

COMUNE DI
MONGRASSANO
PROV. DI COSENZA

OGGETTO: VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
"MEDITERRANEA RICERCA & SVILUPPO S.R.L." CON SEDE IN MONGRASSANO (CS)
VIA NAZIONALE snc. (integrativa e di riaggiornamento dell'estimo)

Perizia Tecnico Estimativa Integrativa

IL PERITO

(Geom. Eugenio Mirandola)



Mongrassano, li 10 ottobre 2017

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Su incarico ricevuto dal Tribunale Ordinario di Cosenza -Sezione Fallimentare- Giudice delegato Dott.ssa Goggiamani, il sottoscritto Geom. Eugenio Mirandola iscritto all'albo dei Geometri di Cosenza al n° 2155 e iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza e con studio in San Vincenzo La Costa fraz. San Sisto dei V. via Rue Morts, n° 21, in data 27 settembre 2017 ha effettuato sopralluogo presso un capannone industriale con adiacente area destinata a strada di accesso sito in Comune di Mongrassano scalo prov. di (CS) di proprietà della ditta "MEDITERRANEA RICERCA & SVILUPPO s.r.l." con sede in Mongrassano (CS) via Nazionale snc 87040, P.I. 02319010787, allo scopo di ottemperare al quesito indicato nel suddetto incarico, riferito al fallimento della ditta sopra indicata e che dispone perizia integrativa con descrizione dettagliata in seguito a furti e danneggiamenti subiti dal bene in oggetto dal 2013 ad oggi e riaggiornamento dell'estimo. Con la scorta dei documenti in mio possesso e dalle indagini eseguite è emerso quanto segue:

DESCRIZIONE SOMMARIA:

trattasi di capannone industriale con struttura di tipo "pesante" in cemento precompresso, con circostante corte esclusiva recintata e pavimentata, con accesso carrabile unico fornito di cancello scorrevole e con retrostante tettoia adibita a deposito di materiale per la lavorazione, ricovero macchine, impianti tecnologici e cisterne per l'adduzione di acqua necessaria alle lavorazioni, infine di magazzinaggio per pezzi speciali di ricambio inerenti alle macchine per la produzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

l'immobile, è identificato catastalmente al foglio di mappa n° 5 del comune di Mongrassano (CS) p.lla 1208 sub 1 cat. D/1 mentre la strada è identificata sempre al foglio 5 p.lla 618.

Studio Tecnico Geom. Eugenio Mirandola, via Rue Morts 25 - 87030 S. Vincenzo La Costa (CS) Tel. 0984/936032 Cell. 360-759537. P.I. 01702880780 - C.F. MRN GNE 61T16 D086C - e - mail mirandolaeugenio@libero.it - P.E.C.

mirandolaeugenio@pec.it

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

si tratta un capannone industriale di rilevanti dimensioni, costituito da un corpo principale adibito a laboratorio industriale e da due corpi accessori, di cui uno sul fronte strada adibito ad uffici, laboratorio chimico, laboratorio biologico e alloggio custode, e un retrostante adibito a magazzino, alloggio per le caldaie, cisterne e scaffalature per i necessari pezzi di ricambio. La struttura portante come già enunciato è del tipo "pesante" in c.a. precompresso con pilastri e travi, con copertura a capriate anch'esse in c.a. e manto di copertura in lamiera grecata zincata e pareti laterali in pannelli in cemento precompresso. Risulta rifinito in tutte le parti interne ed esterne, con pavimento industriale nel corpo principale e nel retrostante, piastrelle in gres nel corpo accessorio dedicato alla sezione dirigenziale e contabile e infine in linoleum colorato nei laboratori. E' provvisto di infissi interni ed esterni, e ad oggi "parzialmente" degli impianti tecnologici, ovvero elettrico e idrico ed infine dotato di piazzale anch'esso pavimentato e recintato. Gli uffici e i laboratori sono completi di tramezzature, infissi, servizi igienici e quanto già precedentemente approntato per una corretta fruibilità.

