato ricavato il piano di carico di circa 142,00 mq.

La tettoia del piano di carico è stata realizzata con degli elementi a sbalzo posti tra le due stecche degli edifici di servizio al capannone; dal piano di carico coperto appunto dalla tettoia, al piano di terra vi è un dislivello che permette ai camion di avvicinarsi e di permettere di collegare delle passerelle per accedere all'interno degli autotreni.

Il fabbricato per l'abitazione custode, ad un piano fuori terra di circa 100,00 mq, è stato realizzato con struttura in opera costituita da travi e pilastri, da solai latero-cementizi con copertura a due falde.

Questo edificio è stato collocato in prossimità dell'ingresso allo stabilimento così da rendere più agevole la sorveglianza di giorno, ma soprattutto di notte.

All'interno del lotto vi è anche una cabina elettrica, di proprietà della società con struttura prefabbricata, con pareti in c.a.v.

La cabina, facilmente accessibile dalla strada privata, garantisce un facile raggiungimento dagli addetti Enel.

Nei punti più trafficati vi sono anche una serie di piazzali in cemento prospicienti le zone di carico e scarico, di accesso ai fabbricati e di spazi destinati a parcheggi di 2725,00 mq

A parte vengono valutate le superfici destinate a strade interne all'azienda, larghe in media 8 m che sommano una superficie complessiva di circa 3000,00 mq.

Importanti anche le zone destinate ad aree verdi che si trovano sia in prossimità della casa del custode che vicino l'accesso agli uffici e alla zona servizi, per un totale di mq 1422,00.

Inoltre, a questi immobili va aggiunto il terreno agricolo di pertinenza censito quale seminativo di classe 3, mentre allo stato attuale, risulta impiantato ad uliveto di classe 3, ed estensione pari a mq 20000,00.

Beni Strumentali ed Industriali

Il complesso moderno e tecnologicamente all'avanguardia nasce per la selezione, il confezionamento, la lunga conservazione e la commercializzazione del kiwi; all'interno del complesso si trovano, infatti, dei macchinari tutt'ora tecnologicamente validi, salvo integrazioni di pezzi mancanti a causa di atti vandalici e furti (*vedi tavola 2 e 3*).

Le celle frigorifere, sono tecnologicamente valide poiché sono dotate di un sistema brevettato di refrigerazione rapida omogeneo che consente anche tramite assorbitori ed umidificatori di etilene, di conservare il prodotto integro per 6-7 mesi, ad una temperatura compresa tra i -1°C e 0°C, senza calo di peso del prodotto.

Nello specifico la linea di lavorazione e le celle sono state concepite per la lavorazione del kiwi che è un prodotto delicatissimo, ma si può utilizzare lo stesso impianto, anche per altri frutti aventi una certa dimensione, ovvero fino a circa mezzo chilo di peso, naturalmente escludendo alcuni trattamenti tipici del kiwi.

In particolare, la linea di lavorazione può subire due tipi di percorso a seconda che il prodotto debba essere consumato subito oppure conservato in cella.

Processo A : Il prodotto viene pesato,
bagnato in un prodotto conservante,
conservato in cella per sei mesi,
dopodiché viene lavorato e indirizzato al mercato.

Processo B: Il prodotto viene pesato,
immesso nella linea di lavorazione,
e destinato al mercato.

Linea Lavorazione Lay-Out

La prima operazione che viene effettuata è lo scarico della merce sul piazzale, che viene pesata (muletto e bins, ovvero cassette speciali, vengono sottratti al peso totale della frutta tramite una testata informatica), etichettata con il codice del cliente e il codice della frutta.

Il peso con il codice cliente viene trasferito automaticamente in amministrazione dove si stabilisce se il prodotto deve andare in lavorazione, oppure, in stoccaggio in cella.

Nella lavorazione il prodotto può arrivare da due macchine ovvero dal (0) rovesciatore automatico di bins o da un (1) Elevatore banco a rulli per cassette.

Il prodotto passa su un banco di selezione a rulli, con luce, dove del personale specializzato seleziona i frutti che hanno delle imperfezioni visive, scegliendo il prodotto di 2^a scelta che viene depositato su un nastro superiore e che viene trasportato ad una (17) pesa apposita inserita in questa linea secondaria dove il prodotto viene sistemato nei bins tramite un (10) riempitore.

Sempre sul banco rulli il personale seleziona gli scarti e li lascia cadere in uno scivolo inferiore con collegata un'altra pesa ed un rullo con un'uscita scarti.

Il percorso del prodotto buono continua passando da una (5) lavatrice - spazzolatrice con by-pass che può lavare il prodotto a secco oppure con acqua o detergenti; in questa macchina vi è inoltre un aspiratore per la peluria del kiwi.

Successivamente il prodotto passa in una macchina detta (6) tunnel di asciugamento dove il prodotto può essere cerato con materiali sintetici (questo trattamento può essere applicato solo agli agrumi) ed asciugato in questo tunnel ad aria calda.

Naturalmente, per frutti che non necessitano di ceratura, il tunnel di asciugamento non entrerà in funzione ma sarà solo un passaggio obbligato.

Il prodotto arriva così ad una macchina che ha un (7) nastro preallineatore per calibratrice che sistema i frutti in fila e li manda sulla macchina (8) calibratrice a sei carrelli, a tredici uscite.

Questo sistema meccanizzato e centralizzato in caso di pre-calibratura (si stabilisce cioè di distinguere i frutti in base al peso o al colore e quindi di differenziarne le varie uscite) manda il frutto pesato ad una o ad un'altra uscita.

Ognuna di queste sei uscite è composta da un rullo trasportatore che scarica il frutto dolcemente in uno dei due bins posti all'estremo del percorso.

Quest'uscita è dotata di un sistema di moto circolare per riempire equamente il bins, e di un sensore che ne fa spostare il sistema nel secondo contenitore una volta riempito il primo; questo per dare il tempo al mulettista di spostare le casse.

Oltre ai (10) cinque riempitori a disco rotante ci sono anche (17) i riempitori semi automatici e in prossimità (11) i banchi di confezionamento dove del personale sistema i frutti nelle cassette, vi mette le etichette e li confeziona.

Da qui il prodotto può passare ad un macchina detta (19) reggiatrice dove le cassette accatastate vengono assemblate tra loro in altezza e sigillate con dei nastri e degli angolari in plastica.

Le celle frigorifere hanno un sistema centralizzato e computerizzato di controllo della temperatura che fa sì che invece dei 5-6°C di oscillazione all'interno delle varie zone della cella, grazie alla regolazione automatica gestita dal computer (sistema brevettato) ha un'oscillazione di circa mezzo grado (da -1°C a 0°C) e soprattutto non vi è asciugamento del prodotto che può essere conservato per 5-6 mesi.

