

TRIBUNALE DI PAOLA

Liquidazione Giudiziale 

Numero di Ruolo 3/2025

Giudice Delegato dott. Matteo Torretta

Curatori

avv. Valerie Stella De Caro

avv. Stefano Gottuso

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE E ATTREZZATURE

Azienda corrente in Amantea, Via Libertà

Rende, 22.07.2025

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 – Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. Ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato dall'avv. Valerie Stella De Caro e dall'avv. Stefano Gottuso nella loro qualità di curatori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione, esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei immobili e delle attrezzature acquisite all'attivo fallimentare.

La presente relazione è relativa alla stima dei beni immobili e delle attrezzature oggetto di contratto di fitto d'azienda stipulato tra la società [REDACTED] (scrittura privata registrata a Cosenza il 21.01.2021 al n. 12832 serie 1T).

I beni immobili oggetto di contratto sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Foglio 7, particella 1201, subalterni 54 e 89.

Le attrezzature per come inventariate in data 13.03.2025 alla presenza del Curatore avv. Stefano Gottuso, sono i seguenti:

1. Grattugia SIRMAN
2. Affettatrice SIRMAN mod. SELCE 370 SIL matr. 06A08153;
3. N. 2 lavatoi a due vasche MM 70 x 162;
4. N. 40 scaffali a muro;
5. N. 76 scaffali a gondola;
6. N. 40 carrelli spesa.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici dei beni mobili e degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare mi sono recato in data 13.03.2025 (all. 1), accompagnato dal Curatore avv. Stefano Gottuso presso l'immobile sito in Amantea Via Libertà 14/c.

In data 06.05.2025 (prot. comune di Amantea n. 121309 del 06.05.2025) ho inviata al comune di Amantea formale istanza di accesso ad atti amministrativi al fine di acquisire la documentazione necessaria per poter procedere alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare. Nonostante i ripetuti solleciti e gli incontri presso l'Ufficio Tecnico del comune

dott. ing. Francesco Mordente

via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)

tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956

email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

di Amantea, l'Ente non ha fornito la documentazione richiesta. In data 10.07.2025 (prot. comune di Amantea n. 19444 del 10.07.2025) ho reiterata la richiesta senza alcun esito (all. 2).

In date diverse ho acquisito, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali degli immobili (all. 3), estratte la planimetrie catastali degli stessi (all. 4), gli estratti di mappa (all. 5) ed effettuate le necessarie visure ipocatastali (all. 6).

3.0 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale dell'immobile verrà condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. La superficie commerciale dell'immobile verrà calcolate sulla base della planimetria di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, verrà introdotto il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35 per i terrazzi e portici.

Il valore unitario (€/mq) degli immobili oggetto di stima sarà determinato sulla base di un'indagine di mercato appositamente condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare) (all. 7), la consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili resi disponibili presso l'Agenzia del Territorio e l'esame delle proposte di vendita di immobili simili veicolate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

Le attrezzature verranno valutati sulla base di del valore di mercato desumibile da una indagine svolta sul mercato dell'usato.

4.0 Stima dell'immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via della Libertà.

Descrizione.

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Si tratta di un magazzino commerciale di ampie dimensioni sito in zona centrale del comune di Amantea dotato di parcheggio seminterrato e in parte scoperto di proprietà esclusiva adibito alla sosta dei clienti dell'attività commerciale. L'immobile è accessibile da via della Libertà sia attraverso la strada principale sia direttamente dal parcheggio seminterrato. Nell'immobile è oggi attivo, in forza di un contratto di fitto di ramo d'azienda, un supermercato. Lo stato di conservazione è buono.