OSSERVAZIONI:

Dal sopralluogo effettuato in data 27 settembre 2017 è emerso che l'immobile in perizia non risulta più nelle condizioni precedentemente descritte nella perizia redatta in data 21.05.2013 dal sottoscritto e commissionata dall'allora custode giudiziario dott. Maurizio Napolitano, ma il quadro generale dello stato di conservazione è mutato radicalmente. Infatti quasi tutti i componenti i vari ambienti del quale è costituito il capannone si presentano a oggi in precarie condizioni e in alcuni casi in pieno degrado. Per meglio descrivere la predetta condizione, di seguito si evidenziano dettagliatamente e relativamente ad ogni componente, i dettagli tecnici:

Copertura:

Del tipo a falde inclinate con manto di copertura in lamiera grecata zincata, risulta evidentemente fatiscente, sicuramente perforata e con perdite in più punti evidenziati all'interno del corpo centrale da pozze di acqua piovana di notevoli dimensioni e persistenti, ben rappresentate nelle allegate foto. Tale situazione non solo ha consentito infiltrazioni creando pozze di acqua sul pavimento ma percolando dai muri perimetrali e gocciolando dal soffitto ha progressivamente annerito gli stessi e deteriorato la superficie del pavimento. Tale stato di cose risulta grave e in progressivo avanzamento. L'eventuale permanere del fenomeno, determinerà in tempi brevi danni irreversibili alle zone interessate e anche alle strutture portanti. (vedi allegato 1)

Infissi:

Gli infissi esterni, costituiti da saracinesche avvolgibili di grandi dimensioni atte l'accesso all'interno del corpo centrale anche con mezzi di trasporto, sono in gran parte inceppati con guarnizioni e motorizzazioni devastate da azioni vandaliche e quindi non più utilizzabili, quelli interni risultano in gran parte forzati e divelti e non assolvono più alla loro funzione. Le finestre risultano in buono stato quelle poste a quote superiori, mentre quelle a piano terra sono in buona parte inservibili perché rotte o mancanti, con vetri sfondati, telai divelti e che hanno consentito l'invasione di vegetazione spontanea (spine, sterpi e quant'altro) e infine costanti infiltrazioni di acque piovane. (vedi allegato 2)

Arredamenti:

gran parte degli arredamenti interni sono stati vandalizzati infatti, scrivanie, vetrate, mobili, armadietti risultano in gran parte divelti, forzati e dispersi negli ambienti, la ringhiera di protezione in ferro pieno lavorato e legno della scala che dall'ingresso conduce al piano superiore dove si

trovano gli uffici direzionali, è stata completamente divelta, scardinata, deformata e gettata ai piedi di questa risultando del tutto irrecuperabile. (vedi allegato 3)

Bagni:

i bagni del piano superiore risultano in gran parte devastati, i pezzi igienici sono stati frantumati e dispersi negli ambienti e le porte come già enunciato forzate. (vedi allegato 4)

Impianti elettrici:

come si evince dalle allegate foto, gli impianti elettrici sia del corpo centrale del capannone che degli uffici risultano completamente smontati e vandalizzati. Sono stati distrutti infatti gli armadietti di comando nella zona produttiva e sono stati sfilati per la gran parte i fili all'interno dei cavidotti. Di fatto l'immobile risulta completamente sfornito di impianto elettrico, di conseguenza per un eventuale ripristino delle attività all'interno di questo è necessario ricostruire per la quasi totalità l'impianto stesso. (vedi allegato 5)

Impianti tecnici:

come già enunciato, nella zona retrostante il corpo centrale esiste il ricovero delle caldaie, quadri di comando, cisterne ecc... che risultano per la quasi totalità manomessi, divelti e mancanti di componenti fondamentali ovvero: pezzi speciali, tubazioni, motori e quant'altro necessario per il funzionamento degli impianti idrico, di adduzione di acqua alla linea di lavorazione, produzione di acqua calda ecc...- Risulta infine che parte di questi, sono dispersi negli ambienti adiacenti, smontati e abbandonati al suolo insieme a rottami e residui vari e di diverso genere. (vedi alleg.6)

Piazzale:

il piazzale antistante il capannone risulta quasi totalmente invaso da vegetazione spontanea, gli arbusti e le erbacce infatti, partendo dalle aiuole che costeggiano il fabbricato, hanno invaso i camminamenti, le strade di percorrenza interne e il piazzale, in modo da renderlo inagibile e pericoloso per via di possibili incendi che partendo da questi potrebbero raggiungere anche gli interni del capannone. Ciò è possibile in quanto come già enunciato nella precedente voce "infissi" molta vegetazione ha già invaso gli interni dello stabile dove si trovano ancora mobili e pavimenti (linoleum) in materiale plastico o ligneo e in qualsiasi caso incendiabili. (vedi allegato 7)