QUESITO N. 2

“Provveda il consulente ad indicare l’eventuale sussistenza di diritti reali di terzi”.

Il diritto di proprietà nella pratica non è sempre pieno ed esclusivo ma intervengono fatti che modificano o alterano il pieno godimento del bene in favore di altri soggetti; per rispondere al quesito è stata effettuata una ricerca, presso l’Ufficio del Registro di Lamezia Terme e l’Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, facendo emergere la sussistenza di vari tipi di diritti reali.

Tra le limitazioni del diritto di proprietà del bene in esame troviamo, infatti, (vedi allegato B e D) una servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A., volontaria in quanto attuata dietro un corrispettivo di un prezzo e con contratto ben preciso che ne stabiliva una fascia di rispetto; questa cessione veniva accettata dall’allora proprietario del fondo agricolo, [REDACTED] che ne trasferiva la servitù alle particelle vendute alla società AGRISPES.

Tale diritto veniva trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 19/06/1992, reg. part. N. 12721, reg. gen. N. 14888.

Altri diritti riscontrabili sono le cessioni volontarie indirette del bene, ovvero, le ipoteche giudiziali derivanti tutte da decreti ingiuntivi a causa di gravami finanziari, in quanto il bene faceva da garanzia del rispetto degli impegni (prestito) presi dalla Società Cooperativa AGRISPES rinominata poi SONNENFRUITS.

I creditori che fanno valere l’ipoteca sono tre, descritti di seguito:

- 1) Credito Emiliano S. p. A con sede in Reggio Emilia per una quota pari a 1/1 relativamente all’unità negoziale N. 3, ossia Comune di Curinga Terreni, foglio N. 9, particelle N. 182, 183 e 185 contro la Sonnenfruits Soc. Coop. AR. L,

ipoteca del 12/06/1998, Tribunale di Reggio Emilia reg. part. 1205, reg. gen. 10198;

2) Banca Antoniana Popolare Veneta, Soc. Coop. per Azioni a R. L. con sede in Padova, per una quota pari a 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1, ossia Comune di Curinga, Terreni, foglio N. 9, particelle N. 182, 183 e 185 contro la Sonnenfruits Soc. Coop. AR. L, ipoteca del 16/04/1999, Presidente del Tribunale di Palmi (RC), reg. part. 1027, reg. gen. 7235;

3) Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, per una quota pari a 1/1 relativamente all'unità negoziale N. 1, ossia Comune di Curinga, Terreni, foglio N. 9, particelle N. 182, 183 e 185 contro la [REDACTED] L, ipoteca del 11/05/1999, Tribunale di Catanzaro, reg. part. 1319, reg. gen. 8898.

Un altro diritto reale presente sui beni oggetto di stima riguarda la cabina Enel sulla quale il sig. Perugini Francesco, all'atto della vendita, si riservava di usufruirne per un allaccio personale (atto di compravendita del 4/11/1994 repertorio N. 46294).

Inoltre, con scrittura privata, registrata a Lamezia Terme in data 01/02/1995, sottoscritta dai signori [REDACTED] presidente della "Agrispes", confinanti nella zona Feudo di Curinga, veniva stabilito di effettuare una permuta di terreno al fine di rettificare il confine in comune, di un'area equivalente pari a mq 840,00 (*vedi tavola N. 1*).

Da quanto è stato possibile accertare presso l'ufficio di registro e da quanto verificato anche tramite interpellanza all'ex presidente della società, dott. [REDACTED], non esistono contratti di affitto registrati, ne tanto meno altri terzi soggetti che possono vantare diritti sulle loro proprietà.

QUESITO N. 3

“Provveda il consulente a verificare se l’immobile è conforme alla vigente normativa edilizia ed urbanistica e – ove sanabile ovvero condonabile – ad indicarne le spese di sanatoria o di condono”.

Per rispondere al presente quesito è stato necessario consultare l’archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Curinga dove si è evinto che per la realizzazione della centrale di lavorazione, conservazione e commercializzazione del kiwi era stata ottenuta regolare concessione edilizia (*vedi allegato C*).

Il primo progetto veniva infatti inoltrato al comune in data 17.09.1992 a nome della Soc. Coop. a r. l. AGRISPES.

Il comune di Curinga ne rilasciava la Concessione Edilizia N. 31, in data 14.04.1994.

In verità il progetto attuale risponde in tutto al progetto di variante presentato il 06.12.94 , approvato con Concessione Edilizia N. 108 del 10.12.1994.

Tra i documenti ritrovati nella pratica edilizia riferita alla società Agrispes, e depositata presso l’archivio dell’ufficio tecnico di Curinga, inoltre, sono presenti:

- ricevuta di versamento di € 22.600 quale tassa di concessione comunale(Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione);
- certificato di collaudo (art. 7, L. 1086 del 5.11.1971) depositato al Genio Civile di Catanzaro N. 17067 del 30.12.1994;
- relazione di ultimazione lavori (art. 6, L. 1086 del 5.11.1971) depositata al Genio Civile di Catanzaro N. 16991 del 19.12.1994;

-domanda di accatastamento presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro in data 12.12.1994 con N. 91402;

-dichiarazione di conformità degli impianti elettrici (art. 18, L. 46 del 5.3.1990);

-dichiarazione di controllo impianti di terra presentata alla ISPESL di Catanzaro in data 21.12.1994 N. 8568.

-certificato di agibilità della centrale agricola rilasciato dal comune di Curinga in data 21.12.1994.

-parere preventivo favorevole dei vigili del fuoco di Catanzaro.

Da quanto sopra riportato, quindi la struttura in esame risulta conforme al Piano Regolatore Generale vigente avendo adempiuto a tutte le autorizzazioni necessarie.

Inoltre, dalle interpellanze effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che la centrale agricola, allo stato attuale, per la rimessa in funzione, non necessita di nessun tipo di autorizzazione urbanistica per quanto concerne l'attività per la quale è stata edificata e legittimata.

QUESITO N. 4

“Provveda il consulente a stimare i beni in questione in base al corrente valore di mercato, detratte le eventuali spese di sanatoria o di condono relative agli immobili e tenuto conto di eventuali diritti reali in favore di terzi”

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

A fondamento della stima vi è, quindi, il mercato ed in sua assenza risulterà impossibile formulare alcuna valutazione economica.

Per essere attendibile ogni stima deve contemporaneamente risultare: **obiettiva**: nel senso che dal giudizio bisogna escludere qualsiasi valutazione soggettiva, ossia, imparziale, **condizionata**: il giudizio di stima dipende strettamente dai rapporti che intercorrono tra fatti, cose e persone determinanti la stima stessa, e **generalmente valida**: in quanto il giudizio di valore formulato in un circostanziato caso di stima, per essere valido, dovrebbe risultare universale.