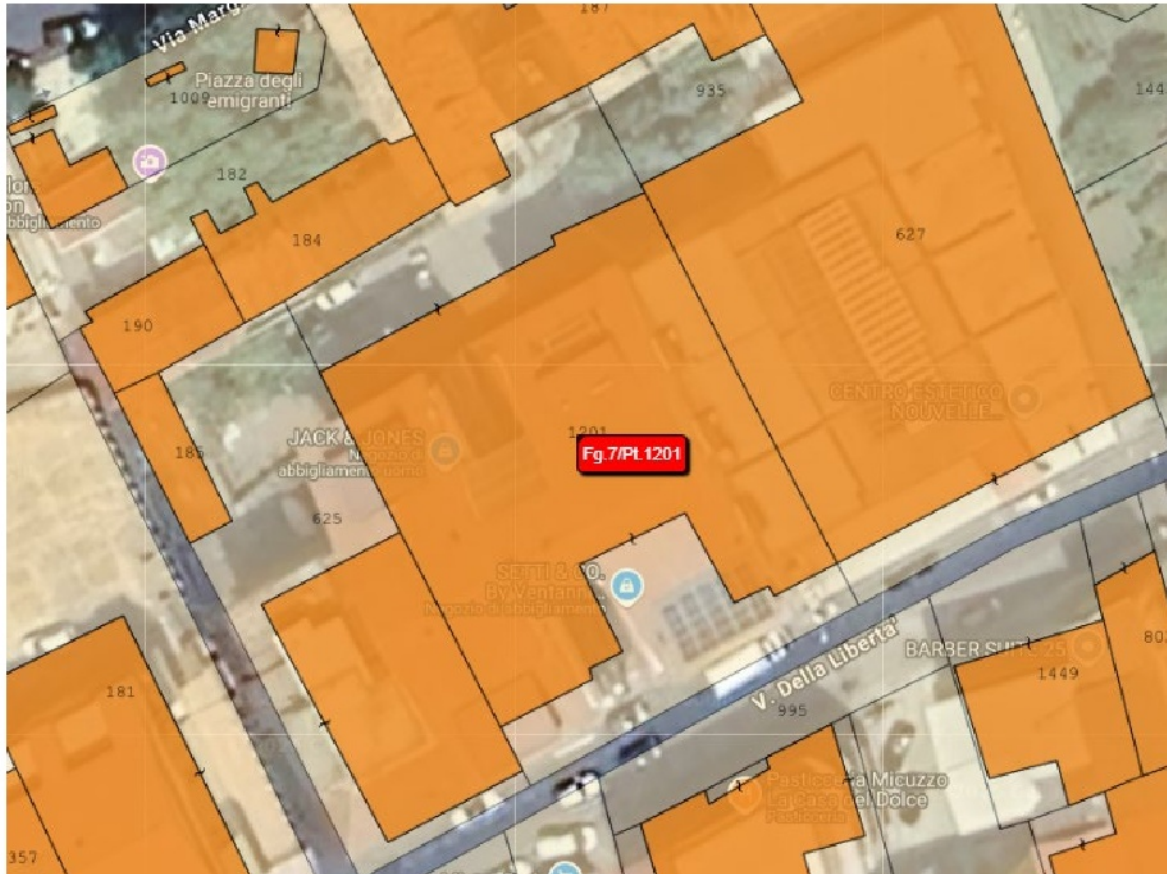


Figura 1: Ubicazione magazzino commerciale sito in Via della Libertà.

Identificativi catastali.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al:

- fg. 7 P.Illa 1201 sub 54 e P.Illa 627 sub 89 categoria D/8 rendita 11.898,00 €.

Confini.

L'immobile confina a Nord con corte condominiale, a Sud con Via della Libertà, a Est con la P.Illa 625 a Ovest con la p.Illa 627.

Intestatari Catastali.

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Piena proprietà della società

Consistenza.

La consistenza è la seguente:

- area destinata alla vendita: 876,42 mq;
- magazzini e depositi: 171,93 mq;
- parcheggio scoperto: 229,32 mq;
- parcheggio coperto: 746,50 mq;

Dati urbanistici.