Accesso principale:

costituito da un grosso cancello metallico scorrevole su ruote, risulta forzato e il pilastro metallico di ancoraggio risulta divelto e privato della necessaria chiusura con chiave. (vedi allegato 8)

CONCLUSIONI:

CONSIDERATO:

- che le principali caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di perizia rimangono invariate e quindi riconducibili a quanto già enunciato precedentemente;
- che la struttura portante è ancora in discreto stato di conservazione e non presenta ancora cedimenti importanti se non nella copertura;

risulta altresì rilevante: lo stato di degrado generale dell'immobile, l'inefficienza di tutti gli impianti tecnici e tecnologici, degli arredamenti e delle rifiniture, il diffuso persistere di rifiuti e di vegetazione all'esterno e all'interno dell'immobile e infine il conseguente notevole impiego di risorse economiche necessarie per una eventuale ristrutturazione, messa in sicurezza e ripristino di tutte le funzionalità.

Tutto ciò considerato, risulta evidente che il valore intrinseco del bene va sicuramente decurtato rispetto alla precedente valutazione in misura del costo del ripristino generale di tutte le componenti strutturali e accessorie, che risulta molto rilevante e da sommare ai costi per eventuali progettazioni, autorizzazioni, sicurezza, imprevisti ecc...-

VALUTAZIONE:

tenuto conto della precedente valutazione di € 550,00/mq riferita alle condizioni generali ottimali e di piena efficienza in cui si trovava l'immobile alla data del 21.05.2013, e considerato lo stato attuale di vetustà, considerato infine l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, particolarmente nelle zone decentrate come il Comune di Mongrassano dove negli ultimi anni l'economia in generale e in particolare quella proveniente da attività artigianali e/o industriali, ha subito un crollo verticale che ha determinato di conseguenza l'immobilità delle compra vendite, il prezzo di mercato più probabile risulta di € 300,00/mq. Di conseguenza:

CALCOLO: m.q. 3.945,00 x € 300,00 = € 1.183.500 e in cifra tonda 1.183.000,00 (diconsi unmilionecentoottantatre milaeuro).

1. **TERRENO DESTINATO A STRADA DI ACCESSO AL CAPANNONE** in comune di Mongrassano, identificato al foglio di mappa n° 5 p.lla 618, che consente l'accesso a più lotti impegnati da capannoni con destinazione artigianale o industriale, a tale p.lla hanno parte in quota tutti i proprietari degli stessi compreso la società "Mediterranea Ricerca & Sviluppo s.r.l." che risulta proprietaria per 2/4. E' immediatamente collegata alla Strada Statale 19 delle Calabrie. E' pavimentata mediante asfalto stradale e collega tutti gli accessi carrabili dei capannoni adiacenti.

Valutazione: in questo caso si valuta l'immobile in base alle condizioni reali e non all'indicazione catastale, essendo realmente una strada di accesso, questa ha generato dei costi per renderla fruibile quindi scavo, struttura, asfalto ecc... In definitiva tale bene ha un valore per m.q. di € 30,00 di conseguenza:

CALCOLO: m.q. 2.430 x € 30,00 = € 72.900,00

€ 72.900,00 x 2/4 = € 36.450,00 e in cifra tonda 36.000,00 (diconsi trentaseimila euro).

RIEPILOGO:

CAPANNONE + ACCESSORI.....€ 1.183.000,00

STRADA DI ACCESSO.....€ 36.000,00

TOTALE.....€ 1.219.000,00

(DICONSI unmilione duecentodiciannovemila euro).

IL TECNICO

(Geom. Eugenio Mirandola)