Per giungere alla formulazione di un valore di stima, si deve comprendere il problema estimativo in tutta la sua complessità, individuare l'appropriato aspetto economico che in maniera logica ed obiettiva risolve il caso concreto di stima, applicare il procedimento estimativo idoneo a risolvere la situazione dell'aspetto economico assunto, ed infine individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

Il metodo di stima risulta concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione economica si effettua sulla base del confronto, ma praticamente il giudizio di stima si può estrinsecare solo attraverso l'analisi logica ed obiettiva dei distinti momenti del processo estimativo precedentemente illustrato.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto ossia appartenente al metodo definito delle stime sintetiche, che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile e nello stesso tempo verificabile, ossia consiste nel costruire una scala di valori nella quale inquadrare con certezza il bene in oggetto.

Questo criterio di stima è definito in estimo **“Stima per confronto diretto o comparativa”**: si basa sul confronto con beni simili a quello in oggetto ed aventi un noto mercato di compravendita.

Le condizioni indispensabili per potersi applicare sono: esistenza nello stesso mercato di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al bene in oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico; conoscenza dei recenti valori dei beni simili presi a confronto, resi ordinari (principio dell'ordinarietà); esistenza di indici o parametri, ovvero di elementi di confronto, permettenti la comparazione col bene oggetto di stima.

I principali parametri tecnici da adottarsi sono tutte le unità di misura e particolarmente i mc, vuoto per pieno; sviluppo dei piani, espresso in mq di superficie occupata; superficie, espressa in ha o in mq.

Il valore trovato tramite la stima per confronto è da intendersi ordinario, ovvero tipico del bene considerato provvisto di caratteristiche medie della zona di sua ubicazione.

Quando le caratteristiche del bene in oggetto si discostano dall'ordinarietà, dovranno effettuarsi le relative aggiunte e detrazioni al valore ordinario innanzi determinato per trovare l'effettivo valore ovvero il suo valore reale.

L'aspetto economico di un bene rappresenta la fisionomia economica che esso viene ad assumere in vista di una determinata ragione pratica di stima, ed il più

probabile valore che un bene può assumere nel caso della stima è definito come “ **il più probabile valore di mercato**”, ossia quello che con ogni probabilità si realizzerebbe, su un determinato mercato, in quel dato momento, per quel determinato bene economico.

La locuzione "più probabile" viene impiegata in quanto si intende ovviamente scegliere, fra tutti i valori possibili, quello che ha la maggiore possibilità di verificarsi.

Nel tentare di dare un valore di mercato ai fabbricati produttivi, l'attività estimativa è complicata essenzialmente dalla ricerca dei dati comparativi non così facile come per le abitazioni, le tabelle comparative sono più rare e le agenzie trattano in misura minore questo genere di immobili.

Tuttavia i dati esistono ugualmente ed è quindi possibile effettuare la stima in esame con criteri oggettivi e validi.

La distinzione di cui occorre tenere maggiormente conto rispetto al mondo residenziale è sostanzialmente una: la *fungibilità* del bene da stimare, la quale è la *capacità del bene immobiliare a essere utilizzato in maniera più o meno concreta* (da qui il giudizio di maggiore o minore fungibilità) *per una determinata attività industriale*.

La prima valutazione da eseguire nella stima di un immobile destinato alla produzione è quella della determinazione della *superficie commerciale*.

Procedura comune è quella di classificare tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi, in modo, da omogeneizzare grazie a dei coefficienti correttivi le superfici generiche oggetto di valutazione, a quella base dell'area destinata a capannone produttivo o comunque all'attività principale.

Nel caso in esame, dalle risultanze ottenute con le operazioni di sopralluogo, confrontandole con gli incartamenti depositati presso gli uffici pubblici di competenza, la consistenza immobiliare dell'impresa [REDACTED] in località Feudo di Curinga è così identificata:

- Area Produttiva (Sala Lavorazione e Zona Celle) mq 3398,37;
- Tettoia di scarico mq 418,00;
- Tettoia Piano di Carico mq 228,00;
- Fabbricato Uffici mq 166,36;
- Fabbricato Servizi mq 238,68;
- Fabbricato Abitazione Custode mq 100,00;
- Cabine Elettriche mq 15,70;
- Pompe, Vasche mq 65,00;
- Pozzo (Solo Superficie Destinata) mq 6,00;
- Area Scoperta a Parcheggio, Piazzali mq 2725,00;
- Strade Interne Azienda mq 3010,00;
- Terreno Generico Pertinenziale mq 895,00;
- Aree Verdi mq 1422,00;
- Terreno Agricolo (Uliveto) mq 20000,00.

Da statistiche condotte per casi simili, ed in riferimento al Comune di Curinga i coefficienti da applicare e le relative risultanze risultano essere quelle riportate nella tabella seguente:

SPAZIO INDUSTRIALE	SUPERFICIE MISURATA	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (CAPANNONE PRODUTTIVO)
Area Produttiva (Sala Lavorazione e Zona Celle)	3398,37	1,00	3398,37
Tettoia di Scarico	418,00	0,75	334,40
Tettoia Piano di Carico	228,00	0,80	182,40
Fabbricato Uffici	166,36	1,23	204,62
Fabbricato Servizi	238,68	1,23	293,57
Fabbricato Abitazione Custode	100,00	1,78	178,00
Cabina Elettrica	15,70	0,55	8,64
Pompe, Vasche	65,00	0,55	35,75
Pozzo (solo sup. dest.)	6,00	0,12	0,72
Area Scop. Parcheggio, Piazzali	2725,00	0,25	681,25
Strade Interne Azienda	3010,00	0,15	451,50
Terreno Generico Pertinenziale	895,00	0,08	71,60
Aree Verdi	1422,00	0,10	142,20
Terreno Agricolo (Uliveto)	20000,00	0,025	500,00
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (S_{ct})</i>			<i>6.483,02</i>

Ottenuta la superficie commerciale di riferimento, occorre classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del fabbricato industriale alle condizioni di mercato oggettive.

Anzitutto avremo i coefficienti relativi alla *zona*, la quale *esprime dei 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 del *fabbricato produttivo*, il quale invece, *esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita*, occorre precisare che per le attività produttive l'essenziale è che vi siano collegamenti funzionali con il resto del mondo.

Sulla scorta di questo principio e di queste valutazioni, possiamo sottoclassificare la zona in tre tipi di analisi: *posizionale* o estrinseca, *funzionale* o di dotazione di strutture e *ambientale* o livello di degrado; indicheremo con δ il coefficiente generale relativo alla zona e rispettivamente con δ_1 , δ_2 , δ_3 i sotto coefficienti per le caratteristiche elencate.

