

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED] in liquidazione

E

[REDACTED]

Numero di Ruolo 65/2025

Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]

Curatore

Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Rende, 27.04.2026

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico

[REDACTED]
87036 Rende (CS)

Tel. [REDACTED] – Cell. [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato dalla dott.ssa [REDACTED] nella qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione e successivamente, per estensione della liquidazione, anche della società [REDACTED] esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

proprietà della società [REDACTED]

- Capannone Industriale sito in Bisignano (CS) – Contrada Imperatore, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 90 sub. 7;
- Piazzale di pertinenza Foglio 59, Particella 90 sub. 9;
- Area pertinenziale di 2.420 mq identificata al Foglio 59, Particella 155;
- Area pertinenziale di 3.274 mq identificata al Foglio 59, Particella 157;
- Impianto fotovoltaico di 44 Kw istallato sulla copertura del capannone;

proprietà della società [REDACTED]

- Capannone Industriale sito in Bisignano (CS) – Contrada Imperatore con fabbricato annesso, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 90 Sub. 6;
- Piazzale di pertinenza Foglio 59, Particella 90, Sub. 8;
- Ufficio sito nello stesso fabbricato al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 90, Sub. 10;

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Nelle date 03.09.2025, 27.01.2026 e 27.02.2026 mi sono recato in contrada Imperatore di Bisignano e ho effettuato i rilievi metrici e fotografici degli immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale. In data 16.10.2025, presso gli uffici tecnici del comune di Bisignano, previa presentazione

di istanza a mezzo pec (prot. n. 0010171/2025 del 10.06.2025 – All. 1), ho effettuato l'accesso agli atti relativi alla costruzione degli immobili.

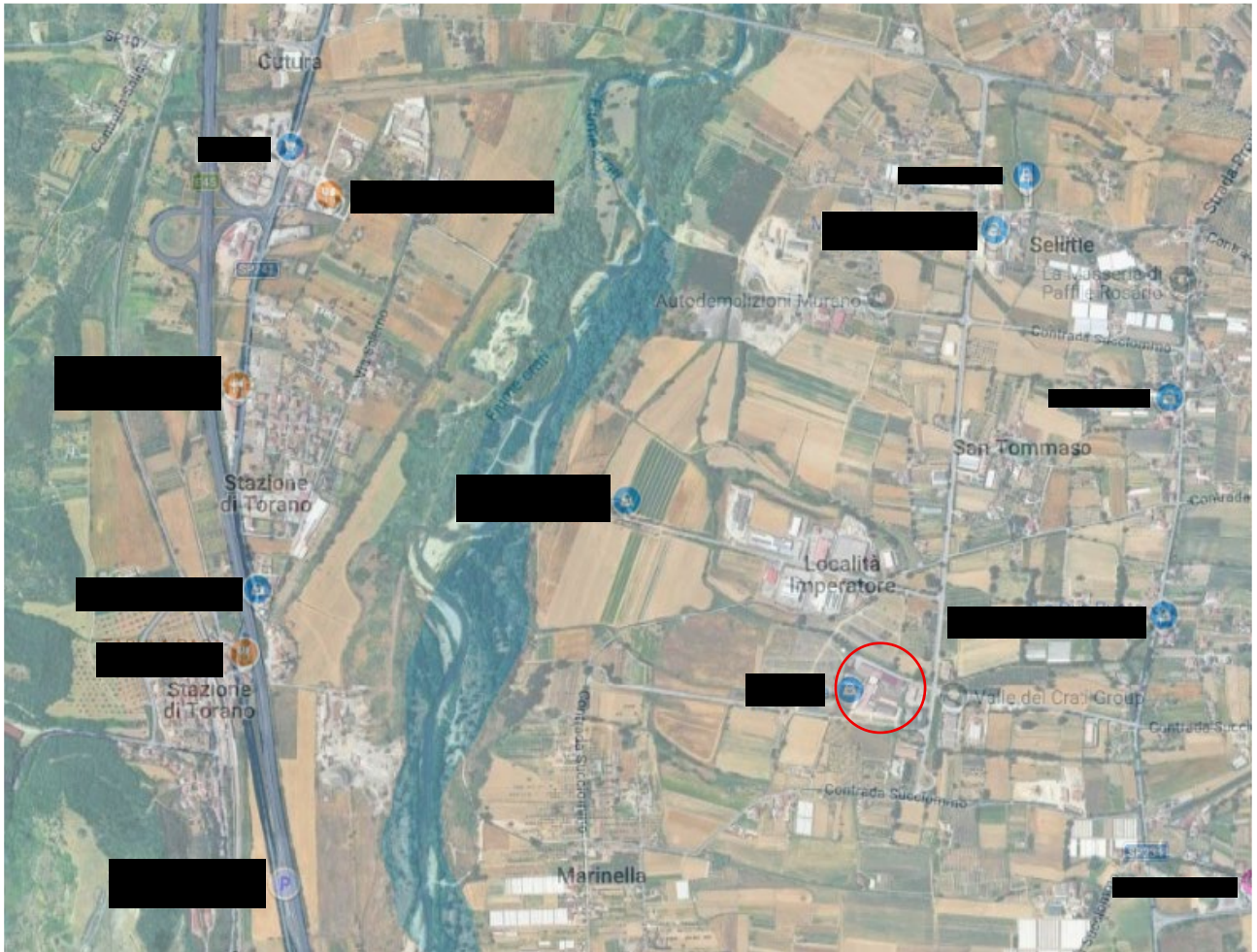


Figura 1: Ubicazione del compendio industriale.



Figura 2: Individuazione dei confini del compendio oggetto di stima su foto satellitare.



Figura 3: Sovrapposizione Cartografia Catastale su foto satellitare.

3.0 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale 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 calcolata sulla base delle planimetrie di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi (All. 2). Per la superficie dei terreni si farà riferimento ai mappali catastali.