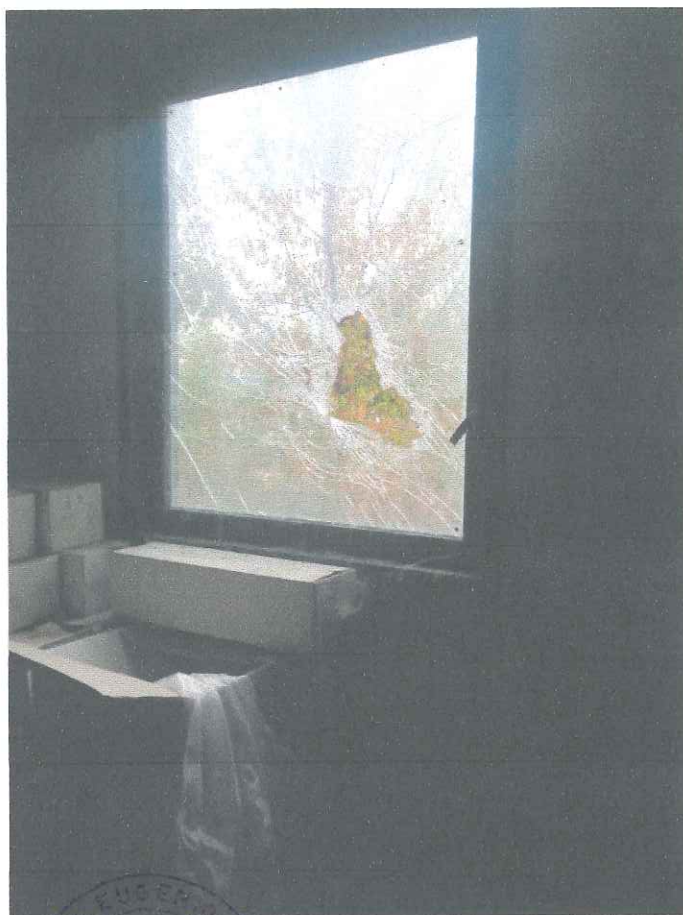
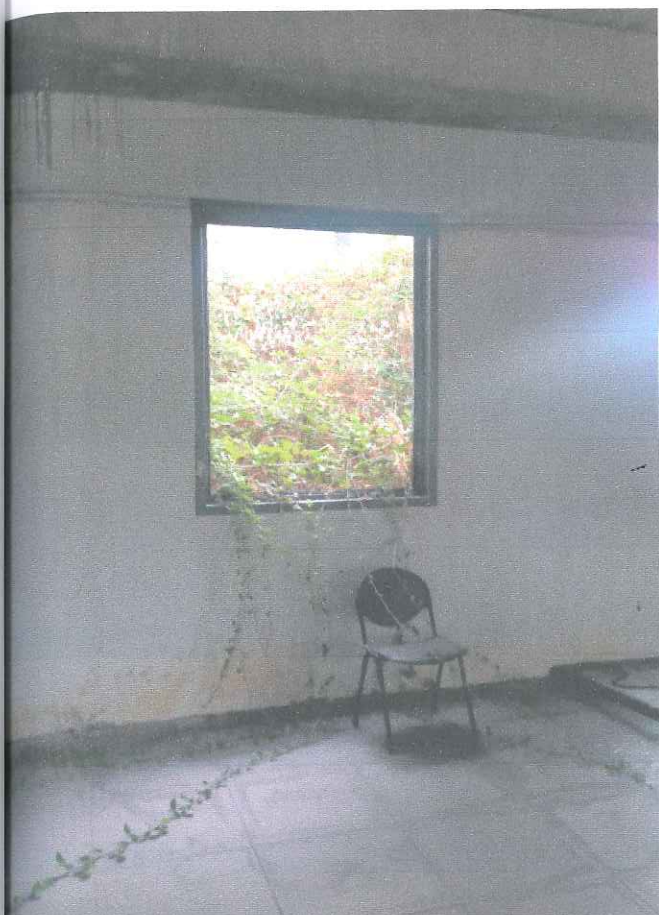