Nelle attività di produzione, *centrale*, significa che l'impianto di produzione è situato vicino a uno snodo importante di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività, ad esempio presso uno svincolo autostradale, mentre, *vicino*, sta a indicare che l'impianto produttivo si trova nelle vicinanze di una notevole quantità di risorse produttive.

Nel caso specifico, per quanto riguarda le caratteristiche posizionali (δ_i) si può affermare che l'attività in esame ha caratteristiche "neutre" rispetto a questi parametri, pertanto, si può ragionevolmente assegnare un valore pari ad **1,00**.

Per quanto attiene invece, alle caratteristiche *funzionali* della zona, queste coincidono con l'urbanizzazione della stessa, non però nell'accezione residenziale, ma sempre in virtù delle potenzialità d'uso dell'impianto produttivo, nel caso in esame lo stabilimento è dotato di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica e telefono, mentre manca di altri requisiti fondamentali come ad

esempio grandi strade, linee ferroviarie, posto di polizia, quartieri residenziali, pertanto si può assegnare un coefficiente complessivo (δ_2) pari a **0,85**.

Ultimo parametro da valutare è quello *ambientale*, cioè lo stato dell'inquinamento nella zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'industria e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente.

A tale proposito occorre dire che all'epoca dell'edificazione dello stabilimento fu scelta proprio la zona Feudo di Curinga perché ecologicamente sana, e tale prerogativa era fondamentale per la riuscita della lavorazione del kiwi, appunto per questo il coefficiente legato alle caratteristiche ambientali (δ_3) si può porre pari a **1,10**.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti δ_1 , δ_2 , δ_3 si ottiene il coefficiente δ generale e relativo alla zona, ossia $\delta = 1,10 \times 0,85 \times 1,00 = \mathbf{0,935}$.

I criteri di valutazione del *fabbricato* destinato ad attività produttive vengono generalmente divisi in cinque grandi categorie: *vetustà*, *conservazione*, *altezza*, *finitura impiantistica* e *finitura strutturale* a cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 e Δ_5 .

Il coefficiente di vetustà è stabilito, in genere, per classi di anzianità dell'immobile produttivo, nel caso in esame, lo stabile risale al 1994, e quindi rientra tra la classe di vetustà da 11 a 15 anni di anzianità ed il coefficiente che ne deriva è Δ_1 pari a **0,93**.

La conservazione dell'edificio, nel complesso si può definire mediocre, e di conseguenza si può assegnare al coefficiente legato alla conservazione Δ_2 il valore **0,90**.

Il coefficiente relativo all'altezza del capannone è legato al concetto che ad una maggiore altezza corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano.

Nel caso specifico, l'altezza dell'edificio è pari ad 8,00 ml e pertanto il coefficiente Δ_3 da assegnare è posto pari a **1,09**.

Per ciò che attiene alla presenza degli impianti fondamentali di cui deve essere dotato un edificio destinato alla produzione si stabiliscono in genere tre gradi di giudizio e si determina quindi il coefficiente relativo Δ_4 .

Nel caso considerato, il capannone è provvisto di impianto elettrico, telecomunicazioni (almeno come facilmente usufruibile), alcuni automatismi interni, di impianto antincendio con regolare certificato, mentre gli uffici e la zona servizi è provvisto anche di impianto di riscaldamento, sebbene tutti gli elementi irradianti (elettroconvettori) sono stati asportati, inoltre, all'origine per gli uffici era previsto l'impianto di condizionamento, allo stato attuale purtroppo non sono rimasti elementi visibili allo scopo dedicati, considerando lo stato di conservazione si pone Δ_4 pari a **0,91**.

Infine, ai fini di una stima quanto più accurata possibile si dovrà assegnare un coefficiente di valutazione anche in base al tipo di struttura con cui è stato edificato l'edificio industriale, in questo caso, la tipologia costruttiva è del tipo calcestruzzo precompresso e copertura in lastre ondulate di fibro-cemento, con parte di solaio di copertura piano, isolato, pertanto il corrispondente valore strutturale Δ_5 si pone pari a **0,95**.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 e Δ_5 si ottiene il coefficiente Δ generale e relativo al fabbricato produttivo, ossia $\Delta = 0,93 \times 0,90 \times 1,09 \times 0,91 \times 0,95 = \mathbf{0,7887}$.

A questo punto terminata l'analisi dei coefficienti correttivi bisogna stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per il complesso industriale della zona considerata.

Per ottenere tale valore si deve tenere in debito conto che si è in presenza di un edificio ubicato nel Comune di Curinga, in zona prettamente agricola, utilizzabile da subito per attività inerenti alla lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, infatti da quanto è stato possibile accertare, presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga eventuali lavorazioni diverse di frutti rispetto al kiwi non comporterebbe nessun aggiornamento delle autorizzazioni, essendo, di fatto, ancora valido a norma di legge il certificato di agibilità rilasciato nel 1994.

Dall'indagini effettuate in loco e da rilevazioni dirette, si può pertanto stabilire che per edifici simili a quello in esame, il prezzo medio di mercato unitario (V_u) è di Euro 325,00 al metro quadrato, comprensivo della recinzione dell'area produttiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'edificio destinato alla produzione e oggetto della presente stima (V_m) sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in precedenza, moltiplicati inoltre, per i coefficienti correttivi δ e Δ , ovvero:

$$V_m = V_u \times S_{ct} \times \delta \times \Delta = \text{Euro } (325,00 \times 6.483,02 \times 0,935 \times 0,7887) = \mathbf{\text{Euro } 1.553.760,85.}$$

A tale valore va aggiunto quello costituito essenzialmente dalla presenza del pozzo, la stima in tale caso piuttosto difficoltosa, si compone di due valori separati che sono il costo della trivellazione e rivestimento del pozzo esistente, e del reale guadagno in termini monetari usufruito dall'azienda per tutta la durata della vita media del pozzo, nota la portata attinta.

Per quanto riguarda il costo della trivellazione, dagli incartamenti contenuti negli atti di causa risulta che la ditta [REDACTED] di Lamezia Terme (CZ) in data 28/06/1994 emetteva fattura N. 18, ed in data 19/12/1994 fattura N. 38 a saldo per un totale di Lire 18.169.200, per la trivellazione del pozzo di diametro nominale 300 mm e rivestimento con tubi trafilati fino ad una profondità di ml 98.

Inoltre, sono presenti fatture che si riferiscono alla fornitura e messa in opera di elettropompa sommersa della portata di 22,50 mc/h, di quadretto di comando, di valvola di ritegno e di saracinesca di arresto.