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.

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), 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.

4.0 Identificativi catastali.

proprietà della società [redacted]

- Comune di Bisignano, Foglio 59, Particella 90, Subalterni 7 e 9 – Contrada Imperatore s.nc. – Categoria D7 – Rendita € 9.377,00. Intestatari: [redacted] con sede in Bisignano - C.F. [redacted] - per il diritto di proprietà 1/1 ;
- Comune di Bisignano, Foglio 59 particella 155 – qualità seminativo irriguo cl. 2 superficie 2.420 mq – Reddito Agrario 3,75 € - Reddito dominicale 10,62 €. Intestatari: [redacted] con sede in Bisignano - C.F. [redacted] per il diritto di proprietà 1/1;
- Comune di Bisignano, Foglio 59 particella 157 – qualità seminativo irriguo cl. 2 superficie 3.274 mq – Reddito Agrario 5,07 € - Reddito dominicale 14,37 €. Intestatari: [redacted] con sede in Bisignano - C.F. [redacted] per il diritto di proprietà 1/1 ;

proprietà della società [redacted]

- Comune di Bisignano, Foglio 59, Particella 90, Subalterni 6 e 8 – Contrada Imperatore s.n.c. – Categoria D7 – Rendita € 9.450,00. Intestatari: [redacted] con sede in Rende – CF [redacted] - per il diritto di proprietà 1/1 ;
- Comune di Bisignano, Foglio 59, Particella 90, Subalterno 10 – Contrada Imperatore s.n.c. – Categoria D7 – cl. U – consistenza 5 vani – Superficie totale: 179 mq, totale escluse le aree scoperte 179 mq – Rendita € 619,75. Intestatari: [redacted] con sede in Rende – CF [redacted] - per il diritto di proprietà 1/1 ;

(Cfr. all. 3).

5.0 Gravami.

Dalle visure ipocatastali effettuate (all. 4) risulta la presenza, nel ventennio, dei seguenti gravami:

- Catasto Fabbricati comune di Bisignano **foglio 59, p.IIa 90, sub 7:**
 - Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 13.06.2007 – R.P. 15096 R.G. 23169, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Cosenza;
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08.02.2013 - R.P.279 – R.G. 3421, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso sez. dis. Montebelluna rep. 903 del 09.03.2012;
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.03.2016 - R.P. 791 – R.G. 7255, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. 1635 del 15.12.2014; con annotazione n. 2781 del 30.08.2021 – Cancellazione Totale;
 - Trascrizione di Atto di Mutamento di Ragione Sociale del 20.12.2019 – R.P. 26156 R.G. 33548, Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 105924/41881 del 11.12.2019;
 - Iscrizione ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ingiunzione Fiscale art. 36 c.2 D.L. n. 248 R.P. 170 R.G. 2536 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 102020/33490 del 21.12.2021
 - Iscrizione Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 02.02.2024 – R.P. 209 R.G. 3786 – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 4728/3424 del 31.01.2004
 - Iscrizione Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante ingiunzione fiscale art. 36 c. 2 D.L. 248/2007 del 04.11.2024 – R.P. 2677 R.G. 35920 – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 42024/2824 del 25.10.2024.
- Catasto Fabbricati comune di Bisignano **foglio 59, p.IIa 90, sub 6:**
 - Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 17.01.2008 R.P. 1473 R.G. 1996 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 3890 del 03.01.2008;
 - Trascrizione di atto di compravendita del 15.01.2018 R.P. 969 R.G. 1181 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 36527/18069 del 11.01.2018;

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 17.10.2022 R.P. 25338 R.G. 30670 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. 201/2022 del 08.07.2022;
- Catasto Terreni comune di Bisignano **foglio 59, p.lla 157:**
 - Iscrizione di ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 del 11.07.2007 R.P. 6951 R.G. 26860 – Pubblico Ufficiale E.T.R- S.p.A. rep. 12013/34 del 04.07.2007, con annotazione n. 1034 del 28.05.2020 – Cancellazione Totale;
 - Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 17.01.2008 R.P. 1473 R.G. 1996 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 3890 del 03.01.2008;
 - Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 08.05.2009 R.P. 9227 R.G. 12959 Pubblico Ufficiale Tribunale di Acri sez. staccata Tribunale CS rep. 603 del 16.04.2009;
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08.02.2013 - R.P.279 – R.G. 3421, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso sez. dis. Montebelluna rep. 903 del 09.03.2012;
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.03.2016 - R.P. 791 – R.G. 7255, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. 1635 del 15.12.2014; con annotazione n. 2781 del 30.08.2021 – Cancellazione Totale;
 - Trascrizione di Atto di Mutamento di Ragione Sociale del 20.12.2019 – R.P. 26156 R.G. 33548, Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 105924/41881 del 11.12.2019;
 - Iscrizione Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 02.02.2024 – R.P. 209 R.G. 3786 – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 4728/3424 del 31.01.2004;
- Catasto Terreni comune di Bisignano **foglio 59, p.lla 155:**
 - Iscrizione di ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 del 11.07.2007 R.P. 6951 R.G. 26860 – Pubblico Ufficiale E.T.R- S.p.A. rep. 12013/34 del 04.07.2007, con annotazione n. 1034 del 28.05.2020 – Cancellazione Totale;

- Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 17.01.2008 R.P. 1473 R.G. 1996 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 3890 del 03.01.2008;
- Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 08.05.2009 R.P. 9227 R.G. 12959 Pubblico Ufficiale Tribunale di Acri sez. staccata Tribunale CS rep. 603 del 16.04.2009;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08.02.2013 - R.P.279 – R.G. 3421, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso sez. dis. Montebelluna rep. 903 del 09.03.2012;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.03.2016 - R.P. 791 – R.G. 7255, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. 1635 del 15.12.2014; con annotazione n. 2781 del 30.08.2021 – Cancellazione Totale;
- Trascrizione di Atto di Mutamento di Ragione Sociale del 20.12.2019 – R.P. 26156 R.G. 33548, Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 105924/41881 del 11.12.2019;
- Iscrizione Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 02.02.2024 – R.P. 209 R.G. 3786 – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 4728/3424 del 31.01.2004

6.0 Stima degli immobili.

6.01 Descrizione del compendio industriale.

Oggetto di stima è un compendio industriale sito in area [REDACTED] del comune di Bisignano, provincia di Cosenza. Il compendio si compone di un capannone, una palazzina uffici e un ampio piazzale.