Come detto non è stato possibile acquisire presso l'Ufficio Tecnico del comune di Amantea la documentazione urbanistica relativa all'immobile e all'edificio in cui è collocato. Il locatario ha fornito la documentazione da lui presentata relativamente a modifiche della distribuzione interna. Si tratta della "CILA per Lavori di Manutenzione Straordinaria leggera: adeguamento impianti, razionalizzazione percorsi – Esercizio Commerciale Via della Libertà, 18-20". La CILA ha codice univoco SUE 783, data di presentazione 10.02.2022 numero di protocollo 66457/2022 – codice univoco nazionale DPSLGU60R21E407F-10022022-1429.SUE.

Rispetto al progetto presentato con la CILA di cui sopra dai dati di rilievo è stato possibile riscontrare piccole difformità relativamente alla distribuzione interna.

Tali difformità sono facilmente sanabili con la presentazione di una CILA in sanatoria per un costo complessivo stimabile in € 2.500,00 compreso oneri e sanzioni.

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale sono presenti piccole difformità distributive interne. Inoltre nella planimetria catastale sono stati erroneamente riportati 2 vani che, per tutta evidenza, non afferiscono al locale commerciale acquisito all'attivo della liquidazione. Il primo vano, accessibile dal civico 79 di Viale Margherita è un vano ad esclusivo uso del condominio e non anche del magazzino commerciale. Si tratta infatti di un corridoio di accesso alle abitazioni sovrastanti il locale commerciale. Il secondo vano, accessibile da Via della Libertà alla sinistra degli accessi al locale commerciale è la scala antincendio della rimessa condominiale e non ha comunicazione con la

proprietà acquisita alla liquidazione giudiziale. Per maggior chiarezza tali porzioni immobiliari sono evidenziate nelle figure 3 e 4.

Quanto sopra evidenzia la necessità di aggiornamento della planimetria catastale ad un costo stimabile in € 2.000,00 compresi oneri.

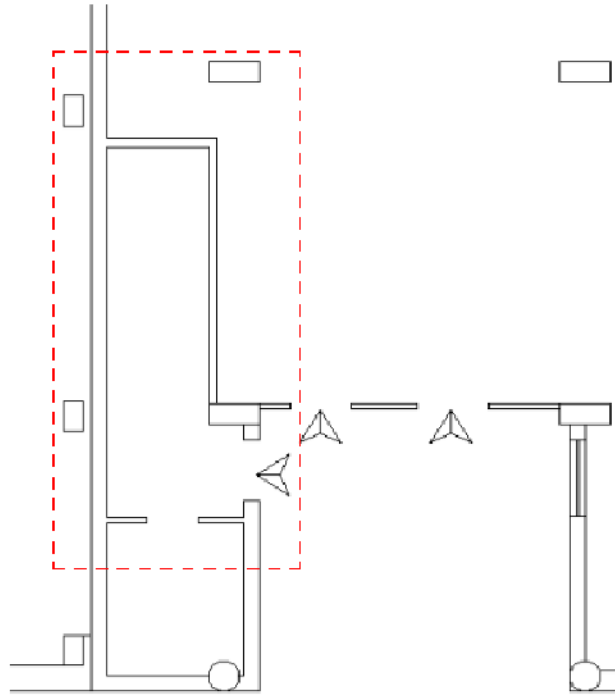


Figura 2: Scala antincendio rimessa condominiale.