Atteso che la profondità del pozzo sia quella indicata in precedenza, che il pozzo è stato "sfruttato" in totale per tre anni, che la vita media di un pozzo può, in certe condizioni favorevoli, essere estesa ipoteticamente all'infinito, il costo ad oggi della trivellazione e del rivestimento del pozzo può desumersi dal vigente prezzario della Regione Calabria – Dipartimento N. 9 Agricoltura – approvato con decreto N. 116 del 5 marzo 2001 e pubblicato sul BURC in data 28/03/2001.

Nel prezzario al capitolo IV - opere e impianti per l'irrigazione, alla voce C 10.10 "Perforazione di pozzi di tipo drenante" per pozzi di diametro 300 mm è indicata la cifra di 350.000 £/ml, ossia 180,76 €/mq, tutto compreso.

Pertanto il costo attualizzato della trivellazione compreso il rivestimento, e a prescindere delle opere complementari di scarso valore è dato dal prodotto:

Valore trivellazione + rivestimento = 180,76 €/mq x 98 ml = 17.714,48 Euro

Tale cifra, d'altronde, è assimilabile a quella riportata nelle fatture risalenti al 1994, gravata dagli aumenti di mercato dovuti all'inflazione ordinaria negli anni.

Per quanto attiene, invece all'utile legato all'impresa grazie alla presenza negli anni del pozzo e quindi all'attingimento diretto della risorsa liquida, considerando che un metro cubo di acqua prelevato dall'acquedotto costa attualmente ad una azienda nella zona di Curinga 0,50 centesimi di euro, che la portata massima del pozzo è da considerarsi pari a 0,5 l/s, ossia 43,20 mc/giorno massima, che in media però un'azienda di medie dimensioni al fine di preservare l'efficienza del pozzo ne può utilizzare il 50%, ossia 20mc/giorno e per 240 giorni l'anno, l'utile ad oggi dei prossimi vent'anni è stimabile in:

Euro $0,50_{\text{€/mc}} \times 20_{\text{mc}} \times 240_{\text{giorni}} \times 20_{\text{anni}} = \text{euro } 48.000,00$

Di conseguenza, l'aumento di valore stimabile dell'azienda legato alla presenza del pozzo è di:

Euro $(17.714,48 + 48.000,00) = \text{Euro } 65.714,48$

Il valore immobiliare del complesso industriale destinato alla produzione sopra determinato possiamo definirlo come il *valore bruto* perché esso è riferito all'edificio e alle sue potenzialità di mercato.

Bisogna tenere conto che nell'edificio produttivo in esame entrano in gioco anche altri fattori che costituiscono l'azienda nel suo complesso: ossia gli impianti produttivi presenti ed i macchinari, mentre non esiste nel caso specifico alcun valore da riferire all'avviamento commerciale.

Per poter ottenere una valutazione degli impianti produttivi e i macchinari quanto più rispondente alla realtà, s deve innanzi tutto stabilire la propensione dei

macchinari e degli impianti ad avere funzionalità compatibile con altre attività, cioè aventi la caratteristica definita *fungibilità* che può assumere vari gradi di giudizio.

Nel caso in esame, in fase di istruttoria della presente perizia è stato possibile accertare che l'impianto sebbene nato ed utilizzato da subito per attività inerenti alla lavorazione, conservazione e commercializzazione del kiwi, può essere utilizzato estendendone lo stesso processo di industrializzazione ad altri prodotti agricoli quali mele, pere, meloni fino a mezzo chilo, susine, albicocche, pesche, patate e soprattutto agrumi.

Infatti, da quanto appreso il kiwi, tra tutti i frutti sopra citati è quello che necessita, soprattutto in fase di lavorazione, delle maggiori attenzioni, pena la decadenza delle qualità alimentari, mentre gli altri prodotti della terra sopra citati, risultano all'atto pratico, più facilmente lavorabili.

Inoltre, l'impianto così come attrezzato non avrebbe nessuna necessità di essere adeguato per la lavorazione di altri frutti, in quanto durante la fase di trattamento alcuni macchinari si possono escludere dal ciclo produttivo, e far funzionare quindi solo alcuni blocchi dedicati.

L'altra caratteristica da considerare è che *tutti gli impianti presenti all'interno dell'azienda sono movibili*, ossia tutti i macchinari e le attrezzature possono essere trasferite in altre strutture produttive, questo concetto è bene specificarlo, soprattutto, per la presenza delle celle frigorifere, che sebbene siano caratterizzate da strutture imponenti, in realtà, sono smontabili in tutte le loro componenti principali.

Altro concetto importante da considerare è che si dovrà valutare un *impianto* e non dei macchinari, infatti nel caso in questione, tutte le attrezzature hanno un legame diretto l'attività produttiva stessa.

La differenza sostanziale tra macchinari ed impianti, fondamentale risiede nel fatto che quando un impianto è fatiscente, si cambia generalmente completamente, mutando perciò la linea di produzione del prodotto finito.

Dunque si tratta di valutare degli *impianti* aventi funzionalità compatibili con altre attività, cioè aventi *alto grado di fungibilità*, la loro valutazione va fatta determinandone il costo a nuovo e applicandone una svalutazione dovuta a fattori di età dell'impianto, di manutenzione e di qualità produttiva.

La formula per determinare il valore di un impianto fungibile é intuitiva:

$$V_{if} = V_n \times C_v \times C_m \times C_q$$

V_{if} = Valore impianti fungibili;

V_n = Valore a nuovo;

C_v = Vetustà impianto;

C_m = Stato impianto;

C_q = Qualità impianto.

Per quanto riguarda il valore a nuovo degli impianti (V_n) bisogna riferirsi alle fatture contenute negli incartamenti di causa; dall'analisi effettuate si sono determinati i seguenti importi:

Impianti di lavorazione:

- Rovesciatore automatico bins	£ 65.580.000	pari ad euro 33.869,24;
- Linea lavor., calibratura e confez. kiwi	£ 783.600.000	pari ad euro 404.695,63;
- Reggitrice automatica	£ 34.020.000	pari ad euro 17.569,86;
- Linea bagno frutta	£ 75.000.000	pari ad euro 38.734,27;
<i>Sommano</i>	<i>£ 958.200.000</i>	<i>pari ad euro 494.869,00.</i>

Impianti di refrigerazione

- Impianto frigorifero per celle £ 476.000.000 pari ad euro 245.833,48;
- Impianto assorb. etilene ed umidificatori £ 71.800.000 pari ad euro 37.081,61;
- Sommano* £ 547.800.000 pari ad euro 282.915,10.