È presente anche un terreno non edificato accessibile dal piazzale.

Il capannone ha forma in pianta a “T” ed è stato realizzato in momenti diversi con anche tecnologie costruttive diverse.

Una prima porzione, è stata realizzata in cemento armato con copertura sorretta da capriate metalliche e copertura in lamiera grecata. Tale porzione è identificata catastalmente al Fg. 59 P.IIa 90 sub. 7.

Altra porzione in cui è annessa anche la palazzina uffici è realizzata con elementi prefabbricati in Cemento Armato Vibrato (in seguito C.A.V.). Tale porzione è identificata catastalmente al Fg. 59 P.IIIa 90 sub. 6 (il subalterno comprende anche la porzione a piano terra della palazzina uffici).

La palazzina uffici, in cemento armato, è composta da tre livelli collegati tramite scala interna (subalterno 3). Come visto il piano terra è annesso al capannone ed è identificato con il sub. 6, il piano primo è identificato con il subalterno 10.

L'ufficio collocato al piano secondo, identificato con il subalterno 11 non è soggetto alla presente liquidazione giudiziale.

Lateralmente rispetto al capannone e ortogonalmente ad esso è stata realizzato un ampliamento del capannone con struttura in C.A.V.. Tale ampliamento non accatastato ricade sulla particella 155 del foglio 90. Lateralmente a tale porzione è presente un'ampia tettoia, parzialmente chiusa lateralmente, con struttura metallica e copertura in lamiera.

Tutte le porzioni del capannone hanno pavimentazione a cemento industriale.

Nel piazzale è presente un edificio a struttura metallica non riportato in catasto.

Per le caratteristiche geometriche si rimanda agli elaborati grafici di rilievo (all. 2).

Perimetralmente è presente un piazzale asfaltato accessibile direttamente dalla viabilità [REDACTED]

6.02 Coerenze urbanistiche e catastali.

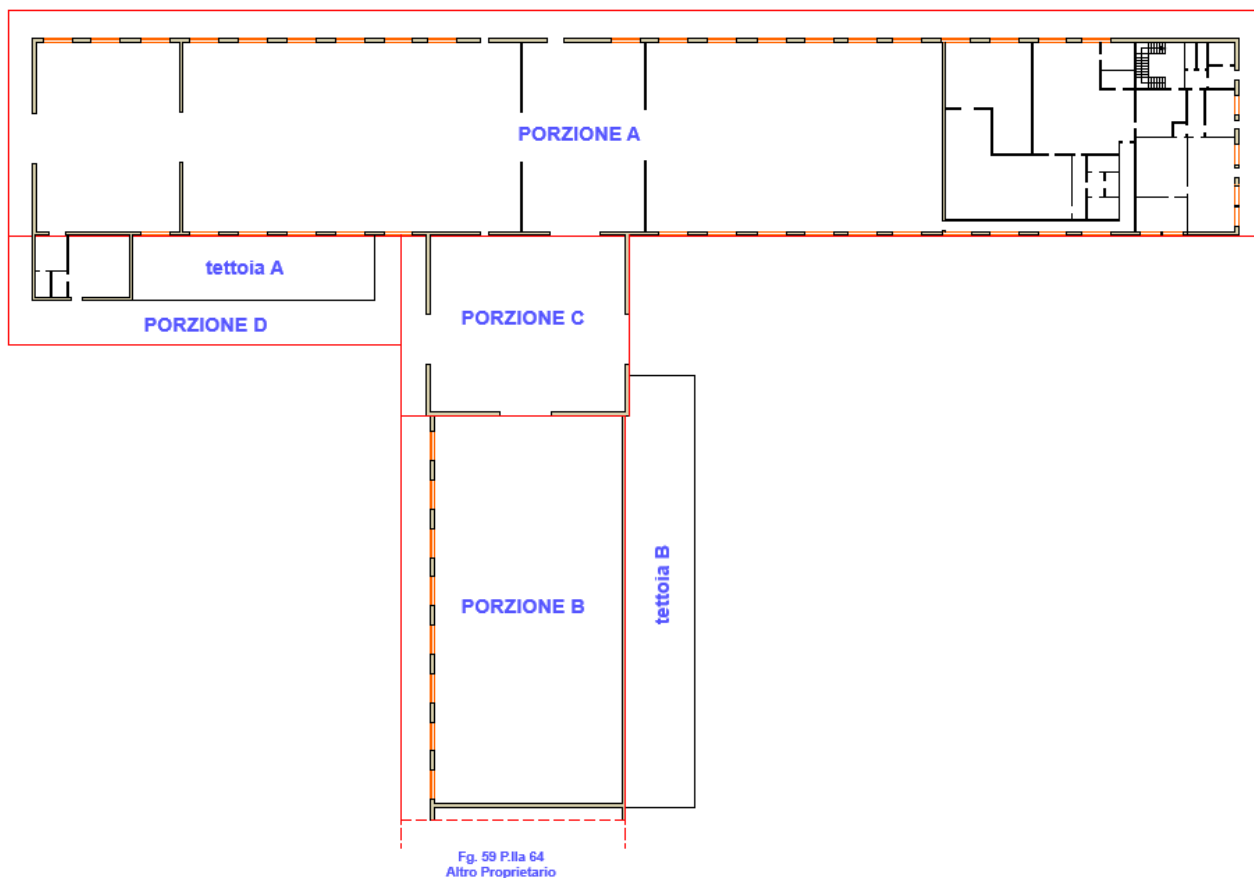


Figura 4: Suddivisione schematica delle porzioni immobiliari.