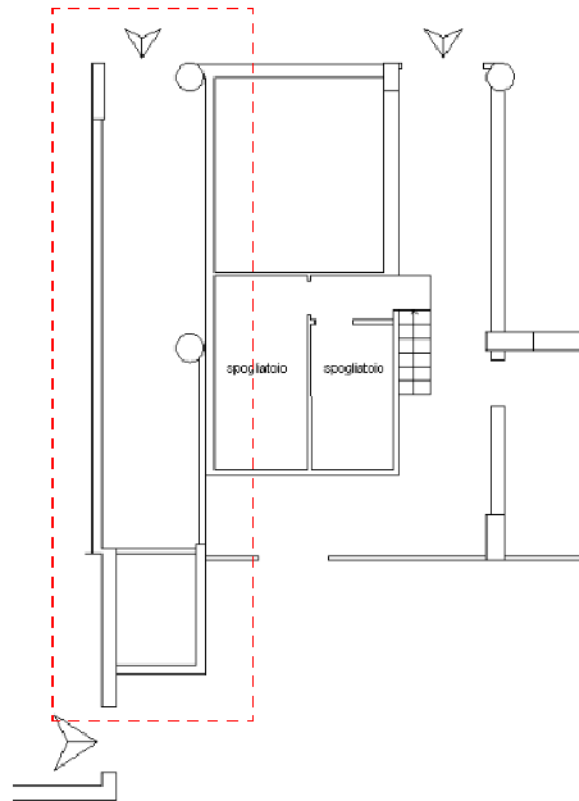


Figura 3: Vano di accesso all'ascensore condominiale e ascensore condominiale.

Contratto di Fitto di Ramo d'Azienda:

L'immobile è oggetto di un contratto di fitto di ramo di azienda (agli atti della curatela) stipulato con una scrittura privata registrata a Cosenza il 21.07.2021 al n. 12832 serie 1T protocollato a Cosenza il 21.07.2021 al n. 23203/2021. Il contratto, stipulato in data 19.07.2021 tra [REDACTED] S.r.l. e la [REDACTED], ha per oggetto *il ramo d'Azienda corrente in Amantea (CS) alla via Libertà n. 14/c consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di vendita di prodotti della categoria food e non food (alimentari e non).*[...] *L'affitto ha inizio il 20.07.2021 con durata di 6 anni. [...] Per patto espresso alla scadenza dei primi sei anni il presente contratto verrà rinnovato per altri 6 anni.*

Indagine di mercato:

Per la stima dell'immobile è stata svolta apposita indagine di mercato con i seguenti risultati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Amantea Zona B1 - Anno 2024 – Semestre 2:

- Negozi – stato conservativo normale – min 930 €/mq max 1.400 €/mq;

Borsino Immobiliare:

- Negozi: min. 805 €/mq max 1.354 €/mq;

Proposte di vendita reperibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona (tab. 1):

Indirizzo / Zona	Superficie (m ²)	Prezzo (€)	€/m ²
Corso Malta	442	420.000,00 €	950,00 €
Via della Libertà, 20	295	260.000,00 €	881,00 €
Via Garibaldi, 26	155	175.000,00 €	1.129,00 €
Via Mercato Nuovo	165	180.000,00 €	1.091,00 €
Via Dogana, 155	100	85.000,00 €	850,00 €
Campora San Giovanni	90	110.000,00 €	1.222,00 €
Via Stromboli, 181B	270	470.000,00 €	1.741,00 €

Tabella 1: Comparabili per immobili a destinazione d'uso commerciale in Amantea - zona centrale.

I valori unitari per gli immobili a destinazione commerciale oscillano tra un minimo di 850 €/mq e un massimo di 1.740 €/mq con un valore medio di 1.123 €/mq.

È stata effettuata anche una ricerca dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona. I risultati sono riportati nelle tabelle 4 e 5.

data	cat. cat.	superficie [mq]	corrispettivo dichiarato	corr. unitario [€/mq]
apr. 2023	C1	42	35.150,00 €	836,90 €
dic. 2023	C1	50	48.000,00 €	960,00 €
gen. 2024	C1	151	150.000,00 €	993,38 €
lug. 2024	C1	124	120.000,00 €	967,74 €
lug. 2024	C1	43	26.000,00 €	604,65 €

Tabella 2: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita per immobili a destinazione commerciale.

I valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita per gli immobili a destinazione commerciale variano tra un minimo di 605 €/mq e un massimo di 993 €/mq con una media di 872 €/mq.