Mongrassano li, 10 ottobre 2017

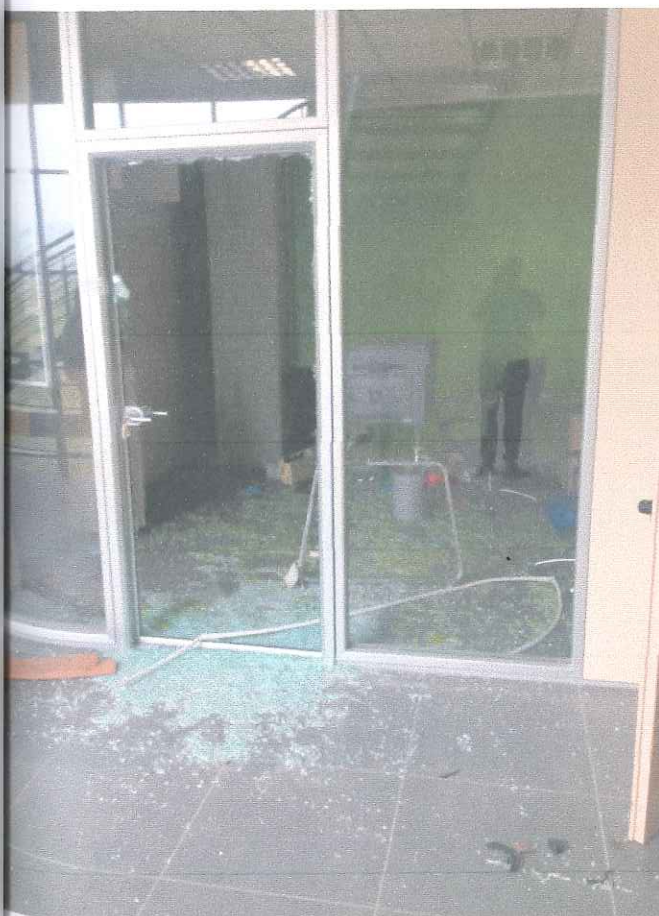


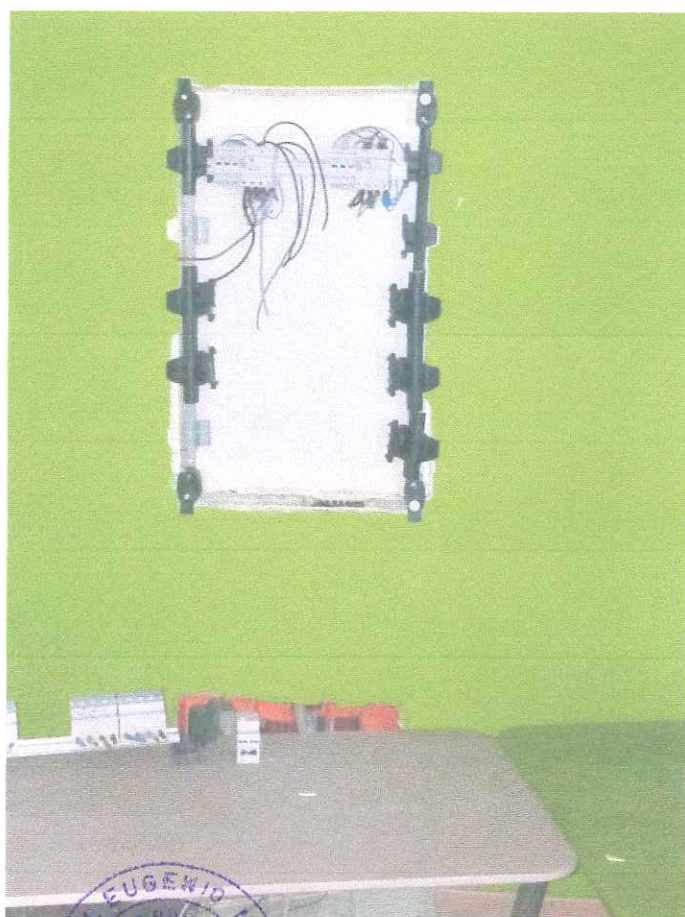
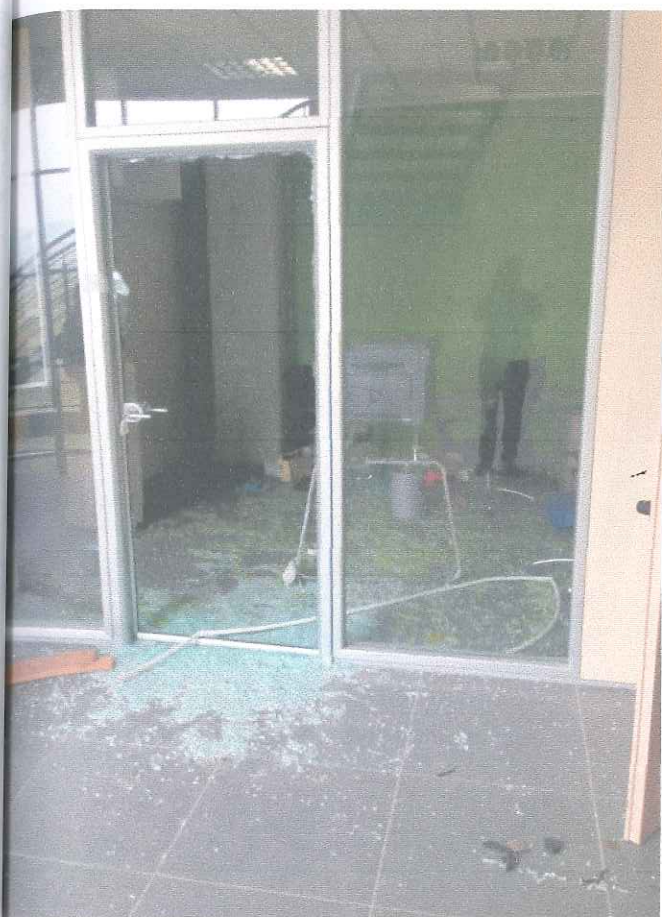
ALL 1 *[Signature]*