L'edificazione degli immobili è avvenuta a seguito delle seguenti pratiche edilizie (vedi fig. 4 – all. 5):

- **PORZIONE A:**
 - Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Bisignano in data 19.06.1992 prot. 6564 (pratica edilizia n. 64/1989);
 - Denuncia di Inizio Attività prot. 10596/2005 per interventi di manutenzione straordinaria e realizzazione Impianto Fotovoltaico.
- **PORZIONE B:**
 - Concessione edilizia n. 136/1993 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bisignano in data 21.09.1993;
- **PORZIONE C+D:**

- Concessione edilizia n. 85/1998 – pratica edilizia n. 88 rilasciata Sindaco del Comune di Bisignano in data 02.12.1998 prot. n. 11110/98;

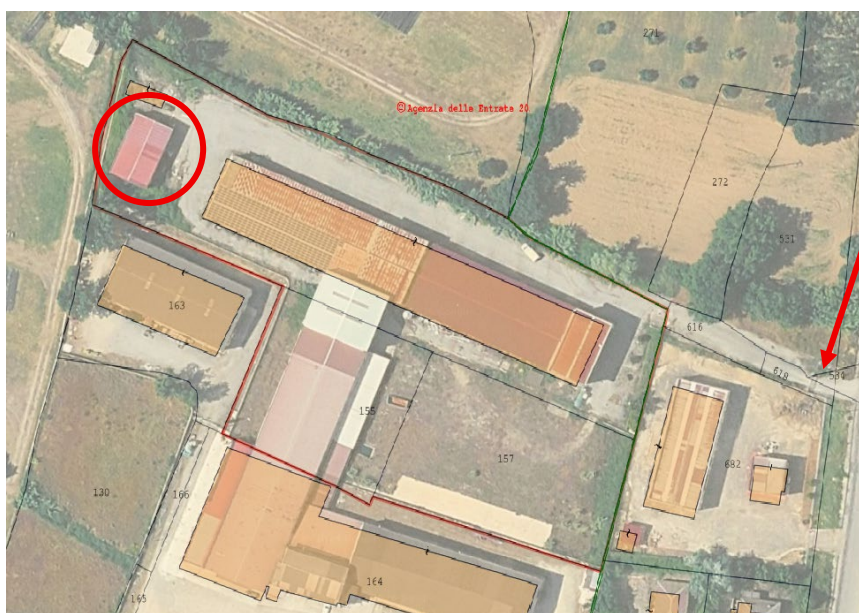
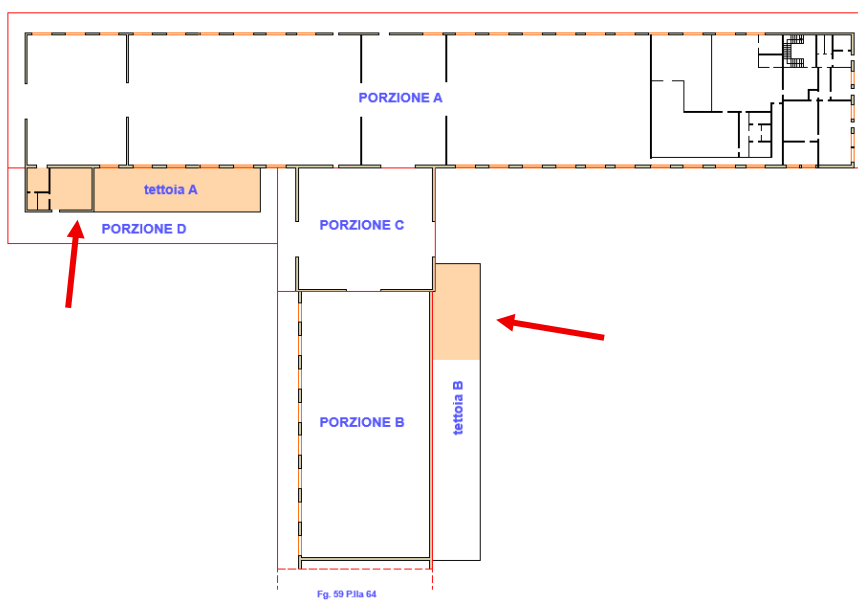


Figura 5: Individuazione delle porzioni non assentite (indicate in rosso).

Non risultano assentiti (cfr. fig. 5):

- Capannone a struttura metallica ubicato nel piazzale individuato con la p.lla 90;
- Porzione della tettoia B realizzata in difformità di quanto autorizzato;
- Porzione D (tettoia e zona WC) realizzata in ampliamento del capannone.

Altra difformità riscontrata è relativa al posizionamento del cancello d'ingresso. Tale cancello è posizionato all'interno della particella 619 del foglio 60. Con tale posizionamento del cancello vengono di fatto annesse alla viabilità di accesso privata del compendio industriale parte della particella 619 del Foglio 60 e la particella 616 dello stesso foglio. Tali particelle risultano catastalmente di proprietà per l'intero del Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (in sigla [REDACTED] C.F. [REDACTED])

Presso gli uffici comunali non è stato rinvenuto il certificato di agibilità degli immobili

Dal punto di vista catastale si rileva che la porzione individuata con la lettera C della planimetria in figura 5 non risulta accatastata. Le altre porzioni presentano difformità sia per la distribuzione interna sia per la presenza di porzioni edificate non riportate in catasto.

6.03. Possibilità di sanatoria e allineamento catastale.

Dall'esame della strumentazione urbanistica comunale del Comune di Bisignano risulta che le aree ricadenti nel comparto [REDACTED] sono disciplinate dal REU comunale con rinvio espresso alla pianificazione consortile.