Stima.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, la sua posizione centrale, la dotazione di parcheggio autonomo si può ritenere che i più probabili valori di mercato siano i seguenti:

- area commerciale 1.300 €/mq;
- area depositi: 600 €/mq;
- parcheggio coperto: 300 €/mq;
- parcheggio scoperto: 150 €/mq.

si ha che il valore commerciale è pari a:

$$V = 1.300 \text{ €/mq} \times 876,42 \text{ mq} + 600 \text{ €/mq} \times 171,93 \text{ mq} + 300 \text{ €/mq} \times 746,50 \text{ mq} + 150 \text{ €/mq} \times 229,32 \text{ mq} = 1.500.852,00 \text{ €}.$$

Da tale valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale di € 4.500,00 per cui si ha $V = 1.496.352,00 \text{ €}$

Tale somma va ridotta del 10 % per tener conto che la valutazione svolta in sede di liquidazione giudiziale è relativa ad un immobile per cui non viene fornita da garanzia per vizi per cui si ha:

$$V = 1.496.352,00 \text{ €} - 1.496.352,00 \text{ €} \times 0.10 = 1.346.716,80 \text{ €}$$

per cui il valore stimato in c.t. è pari a:

$$\mathbf{V = 1.346.720,00 \text{ €}}$$

5.0 Stima delle attrezzature.

I beni da stimare sono i seguenti:

I beni mobili per come inventariati in data 13.03.2025 alla presenza del Curatore avv. Stefano Gottuso, sono i seguenti:

1. Grattugia SIRMAN
2. Affettatrice SIRMAN mod. SELCE 370 SIL matr. 06A08153;
3. N. 2 lavatoi a due vasche 70 x 162 cm;

4. N. 40 scaffali a muro;
5. N. 76 scaffali a gondola;
6. N. 40 carrelli spesa.

Si ripropongono qui sinteticamente i risultati delle analisi condotte sul mercato dell'usato per beni simili:

Grattugia Sirman

La grattugia Sirman usata si colloca in una fascia di prezzo variabile tra 150 € e 300 €, a seconda del modello e delle condizioni. Modelli ricondizionati o con garanzia presso rivenditori specializzati possono arrivare a costare tra 420 € e 450 € IVA esclusa – **valore di stima 300,00 €.**

Affettatrice Sirman SELCE 370 SIL

Si tratta di un'affettatrice professionale Sirman modello SELCE 370 SIL, alimentata a 400 V trifase, 290 V Anno di produzione 2006. Ha un valore stimato compreso tra 250 € e 400 € per modelli in buono stato. Versioni in ottime condizioni o ricondizionate possono raggiungere i 700 €, mentre i modelli nuovi si aggirano intorno ai 3.000 € - **valore di stima 500,00 €.**

Lavello professionale Acciaio Inox POLINOX:

Lavello professionale in acciaio inox a 2 vasche con piano di sgocciolatoio, miscelatore con doccetta flessibile a molla e piano inferiore per detersivi o utensili. Un lavatoio in acciaio inox a due vasche con dimensioni 70x162 cm usato ha un valore stimato tra 300 € e 700 € per vendite da privati. - **valore di stima 500,00 €.**

Scaffalatura modulare - dimensione 120x40x160 cm circa.

Uno scaffale da parete in metallo simile oggetto di stima ha un valore usato tra 80 e 150 euro a modulo da privati. I rivenditori professionali offrono prodotti simili tra 200 € e 300 € - **valore di stima 100,00 €/cad..**

Scaffale a gondola - dimensione 120x40x160 cm circa, bifacciale.