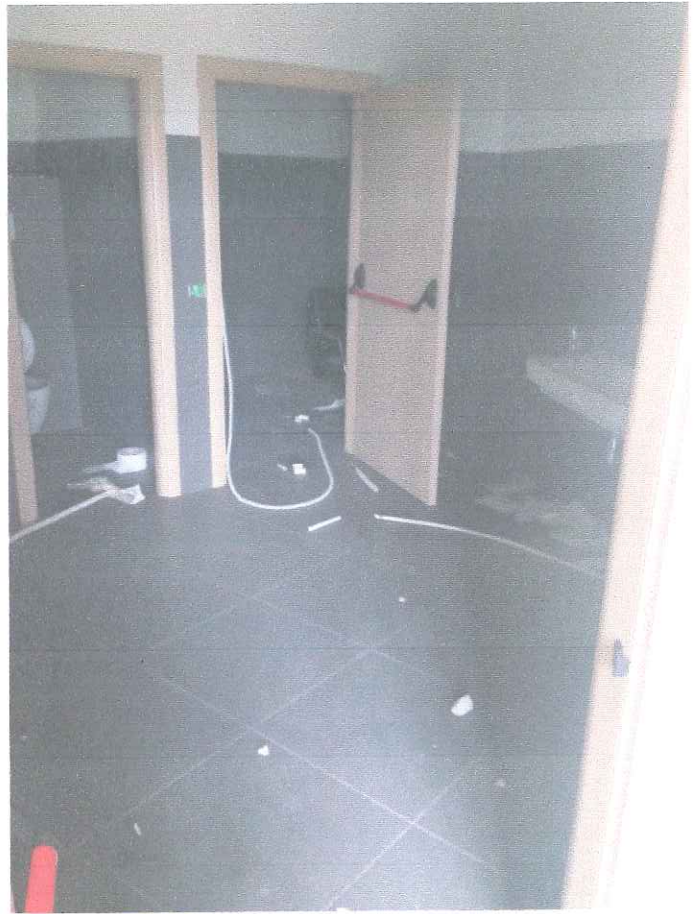
ALL. 2





ALL. 3



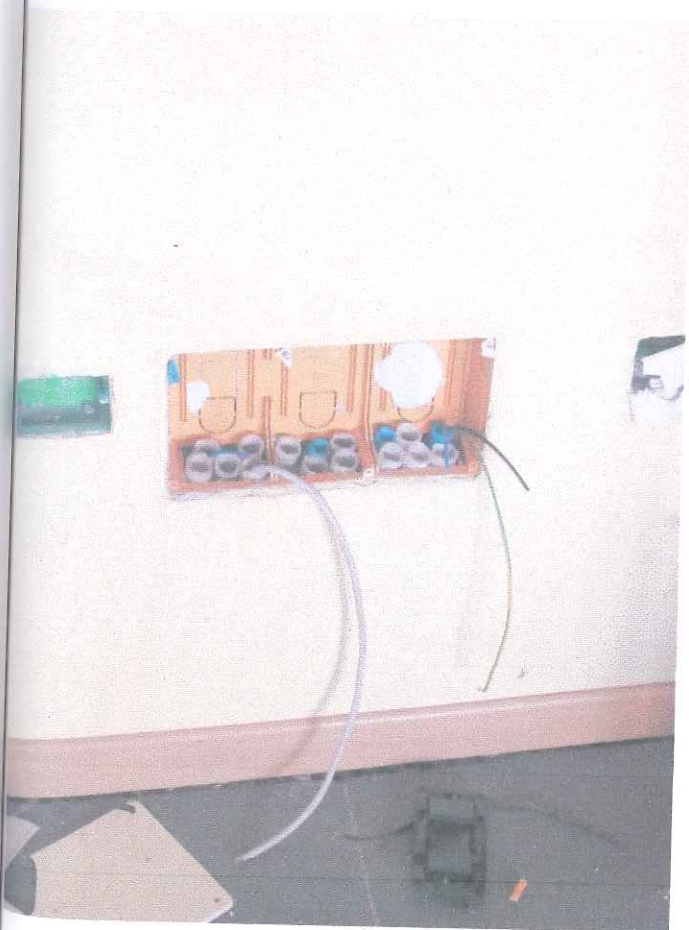


ALL. 4





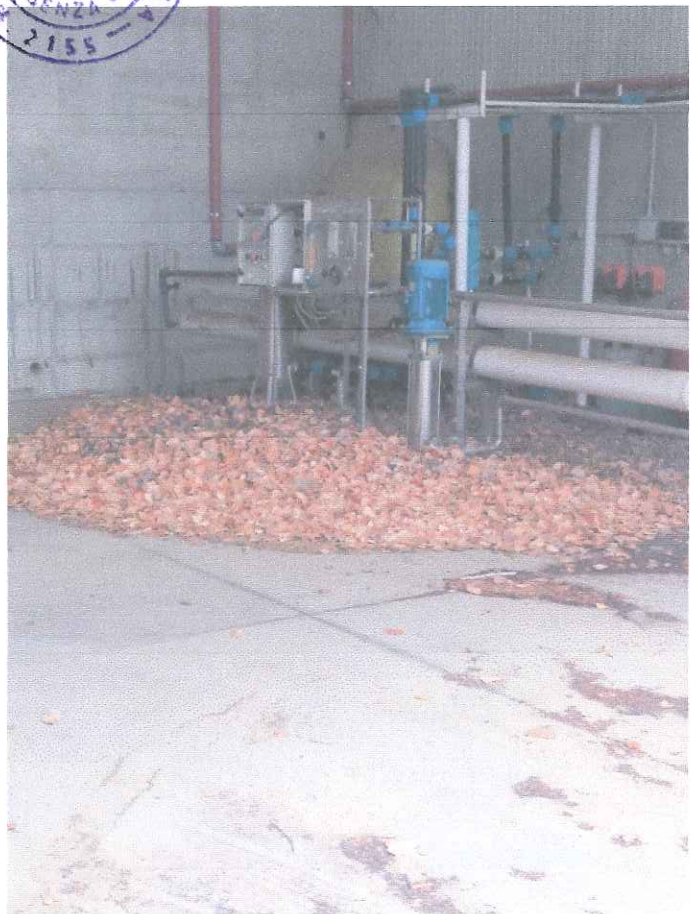
ALL-5





ALL 6

Stamp: U.M. EUGENIO MAR...
2155





ALL. 7





ALL 7





ALL-8



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Fallimentare

N. 46/2015
Registro dei Fallimenti

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa GOGGIAMANI

oggetto: fallimento della ditta MEDITERRANEA RICERCA E SVILUPPO srl

**VERBALE CONFERIMENTO INCARICO DI STIMA BENI IMMOBILI DEL
FALLIMENTO**

Nella mia qualità di Curatore del fallimento di cui all'oggetto ,

premessso

- che è stato presentato ed approvato il programma di liquidazione;
- che è stato chiuso e dichiarato esecutivo lo stato passivo;
- che si rende quindi necessario procedere alla vendita dei beni mobili ed immobili presenti all'attivo del fallimento;
- che, per quanto riguarda il bene immobile (capannone e terreno antistante) da sottoporre a vendita esiste soltanto una perizia estimativa redatta in data 21/5/2013 dal geom. Eugenio Mirandola su incarico dell'allora custode giudiziario dott. Maurizio Napolitano ed avente ad oggetto anche i beni personali dei due soci della Mediterranea Ricerca & Sviluppo snc, beni evidentemente non ricaduti nel fallimento;
- che altresì la valutazione effettuata dal perito geom Mirandola oggi va necessariamente rivisitata considerati i furti ed i danneggiamenti subiti negli anni dal 2013 ad oggi dal capannone industriale *de quo*;
- che, in ragione di quanto sopra, il Giudice dott.ssa Goggiamani con provvedimento comunicato nei giorni scorsi ha disposto che il geom. Mirandola proceda a CTU integrativa con descrizione del bene all'attualità e riaggiornamento dell'estimo;