Ne consegue che la verifica della regolarità urbanistica degli immobili presenti sul lotto non può essere svolta sulla sola base del REU comunale, ma deve essere effettuata congiuntamente:

- alla luce del D.P.R. 380/2001;
- del REU/PSC del Comune di Bisignano;
- delle NTA/PRT del [REDACTED] e del correlato regolamento consortile.

Il regolamento [REDACTED] prevede infatti che il progetto dell'iniziativa sia inoltrato al Consorzio ai fini del rilascio del Nulla-Osta, tramite lo SUAP comunale competente, e impone altresì il rispetto integrale del progetto approvato; in caso di esecuzione difforme, il [REDACTED] prevede la denuncia dell'illecito urbanistico alle autorità competenti.

Come riportato al paragrafo 6.2 dall'esame della documentazione acquisita presso gli uffici tecnici comunali è emerso che all'interno dei piazzali individuati con le particelle 90 e 155 del Fg. 90 è stata realizzato un nuovo capannone in lamiera metallica, una porzione di edificio in ampliamento, una nuova tettoia e l'ampliamento di una assentita in assenza o in difformità di titoli edilizi legittimanti la costruzione.

È necessario verificare se la superficie di tali manufatti rientra sulla volumetria assentibile sul sito.

La superficie del terreno composta dalle particelle 90 e 155 ipotizzate sgombre da manufatti è pari a 15.542 mq. La superficie complessiva occupata, invece, dai manufatti è pari a: 4.565 mq.

Per l'area industriale di Bisignano risultano richiamati, nella documentazione reperita, i seguenti parametri edilizi di riferimento:

- indice di copertura ordinario: 35% della superficie del lotto;
- indice di copertura fino al 40% per eventuali ampliamenti;
- altezza massima: 16,00 m;
- superficie minima a verde: 15% della superficie del lotto.

Per il lotto in esame (esclusa la superficie della particella 157) si ha:

La superficie coperta massima ordinaria (35%) realizzabile sul lotto è pari a $15.452 \text{ mq} \times 0.35 = 5.408 \text{ mq}$. Essendo la superficie totale dei manufatti presenti oggi sul lotto, compresi quelli realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità a quelli ottenuti, pari a 4.565 mq la sanatoria delle difformità riscontrate è da ritenersi possibile. La sanatoria dovrà anche comprendere quanto necessario per sanare anche le difformità di distribuzione interna rilevate al momento dei sopralluoghi.

È necessario comunque presentare le pratiche per gli aspetti sismici, corredati dalle necessarie prove sui materiali, e urbanistici compreso il pagamento degli oneri per le pratiche in sanatoria.

In via sommaria si può ritenere che i costi per la sanatoria, comprensivi di spese tecniche, prove sui materiali, sanzioni e oneri ammonti complessivamente a € 25.000,00 (compresa IVA).

A tali costi bisogna aggiungere anche i costi necessari, una volta ottenuta la sanatoria, per procedere all'allineamento catastale. Tali costi sono stimabili in € 3.000,00 comprensivi di IVA e oneri.

6.04 Impianto fotovoltaico.

Sul tetto di parte della porzione A è presente un impianto fotovoltaico realizzato nel 2005 (DIA prot. 10596/2005 – all. 5). Dalla documentazione in atti è possibile desumere che l'impianto ha potenza pari a 44 KWp ed era destinato a fornire energia elettrica ai carichi connessi alla rete di distribuzione di bassa tensione per l'azienda.

6.05 Consistenza.

Dalle planimetrie di rilievo e la sovrapposizione eseguita tramite GIS delle mappe catastali su foto satellitare si ottengono le seguenti superfici:

- Capannone porzione A: 2.386,09 mq;
- Capannone porzione B: 814,25 mq;
- Capannone porzione C: 392,07 mq;
- Capannone costruito sul sub. 9: 258,07 mq
- Tettoia corpo A: 177,00 mq;
- Tettoia corpo B: 319,11 mq;
- Ufficio piano terra: 192,90 mq;
- Ufficio piano primo: 192,90 mq;
- Piazzale sub. 9: 3.046,69 mq;
- Piazzale sub. 8: 2.399,22 mq;
- Piazzale p.lla 155: 1.037,04 mq
- Terreno Fg. 59 p.lla 157: 3.274 mq;

In totale si ha, con gli opportuni arrotondamenti:

- Superficie capannone industriale: 3.592 mq;
- Superficie capannone costruito sul sub. 9: 258 mq
- Ufficio piano terra: 192,90 mq;
- Ufficio piano primo: 192,90 mq;
- Superficie accessorie
 - tettoie: 496 mq
 - piazzali: 6.483 mq
- Superficie terreno: 3.274 mq;

6.06 Analisi di mercato.

L'analisi di mercato per capannoni nell'area industriale di Bisignano presenta una notevole stagnazione con un numero limitato di offerte di vendita da parte di agenzie immobiliari operanti in zona e, praticamente, l'assenza di vendite in un lungo periodo. È stato indagato il servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile presso il sito dell'Agenzia del Territorio nel periodo da Gennaio 2020 a dicembre 2025 per un raggio di 1 Km attorno il sito di interesse senza reperire dati relativi a compravendite.

Le offerte di vendita reperite sono relative vendite effettuate in sede di procedure esecutive e concorsuali.

Sono state consultate anche le banche dati immobiliari ottenendo i seguenti risultati:

Valori OMI:

Anno 2025 – semestre 2 Comune di Bisignano, zona extraurbana:

Capannoni Tipici – stato di conservazione normale: min.: 270 €/mq - max: 365 €/mq.

Non vengono riportate, nella zona, quotazioni per tipologia uffici.