Uno scaffale in metallo modello a gondola bifacciale, ha un valore usato tra 100 € – 160 € a seconda delle condizioni e della presenza di accessori. Privati offrono scaffali simili a 100 € – 180 €, mentre i rivenditori li valutano tra 250 € e 320 € - **valore di stima 150,00 €/cad..**

Carrelli Spesa Polycart P220 distributore per l'Italia Bertoldi Aldo s.r.l. - Valore Usato

I carrelli spesa Polycart P220 distributore per l'Italia Bertoldi Aldo s.r.l., capacità 220 l hanno un valore stimato tra 30 € e 50 € per pezzi singoli in buono stato. In blocchi (es. 10 o più unità), il prezzo unitario scende a 20 € – 35 €. Nuovi, modelli simili vengono venduti a 90 € – 130 € cadauno - **valore di stima 40,00 €/cad..**

Dai valori sopra determinati si ottiene la seguente tabella:

attrezzatura	valore unitario	n. pezzi	valore
Grattugia SIRMAN	300,00 €	1	300,00 €
Affettatrice SIRMAN mod. SELCE 370 SIL matr. 06A08153	500,00 €	1	500,00 €
Lavatoi a due vasche 70 x 162 cm - acciaio inox	500,00 €	2	1.000,00 €
Scaffale a muro	100,00 €	40	4.000,00 €
Scaffale a gondola	150,00 €	76	11.400,00 €
Carrelli spesa	40,00 €	40	1.600,00 €
		TOTALE	18.800,00 €

Tabella 3: Quadro sintetico delle attrezzature stimate.

6.0 Gravami sul bene immobile.

- **Trascrizione** – presentazione n. 36 del 13.05.2025 registro generale 145921 – registro particolare 11839.

Titolo: Atto Giudiziario del 03.03.2025 rep. 3/2025 – Tribunale di Paola – Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale eseguita d'ufficio.

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale

Contro:

- **Iscrizione** – presentazione n. 17 del 14.11.2024 registro generale 34006 – registro particolare 2786.

Titolo: Atto Giudiziario del 19.07.2024 rep. 610 – Tribunale di Paola – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di € 1.573.500,00

A favore: [redacted] per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

Contro: [redacted] per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

Immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 7 p.Illa 627 sub. 89;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 7 p.Illa 1201 sub 54;

7.0 Conclusioni.

Si riporta qui una sintesi del valore di beni stimati.

Bene Immobile:

fg. 7 P.Illa 1201 sub 54 e P.Illa 627 sub 89 categoria D/8 rendita 11.898,00 €

valore stimato **V = 1.346.720,00 €**

dicesi unmilionetrecentoquarantaseimilasettecentoventi/00 euro.

Attrezzature:

attrezzatura	valore unitario	n. pezzi	valore
Grattugia SIRMAN	300,00 €	1	300,00 €
Affettatrice SIRMAN mod. SELCE 370 SIL matr. 06A08153	500,00 €	1	500,00 €
Lavatoi a due vasche 70 x 162 cm - acciaio inox	500,00 €	2	1.000,00 €
Scaffale a muro	100,00 €	40	4.000,00 €
Scaffale a gondola	150,00 €	76	11.400,00 €
Carrelli spesa	40,00 €	40	1.600,00 €
		TOTALE	18.800,00 €

Il valore complessivo stimato per le attrezzature ammonta a 18.800,00 € dicesi diciottomilaottocento/00 Euro.

Rende, 21.07.2025

l'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

Sommario

1.0	Premessa.....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni peritali.....	1
3.0	Criteri di stima.....	2
4.0	Stima dell'immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via della Libertà.....	2
5.0	Stima delle attrezzature.....	8
6.0	Gravami sui beni immobili.....	10
6.0	Conclusioni.....	11
	Elenco Allegati.....	12

Elenco Allegati.

Allegato 1: Verbale di sopralluogo e di inventario.

Allegato 2: Istanze di accesso agli atti.

Allegato 3: Visura Catastale.

Allegato 4: Planimetria Catastale.

Allegato 5: Visure Ipocatastali.

Allegato 6: Analisi di mercato.

Allegato 7: Planimetrie di rilievo.

Allegato 8: Fotografie.