Impianti per i servizi generali

- Allacciamento elettrico £ 28.250.000 pari ad euro 14.589,91;
- Impianto elettrico di luce e F.M. £ 345.000.000 pari ad euro 178.177,63;
- Impianto antincendio £ 50.000.000 pari ad euro 25.822,84;
- Imp. idrico sbrinamento e condensazione £ 19.000.000 pari ad euro 9.812,68;
- Impianto aria compressa £ 15.000.000 pari ad euro 7.746,85;
- Imp. di condizionamento e riscaldamento £ 35.000.000 pari ad euro 18.075,99;
- Sommano* £ 492.250.000 pari ad euro 254.225,91.

Impianti trasporto interno

- Carrelli elevatori elettrici £ 147.000.000 pari ad euro 75.919,16;
- Carrelli transpallets elettrici £ 27.000.000 pari ad euro 13.944,34;
- Carrelli transpallets a mano £ 1.000.000 pari ad euro 516,46;
- Sommano* £ 175.000.000 pari ad euro 90.379,96.

Altre attrezzature

- Pesa interna £ 30.000.000 pari ad euro 15.493,71;
- Bins £ 400.080.000 pari ad euro 206.624,08;
- Sommano* £ 430.080.000 pari ad euro 222.117,78.

TOTALE IMPIANTI £ 2.603.330.000 pari ad euro 1.344.507,74

Allo stato attuale però alcune delle attrezzature citate non sono più presenti in azienda a causa dei reiterati furti di cui il complesso è stato vittima, mancano

pertanto completamente i carrelli elevatori elettrici, i carrelli transpallets elettrici, i carrelli transpallets a mano, tutti i bins ad eccezione di tre, (contro i 5001 acquistati).

Altri impianti risultano, invece, compromessi nelle loro funzioni precipue come l'impianto di condizionamento e riscaldamento ed in parte l'impianto ad aria compressa.

I valori relativi agli impianti compromessi o inesistenti saranno sottratti al valore totale di partenza.

Come già anticipato, la vita media di un impianto rispetto ai singoli macchinari è sicuramente più lunga, dipende fundamentalmente dai progressi tecnologici apportati nel campo specifico e per tutta la catena di produzione, in genere le modifiche sono da imputarsi all'aggiornamento delle norme e delle leggi che intervengono per disciplinare i settori di attività umana.

A tale proposito, nel caso in esame si è in presenza di un impianto che all'epoca della realizzazione, cioè il 1994, era al vertice della tecnologia, negli anni sebbene siano intervenute norme sempre più severe per attività produttive similari, non hanno mutato la funzionalità generale dell'intero complesso, che pertanto può ancora considerarsi attuale.

Considerando che la vita media di un'apparecchiatura aventi caratteristiche similari a quello in esame è di almeno vent'anni, che la stessa ha funzionato realmente solo tre anni, l'indice di vetustà impianto C_v può porsi pari a **0,85**.

Per quanto attiene allo stato dell'impianto occorre fare una distinzione netta tra quanto è ancora presente in azienda e quanto, purtroppo è stato oggetto negli anni di furti e atti vandalici.

I macchinari presenti, sebbene fermi da anni si presentano tutti in ottimo stato, addirittura possono definirsi come nuovi, da quanto è stato possibile accertare la catena di produzione è integra e tutti i macchinari potrebbero entrare in funzione immediatamente.

Quello che, purtroppo, manca, sono una serie notevole di componenti appartenenti fondamentalmente a due specie, ossia: i componenti elettrici di comando (quadri di comando, interruttori inerziali, interruttori equipotenziali, interruttori magnetotermici, prese elettriche industriali, prese civili, prolunghe, quadri di posizione) ed i motori anch'essi elettrici a comando dei singoli macchinari, soprattutto, fortunatamente, i più piccoli e maneggevoli, naturalmente insieme alla civetteria di corredo, alle cinghie di distribuzione, ai comandi elettrici.

Sono poi da segnalare altri ammanchi importanti che sono: parte della parete facente parte della prima cella posta sul lato ovest del complesso (di fronte all'entrata principale), serrande elettriche di chiusure, infissi delle porte, vetri per infissi, armadi di comando danneggiati o mancanti del tutto nella zona locale quadro controllo celle, da segnalare anche alcune apparecchiature mancanti nella sala cabina di trasformazione, inoltre mancano tutte le elettropompe, per intero il sistema di climatizzazione uffici, tutti gli elettroconvettori e gli apparecchi radianti; nella casa del custode, inoltre, mancano i pezzi igienici così come nella zona servizi del capannone, alcune porte interne ed occorre sostituire una finestra.

Oltre a questi danni ed ammanchi sono da segnalare nell'economia generale del complesso industriale anche la revisione del tetto piano per le stecche uffici e servizi, la sistemazione delle zone a verde all'esterno e della messa in opera di parte

della recinzione sul lato ad ovest divelta dai vandali, nonché, purtroppo tutti i bins (previsti 5001) ed i carrelli elettrici e manuali.

Dall'indagine condotta attraverso l'interpellanza ai rivenditori, agli esperti di settore, ai meccanici e soprattutto alla società S.A.M.M.O. S.r.l. di Cesena, fornitrice dei macchinari presenti in azienda, si è potuto determinare un importo pari a circa 100.000 euro per rimettere in funzione l'impianto di lavorazione.

Occorrono inoltre, almeno altri 40.000 euro per rimettere in funzione (a nuovo) l'impianto di refrigerazione e le celle.

Per la parte elettrica specifica degli impianti, inoltre, occorrono almeno altri 50.000 euro.

Inoltre, con la stessa indagine si è cercato di effettuare una stima sulla possibilità di smontaggio e rimontaggio delle celle, insieme, naturalmente a tutto il complesso di refrigerazione, il valore che ne è scaturito è stato pari ad euro 100.000 per l'operazione di smontaggio ed eventuale ricollocazione, mentre il valore dell'impianto di refrigerazione (comprese celle) revisionate è pari a non meno di 250.000 euro (pari circa alla cifra iniziale di installazione, prova del fatto che questa parte dell'impianto è ancora all'avanguardia per la tecnica di funzionamento).

Ultimo valore che occorre analizzare, per poter stimare l'impianto, è dato dalla qualità dello stesso, inteso come bontà costruttiva delle attrezzature presenti, anche per quanto sopra dichiarato tale valore, ad oggi è molto vicino al massimo essendo di fatto tutto il complesso ancora attuale, e pertanto si porrà C_q pari a **0,95**.