– tutto ciò premesso, nella mia suespressa qualità

conferisco incarico

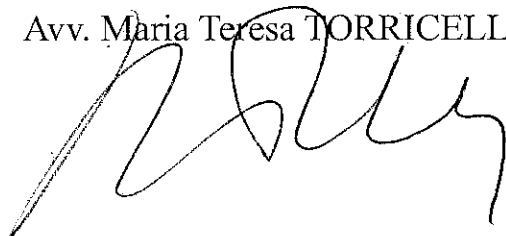
al geom. Eugenio Mirandola affinché effettui CTU integrativa relativa all'immobile sito in Mongrassano, con descrizione del bene all'attualità e riaggiornamento dell'estimo. Spese e compensi a carico dell'Erario ex art. 146 TUSG.

Il geom. Mirandola dichiara di accettare l'incarico, impegnandosi a svolgere la propria attività bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità ed effettua in data odierna alla presenza di me sottoscritto Curatore sopralluogo sull'immobile da stimare. Chiede per il deposito del proprio elaborato peritale termine di 20 giorni.

Cosenza-Mongrassano, 27 settembre 2017

Il Curatore

Avv. Maria Teresa TORRICELLA



geom. Eugenio Mirandola







Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2017

Data: 29/09/2017 - Ora: 09.03.39 Fine
Visura n.: T19282 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MONGRASSANO (Codice: F370) Provincia di COSENZA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 5 Particella: 1208 Sub.: 1 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|--------|------------|--|---------------------|-------|-----------|---------|-------------|-------------------------|-------------------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita |
| 1 | Urbana | 5 | 1208 | 1 | Cens. | Zona | D/1 | | | | Euro 24.769,28 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2012 protocollo n. CS0233418 in atti dal 27/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27023.1/2012) |
| Indirizzo | | | | CONTRADA SBRANDELLO SNC piano: T-1-2. | | | | | | | | |
| Notifica | | | | in corso con prot. CS0257369/2012 del 19/10/2012 | | | | Partita | - | Mod.58 | - | |
| Annotazioni | | | | di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|--|----------------|-----------------------|
| 1 | MEDITERRANEA RICERCA & SVILUPPO S.R.L. con sede in COSENZA | 02319010787* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| COSTITUZIONE del 28/10/2011 protocollo n. CS0370129 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 13479.1/2011) | | | |

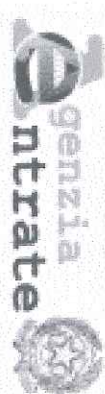
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2017

Data: 10/10/2017 - Ora: 08.59.30 Fine
Visura n.: T38283 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MONGRASSANO (Codice: F370) Provincia di COSENZA |
| Catasto Terreni | Foglio: 5 Particella: 618 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|--|-----------------------------|-------|---------------------------------------|----------------------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito | |
| 1 | 5 | 618 | | - | SEMINATIVO 1 | 24 30 | | Dominicale Euro 10,04 L. 19,440 | Agrario Euro 5,02 L. 9,720 |
| Notifica | | Partita | | | FRAZIONAMENTO del 15/10/2001 protocollo n. 241963 in atti dal 15/10/2001 (n. 6437.1/2001) | | | | |

INTERESTATI

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|---|
| 1 | ALGHERI Mafalda nata a SANTA SOFIA D' EPIRO il 25/04/1955 | LGRMLD55D651309N* | (1) Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con MORRONE FRANCESCO |
| 2 | CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. con sede in RENDE | 00120880786* | (1) Proprietà per 1/4 |
| 3 | MEDITERRANEA RICERCA & SVILUPPO S.R.L. con sede in COSENZA | 02319010787* | (1) Proprietà per 2/4 |
| 4 | MORRONE Francesco nato a SANTA SOFIA D' EPIRO il 18/10/1950 | MRRFNC50R181309R* | (1) Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ALGHERI MAFALDA |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 56590 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE | |
| | | Registrazione: Sede: COMRAVENDITA (n. 13823.2/2007) | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