Borsino immobiliare:

Capannoni Tipici: min.: 174 €/mq – max. 349 €/mq;

Capannoni Produttivi: min.: 145 €/mq – max 349 €/mq;

Uffici: min.: 492 €/mq – max 646 €/mq

Le offerte di vendita reperite sono le seguenti:

- Capannone località Imperatore – asta immobiliare: 1.030 mq – prezzo a base d'asta 220.490,00 € pari a 214,07 €/mq;
- Terreno in area industriale contrada Succiommo: 25.000 mq – offerto a 500.000,00 € pari a 20,00 €/mq;
- Offerta di vendita [REDACTED] di lotti nella disponibilità dell'Ente in area industriale di Bisignano:
 - Lotto 1: 42.000 mq - costo lotto: € 756.000,00 pari a 18,00 €/mq;
 - Lotto 2: 10.900 mq - costo lotto: € 196.200,00 pari a 18,00 €/mq;

- Lotto 3: superficie in vendita 4.500 mq – superficie utile 1.000 mq costo lotto 72.000 € pari a 18,00 €/mq – 9,00 €/mq

6.07 Determinazione del più probabile valore di mercato.

Dall'analisi di mercato condotta si può assumere che i più probabili valori di mercato per categorie siano i seguenti:

- Capannone industriale: 220,00 €/mq;
- Uffici: 400 €/mq;
- Piazzale: 15 €/mq;
- Terreno: 18 €/mq;
- Capannone nella particella 155: 100 €/mq.

Sulla base di tali valori unitari, considerato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35 per la superficie delle tettoie, si ottiene:

Superficie commerciale capannone e tettoie accessorie:

$$S_c = 3592 \text{ mq} + 0.35 \times 496 \text{ mq} = 3.765,60 \text{ mq}$$

$$S_{\text{capannone_sub9}} = 258 \text{ mq}$$

Superficie piazzale:

$$S_{\text{piazzale}} = 6.483 \text{ mq}$$

Superficie uffici:

$$S_{\text{uff. P.T.}} = 192,90 \text{ mq}$$

$$S_{\text{uff.P.1}} = 192,90 \text{ mq}$$

Superficie terreno:

$$S_{\text{terreno}} = 3.274 \text{ mq}$$

6.07.01 Stima del capannone con pertinenze e accessori.

Dai valori di consistenza e da prezzi unitari sopra determinati si ha:

Valore capannone e ufficio Piano Terra:

dott. ing. Francesco Mordente

[REDACTED] – 87036 Rende (CS)

tel. [REDACTED] – cell. [REDACTED]

email: [REDACTED] – pec: [REDACTED]

$$V_C = 3.765,60 \text{ mq} \times 220 \text{ €/mq} + 258 \text{ mq} \times 150 \text{ €/mq} + 6.483 \text{ mq} \times 15 \text{ €/mq} = 964.377,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{uff.}} = 192,90 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 77.160,00 \text{ €}$$

$V = 1.041.537 \text{ €}$ che in c.t. diventano

$$\mathbf{V = 1.041.500 \text{ €}}$$

6.07.02: Stima impianto fotovoltaico.

Accessorio inscindibile del capannone industriale è un impianto fotovoltaico di potenza approssimativamente pari a 44 Kw. Tale impianto, realizzato nel 2005 è a servizio dell'impianto elettrico a bassa tensione del capannone. Non sono risultati in essere con il GSE per cui non vi è scambio di energia né incentivi da valorizzare. Non sono presenti impianti di accumulo dell'energia prodotta.

Per la stima dell'impianto si assume, in via prudente:

- degrado medio annuo 0,8%;
- producibilità prudente: 1.450 kWh/kWp/anno;
- autoconsumo effettivo potenziale: 75%
- valore energia evitata: 0,16 €/kWh;
- costi per piccole manutenzioni / rischio tecnico: 1.500 €/anno;
- orizzonte residuo prudente di valorizzazione: 5 anni;
- tasso di attualizzazione: 8%;
- accantonamento straordinario/rischio inverter e componenti: 6.000 €;

Calcolo della potenza equivalente attuale:

Con 21 anni di vita e degrado dello 0,8%/anno, la potenza equivalente residua stimata è:

$$44 \times (1 - 0,008)^{21} = 37,17 \text{ kWp}$$

quindi oggi, in scenario prudente, l'impianto vale tecnicamente come circa 37,2 kWp equivalenti.

Calcolo della producibilità annua potenziale

dott. ing. Francesco Mordente

[REDACTED] – 87036 Rende (CS)

tel. [REDACTED] – cell. [REDACTED]

email: [REDACTED] – pec: [REDACTED]

Applicando la producibilità prudente:

$$37,17 \times 1.450 = 53.897 \text{ kWh/anno}$$

si stima quindi una produzione annua di circa 53,9 MWh/anno.

Assumendo autoconsumo del 75%, l'energia che produce risparmio diretto è:

$$53.897 \times 75\% \approx 40.423 \text{ kWh/anno}$$

Valorizzata a **0,16 €/kWh**, il **risparmio lordo annuo** è:

$$40.423 \text{ kWh/anno} \times 0,16 \text{ €/kWh} = 6.468 \text{ €/anno}$$

Il beneficio netti annuo si ottiene sottraendo 1.500 €/anno di costi per rischi/manutenzioni ricorrenti:

$$6.468 - 1.500 = 4.968 \text{ €/anno}$$

quindi il beneficio netto prudente è circa 4.970 €/anno.

Il valore attuale dell'impianto si ottiene

Attualizzando questo beneficio per 5 di ulteriore ipotetica vita utile anni all'8% e togliendo un fondo straordinario di 6.000 € per rischio inverter / componenti di ottenere:

$$V \approx 13.834 \text{ €}$$

Che in c.t. diventa: **V=13.800 €**.