Partendo da un valore iniziale dell'impianto a nuovo pari a euro 1.344.507,74 al quale bisogna sottrarre il valore degli ammanchi quali i bins, i carrelli elettrici e

manuali, l'impianto di condizionamento e riscaldamento, parte dell'impianto elettrico (-50%) e l'impianto antincendio, si ottiene un valore a nuovo pari a:

$$V_n = \text{Euro } [1.344.507,74 - (90.379,96 + 206.624,08 + 18.075,99 + 178.177,63 \times 0,5 + 25.822,84)] = \text{Euro } 914.516,06$$

Per le considerazioni sopra fatte, la formula per determinare il valore di un impianto fungibile, è così indicata:

$$V_{if} = V_n \times C_v \times C_q - C_m = 914.516,06 \times 0,85 \times 0,95 - (100.000 + 50.000 + 50.000) \\ = \text{Euro } 538.471,72.$$

Pertanto, a conclusione della stima, si può dare la seguente risposta riassuntiva dei risultati ottenuti, ossia:

- 1) il più probabile valore di mercato del complesso industriale (capannone, casa custode, piazzali, sistemazione esterna, viabilità e terreno agricolo ad uliveto di pertinenza) è pari ad euro 1.553.760,85;
- 2) l'aumento di valore dell'azienda legato alla presenza del pozzo ed al suo utilizzo e sfruttamento negli anni è valutabile in euro 65.714,48;
- 3) il più probabile valore di mercato del complesso degli impianti legati direttamente al ciclo di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli è pari ad euro 538.471,72.

L'intero complesso, pertanto, dei beni immobili e degli impianti assume come più probabile valore di mercato euro (1.553.760,85+65.714,48+538.471,72) = 2.157.947,05 approssimata per difetto ad euro 2.150.000,00

A conclusione della stima, occorre aggiungere che nel caso si proceda alla vendita separata dei soli impianti, occorre sottrarre al valore individuato per gli stessi

una cifra pari ad almeno 50.000 euro, legato al costo di smontaggio dei macchinari presenti.

Per quanto attiene, invece, all'incidenza economica dei diritti reali in favore dei terzi, bisogna dire che nel caso della *servitù di metanodotto* questa insiste sul fondo in questione a partire già dal 1992, ovvero, prima della data di edificazione del complesso industriale.

Quindi tale obbligo incide, allo stato attuale, su un terreno agricolo, pertanto l'incidenza economica dovuta alla presenza della servitù è nulla, avendo tra l'altro, all'epoca della costruzione asservito tutto il terreno a disposizione per la realizzazione della volumetria edificata.

Analogo discorso riguarda il diritto all'allaccio alla cabina Enel di proprietà della società cooperativa [REDACTED] da parte del confinante sig. [REDACTED] (eredi), infatti, il fabbricato è ubicato ai confini della proprietà indagata ai bordi della strada di accesso ed un eventuale allaccio non costituirebbe nessuna limitazione alla proprietà in esame.

QUESITO N° 5

“Nel caso in cui l’immobile non sia sanabile né condonabile, provveda il consulente a stimarlo secondo il valore d’uso”

Dall’analisi effettuata, ed ampiamente trattata nelle risposte ai quesiti precedenti, nel caso in esame non si incorre in questo tipo di problematica.

QUESITO N. 6

“Provveda il consulente, al fine di facilitare la redazione dell’ordinanza di vendita, a suddividere il compendio fallimentare in singoli lotti e a predisporre uno schema riassuntivo dei lotti, indicando per ciascuno il valore ed di mercato secondo i criteri sopra indicati”

Dall’analisi effettuata, risulta che esistono due possibilità alla formazione dei lotti:

Possibilità A – LOTTO UNICO

Intero compendio fallimentare costituito dagli impianti (beni mobili) e dai beni immobili, ubicati nella zona feudo in Acconia di Curinga e censiti al catasto al foglio di mappa N. 9, con i seguenti estremi: *fabbricati*: particella N. 198, categoria D/7 (ex 182) e particella N. 199, categoria D/1 (ex 182) e *terreni*: particella N. 197, mq 17.946,00 (ex 182), particella 200, mq 8.516,00 (ex 185) e particella 183 di mq 473,00 mq, **per un valore probabile di mercato complessivo di euro 2.150.000,00 (duemilionicinquantamila/00 euro).**

Possibilità B – VENDITA SEPARATA

1) Solo Immobili ossia, il capannone, la casa custode, i piazzali, l’area a sistemazione esterna, la superficie a viabilità, il terreno agricolo ad uliveto di pertinenza, nonché la presenza ed utilizzo del pozzo), che assumono come **più probabile valore di mercato** euro 1.619.475,33 arrotondato ad **euro 1.615.000,00;**

2) Solo Impianti, legati direttamente al ciclo di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, *al netto del costo di smontaggio*, che assumono come **più probabile valore di mercato** euro **485.000,00.**

QUESITO N. 7

“Indichi tutti i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario e per la identificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare”

L’identificazione dei beni immobili oggetto d’indagine, allo stato attuale, è la seguente (vedi allegato A ed E):

- *Opificio*, categoria D/1, Comune di Curinga, catasto urbano foglio N. 9, particella N. 199, rendita euro 20.805,98 in testa alla società [REDACTED] S.C.R.L, ubicato in località Feudo, Acconia di Curinga;
- *Fabbricato per attività industriale*, categoria D/7, Comune di Curinga, catasto urbano foglio N. 9, particella N. 198, rendita euro 38,73 in testa alla società [REDACTED] ubicato in località Feudo, Acconia di Curinga;
- *Terreno agricolo*, categoria seminativo, classe 3, Comune di Curinga, catasto terreni foglio N. 9, particella 197, superficie 17.946,00 mq in testa alla società [REDACTED] ubicato in località Feudo, Acconia di Curinga;
- *Terreno agricolo*, categoria seminativo, classe 3, Comune di Curinga, catasto terreni foglio N. 9, particella 200, superficie 8.516,00 mq in testa alla società [REDACTED] ubicato in località Feudo, Acconia di Curinga.
- *Terreno agricolo*, categoria seminativo, classe 3, Comune di Curinga, catasto terreni foglio N. 9, particella 183, superficie 473 mq in testa alla società [REDACTED] ubicato in località Feudo, Acconia di Curinga.

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni da cancellare, sicuramente una delle trascrizioni non esatte riguarda il certificato di denunciata successione del 06.09.1999 riguardante il *de cuius*, sig. [REDACTED]; infatti, tra gli immobili descritti da trasferire agli eredi, [REDACTED] vengono riportati anche i lotti di terreno ricadenti nel comune di Curinga al foglio n. 9, particelle 182, 183 e 185.

Tali particelle derivavano da un frazionamento del 20.09.1994 (n. 3842.1/1994 in atti dal 20.09.1994) dalle particelle originarie 24 e 46 e che venivano vendute dal def. [REDACTED] alla [REDACTED] Coop. a R. L. tramite compravendita, atto pubblico del 04.11.1994, Repertorio n. 46294, Rogante notaio Agapito con sede in Lamezia Terme; Registrazione Ufficio del Registro di Lamezia Terme n. 2481 del 14.11.1994) come risulta anche dal titolo di proprietà allegato.