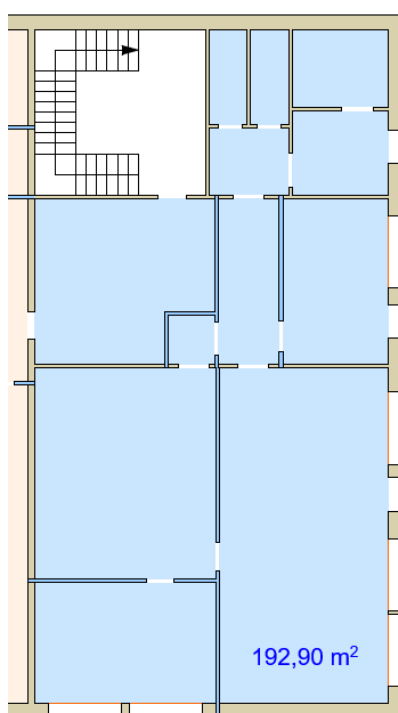
6.07.03: Stima uffici.

Attualmente la palazzina uffici è suddivisa in tre porzioni ideali: il piano terra è locato a soggetto non interessato dalla procedura concorsuale, i piano primo e secondo sono adibiti ad uffici non utilizzati al momento dei sopralluoghi. Tale assetto proprietario impone di fatto già oggi la necessità di regolamentare gli accessi al piazzale del capannone industriale e l'uso di una porzione del piazzale stesso.

L'ufficio a piano terra catastalmente allibrato come parte indistinta del capannone individuato con il subalterno 6 per cui appare opportuno considerarlo, come vedremo anche al momento della formazione di lotti, come un'unica entità con il capannone principale.

I piani primo e secondo (si ripete non oggetto di procedura) hanno invece identificativi catastali autonomi.

Ufficio al piano terra: catastalmente risulta parte del subalterno 6 della p.lla 59. La consistenza attuale include una porzione oggi collegata al capannone principale. Tale porzione è separata dall'ufficio attraverso una parete in cartongesso.



Superficie commerciale = 193 mq

Valore unitario: 400 €/mq

Valore: 193 mq x 400 €/mq = 77.200,00 €.

Ufficio al piano primo: catastalmente identificato con il subalterno 10 della p.lla 59. Si ha:

Superficie commerciale = 193 mq

Valore unitario: 400 €/mq

dott. ing. Francesco Mordente

[REDACTED] – 87036 Rende (CS)

tel. [REDACTED] – cell. [REDACTED]

email: [REDACTED] – pec: [REDACTED]

Valore: 193 mq x 400 €/mq = 77.200,00 €.

6.07.04: Stima terreno.

Si tratta di una porzione di terreno non edificato accessibile direttamente dal piazzale dello stabilimento industriale. È identificato al Catasto Terreni del Comune di Bisignano al Foglio 59 particella 157 con superficie di 3.274 mq.

La stima viene condotta applicando i valori di vendita dei terreni stabiliti dal [REDACTED] per l'area pari a 18 €/mq, si ha:

$V = 3.274 \text{ mq} \times 18 \text{ €/mq} = 58.932,00 \text{ €}$ che in c.t. diventano:

V = 59.000,00 €.

Come nel caso degli uffici al momento della vendita sarà necessario regolamentare gli accessi al terreno attraverso il piazzale identificato con il sub. 8.



Figura 6: Terreno Fg. 6 P.Ila 157.

7.0 Formazione dei lotti.



Figura 7: Compendio industriale - Sovrapposizione Mappa Catastale su foto Google Satellite.

Il compendio industriale, seppur di proprietà di due società diverse, è stato di fatto utilizzato come un unico complesso composto da capannoni, palazzina uffici e un ampio piazzale. Annesso al piazzale vi è anche un terreno di ampia estensione non pavimentato individuato con la particella 157. Dal punto di vista catastale la particella Fg. 59 n. 90 è però divisa in più subalterni, due dei quali, l'8 e il 9 costituiscono parte dei piazzali (cfr. fig. 8).

Con tale tipo di suddivisione il subalterno 8 viene di fatto gravato da una servitù di accesso ad ogni parte del compendio industriale.

Bisogna ancora rilevare che il terzo piano della palazzina uffici non è stato acquisito all'attivo della liquidazione giudiziale ed estensione che ci occupano. Permane quindi anche una servitù di accesso per i proprietari di tale porzione immobiliare.

In tali condizioni si possono ipotizzare per la vendita due soluzioni di suddivisione in lotti:

- **Soluzione 1:** vendita in un unico lotto;
- **Soluzione 2:** vendita in tre lotti distinti:

- **LOTTO 1:** Capannone industriale e relative pertinenze identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Fg. 59 p.lla 90 subb. 6, 7, 8 e 9 e porzione di capannone non accatastato realizzato sulla particella Fg. 90 n. 155;
- **LOTTO 2:** Ufficio posto al primo piano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Fg. 59 P.lla 90 sub. 10
- **LOTTO 3:** Terreno in area industriale del Comune di Bisignano identificato al Catasto Terreni al Fg. 90 particella 157.

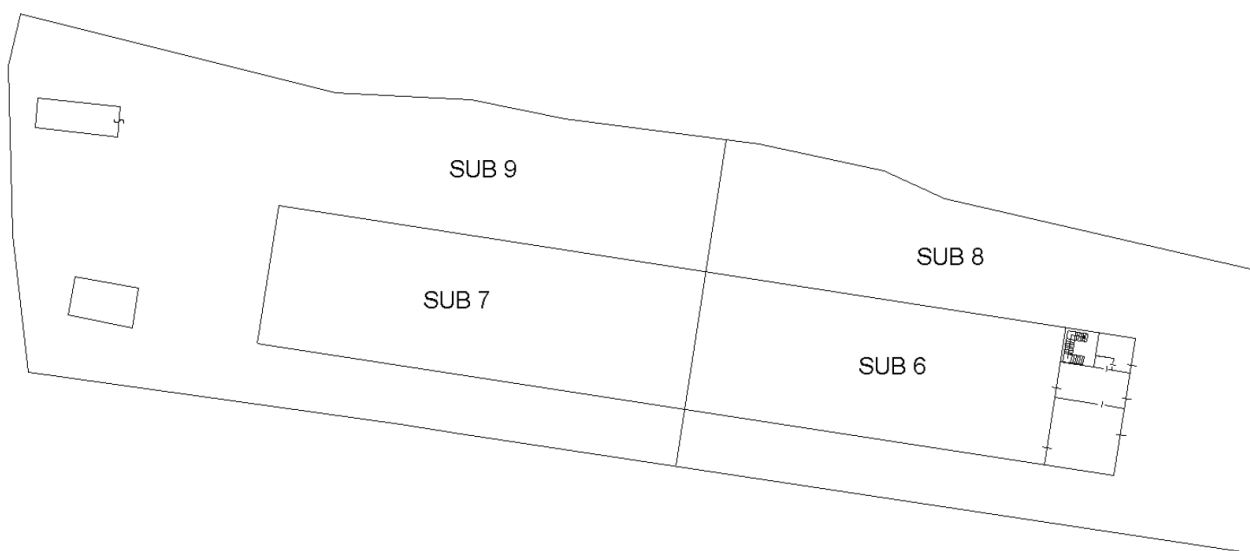


Figura 8: Suddivisione in subalterni della particella Fg. 59 n. 90.

7.1 Soluzione 1 vendita in un unico lotto:

Compendio immobiliare ricadente in area [REDACTED] del Comune di Bisignano, composto da capannone industriale con relative corti con annesso terreno di ampia estensione.

I beni componenti il lotto sono i seguenti:

- Capannone Industriale sito in Bisignano (CS) – Contrada Imperatore, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 90 sub. 7;
- Piazzale di pertinenza Foglio 59, Particella 90 sub. 9;
- Capannone industriale non allibrato in catasto costruito sulla particella identificata al Catasto terreni di comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 155;

- Area pertinenziale di 3.274 mq identificata al Foglio 59, Particella 157;
- Impianto fotovoltaico di 44 Kw installato sulla copertura del capannone;
- Capannone Industriale sito in Bisignano (CS) – Contrada Imperatore con ufficio annesso, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 90 Sub. 6;
- Piazzale di pertinenza Foglio 59, Particella 90, Sub. 8;
- Ufficio sito nello stesso fabbricato al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 59, Particella 90, Sub. 10;

Valore complessivo dei beni: 1.191.500,00 € da tale valore occorre sottrarre il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a 28.000,00 € comprensivi di IVA e oneri. Si ottiene il valore: 1.163.500,00 €. Tale valore va ulteriormente ridotto del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi. Si ha che il valore a base d'asta è pari a:

V=988.975,00 €.

Si evidenzia che chi compra al momento dell'acquisto dovrà riconoscere al consorzio [REDACTED] gli oneri come stabilito dal regolamento dell'ente.

7.1 Soluzione 2 vendita in tre lotti:

LOTTO 1: Capannone industriale e relative pertinenze identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Fg. 59 p.lla 90 subb. 6, 7, 8 e 9 e porzione di capannone non accatastato realizzato sulla particella Fg. 90 n. 155. Valore 1.041.500,00 €. Da tale valore occorre sottrarre il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a 28.000,00 € comprensivi di IVA e oneri. Si ottiene il valore di 1.013.500,00 €.

Tale valore va ulteriormente ridotto del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi. Si ha che il valore a base d'asta è pari a:

V=861.475,00 €.

Si evidenzia che l'aggiudicatario al momento dell'acquisto dovrà riconoscere al consorzio [REDACTED] gli oneri come stabilito dal regolamento dell'ente.

LOTTO 2: Ufficio posto al primo piano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Fg. 59 P.lla 90 sub. 10. Valore di stima 77.200,00 €. Tale valore va ridotto del 15% per tener conto

del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi. Si ha che il valore a base d'asta è pari a:

V=65.620,00 €.

Si evidenzia che l'aggiudicatario al momento dell'acquisto dovrà riconoscere al consorzio [REDACTED] gli oneri come stabilito dal regolamento dell'ente.

LOTTO 3: Terreno in area industriale del Comune di Bisignano identificato al Catasto Terreni al Fg. 90 particella 157. Valore di stima 59.000,00 €. Tale valore va ridotto del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi. Si ha che il valore a base d'asta è pari a:

V=56.770,00 €.

Si evidenzia che l'aggiudicatario al momento dell'acquisto dovrà riconoscere al consorzio [REDACTED] gli oneri come stabilito dal regolamento dell'ente.

Rende, 27.04.2026

l'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

Sommario

1.0	Premessa.....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni peritali.	1
3.0	Criteri di stima.....	4
4.0	Identificativi catastali.....	5
5.0	Gravami.....	6
6.0	Stima degli immobili.....	8
6.01	Descrizione del compendio industriale.....	8
6.02	Coerenze urbanistiche e catastali.....	10
6.03.	Possibilità di sanatoria e allineamento catastale.....	12
6.04	Impianto fotovoltaico.	13
6.05	Consistenza.	13
6.06	Analisi di mercato.....	15
6.07	Determinazione del più probabile valore di mercato.....	16
6.07.01	Stima del capannone con pertinenze a accessori.....	16
6.07.02:	Stima impianto fotovoltaico.	17
6.07.03:	Stima uffici.	18
6.07.04:	Stima terreno.	20
7.0	Formazione dei lotti.	22
7.1	Soluzione 1 vendita in un unico lotto:	23
7.1	Soluzione 2 vendita in tre lotti:.....	24
	Elenco Allegati.....	27

Elenco Allegati.

Allegato 1: Istanza accesso atti Comune di Bisignano;

Allegato 2: Planimetrie di rilievo;

Allegato 3: Visure catastali;

Allegato 4: Visure Ipocatastali;

Allegato 5: Documentazione urbanistica;

Allegato 6: Indagine di mercato;

Allegato 7: Planimetrie catastali;

Allegato 8: Fotografie.