In caso di aggiudicatario andranno cancellate le tre ipoteche, rispettivamente:

- 1) a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia del 12/06/1998, Tribunale di Reggio Emilia reg. part. 1205, reg. gen. 10198;
- 2) a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta, Soc. Coop. per Azioni a R. L. con sede in Padova, del 16/04/1999, Presidente del Tribunale di Palmi (RC), reg. part. 1027, reg. gen. 7235;
- 3) a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, del 11/05/1999, Tribunale di Catanzaro, reg. part. 1319, reg. gen. 8898.

QUESITO N. 8

“Provveda il consulente ad acquisire le visure catastali ed ipotecarie relative ai soggetti falliti e loro eventuali danti causa nel ventennio anteriore alla dichiarazione di fallimento, nonché ad acquisire i titoli di proprietà degli immobili”.

Visure Catastali: Indagine effettuata presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro, ufficio del catasto ed il polo decentrato di Lamezia Terme, e si stabiliva che, a partire da una situazione originaria ossia, terreno agricolo, censito al foglio N. 9, particelle N. 24 e 46, in seguito a frazionamento venivano generate le particelle derivate N. 182, 183, 185, acquisite in seguito dalla società Agrispes con atto di compravendita (*vedi allegato A*).

In data 12.12.1994 il geom. Torquassio Aldo presentava domanda di accatastamento con la prenotazione delle particelle da assegnare all’immobile, e a partire dalle particelle originarie 182 e 185 del foglio N. 9, comune di Curinga, derivavano le particelle 197, 198, 199, 200, mentre non risultava interessata da alcuna variazione la particella 183 (*vedi allegato C*).

Occorre aggiungere che presso l’ufficio erariale di Catanzaro non è stato ancora aggiornato il catasto terreni relativo alla variazione sopra riportata e riferita al foglio N. 9, Comune di Curinga, particelle N. 197 e 200, a tale proposito è stata individuato presso lo stesso ufficio la pratica di accatastamento allegata alla presente perizia dal quale si sono evinti i dati significativi (*vedi allegato E*).

Visure Ipotecarie: Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad un’indagine presso l’Ufficio del Registro di Lamezia Terme, l’Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, dove si è eseguita un’ispezione ordinaria in data

21/04/2005 (dati riportati nell'*allegato B*) e interrogando i soggetti coinvolti direttamente sull'argomento e si sono raccolti i dati di seguito descritti.

L'indagine ha riguardato almeno gli ultimi vent'anni di storia dell'immobile, quindi sono stati esaminati gli atti sia degli attuali che dei vecchi proprietari degli immobili.

Nella fattispecie, per i beni oggetto di indagine, esistono i seguenti atti:

Trascrizione, Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso del 19.06.1992, Registro. Particolare. N. 12721, Registro Generale N. 14888, Repertorio N. 31840 del 22.05.1992 a favore della SNAM S.P.A. con sede in Milano (MI), contro [REDACTED] Relativamente al diritto di Servitù di Metanodotto in riferimento al foglio 9, particella 24 del Comune di Curinga, appartenente al Catasto Terreni. La servitù ha interessato anche altre particelle dello stesso proprietario che non vengono riportate in quanto non facenti parte dell'indagine.

Trascrizione, Atto tra Vivi – Compravendita del 10.11.1994, Registro. Particolare. N. 17641, Registro Generale N. 21327, Repertorio N. 46294 del 04.11.1994, Pubblico Ufficiale R. C. Agapito, a favore della [REDACTED] Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Rosarno (RC), codice fiscale 00329240808, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] particelle oggetto d'interesse ai fini della descrizione e valutazione e precisamente: Comune di Curinga

- Foglio 9, Particella 182,(ex 24/b),mq 2485, Natura Terreni;
- Foglio 9, Particella 183,(ex 24/c),mq 473, Natura Terreni;
- Foglio 9, Particella 185,(ex 46/b),mq 9731, Natura Terreni;

Trascrizione, Atto tra Vivi, Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale del 22.10.1996, Registro. Particolare. N. 15969, Registro Generale N. 19212, Repertorio N. 6960 del 25.10.1994, Pubblico Ufficiale V. Pasquale; a favore [REDACTED] con sede in Curinga (CZ), [REDACTED], contro [REDACTED] a Responsabilità Limitata con sede in Rosarno (RC), [REDACTED] Particelle interessate sono la 182, la 183 e la 185 del foglio n. 9 del Comune di Curinga (CZ).

Trascrizione, Atto per causa di morte, Certificato di denunciata Successione del 27.03.2000, Registro. Particolare. N. 4682, Registro Generale N. 5984, Repertorio N. 16/455 del 06.09.1999, Pubblico Ufficiale in questo caso e l'Ufficio del Registro. A favore dei germani [REDACTED]

In questo atto, oltre alla successione delle particelle di proprietà del [REDACTED] venivano erroneamente indicate anche le particelle ricadenti nel foglio 9 del Comune di Curinga e in particolare la 182, la 183 e la 185 di proprietà della [REDACTED]

- Iscrizione, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 12.06.1998, Registro. Particolare. N. 1205, Registro Generale N. 10918, Repertorio N. 131/98 del 03.06.1998, Pubblico Ufficiale Tribunale, Sede Reggio Emilia.

A favore Credito Emiliano S. P. A. con sede in Reggio Emilia (RE), contro [REDACTED]

Interesse della perizia è l'unità negoziale N. 3 per una quota pari a 1/1, che riguarda ancora le particelle 182, 183 e 185 del foglio 9, Comune di Curinga.

- Iscrizione, Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.1999, Registro. Particolare. N. 1027, Registro Generale N. 7235, Repertorio N. 162/99 del 19.03.1999, Pubblico Ufficiale Presidente del Tribunale , Sede Palmi (RC).

A favore Banca Antoniana Popolare Veneta, Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Padova (PD) contro [REDACTED]

Interesse della perizia è l'unità negoziale N. 1 per una quota pari a 1/1, che riguarda ancora le particelle 182, 183 e 185 del foglio 9, Comune di Curinga.

- Iscrizione, Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 11.05.1999, Registro. Particolare. N. 1319, Registro Generale N. 8898, Repertorio N. 496/99 del 10.05.1999, Pubblico Ufficiale Tribunale, Sede Catanzaro (CZ).

A favore Banco di Napoli S.p.A con sede in Napoli (NA) contro [REDACTED]
S.C.R.L. con sede in Curinga e sig. [REDACTED]

Interesse della perizia è l'unità negoziale N. 1 per una quota pari a 1/1 che riguarda ancora le particelle 182, 183 e 185 del foglio 9, Comune di Curinga.

Nel ringraziarLa per la fiducia concessami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 09/05/2005

Il C.T.U.

.....