



TRIBUNALE DI CROTONE - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO n. 01/2010: LA CERAMICA DI CROTONE s.p.a.
(già GRES 2000 s.p.a. in liquidazione)

Giudice delegato: dott.ssa Antonia MUSSA

Curatori: avv. Teresa GRIMALDI
dott. Maurizio MACRI'

CC.TT.UU.: ing. Alberto DE BLASI
ing. Giacomo ARALDO



STIMA DEI BENI IMMOBILI **STABILIMENTO DI CROTONE (KR)**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

I CC.TT.UU.

Ing. Alberto DE BLASI

Ing. Giacomo ARALDO

RELAZIONE DEI CC.TT.U.

SOMMARIO: A. Premessa. – B. Descrizione del complesso aziendale: B1. Inquadramento territoriale; B2. Descrizione generale dell'azienda; B3. Provenienza del complesso aziendale. C. Beni oggetto di stima (Lotto n.1 e Lotto n.2): C1. Elenco dei beni Lotto n.1; C2. Stato dei luoghi Lotto n. 1; C3. Elenco dei beni Lotto n.2; C4. Stato dei luoghi Lotto n.2 – D. Stima dei beni immobili: D1. Considerazioni generali; D2. Stima beni Lotto n.1; D3. Stima beni Lotto n.2.

A. Premessa

I sottoscritti ingg. Alberto DE BLASI e Giacomo ARALDO:

- nominati CC.TT.U. nella procedura fallimentare in oggetto, dai Curatori Fallimentari avv. Teresa GRIMALDI e rag. Iole MADARENA con istanza del 18/02/2010, autorizzata in pari data dal Giudice Delegato dr. Michele SESSA;
- preso atto che, il compendio aziendale è costituito da beni immobili ubicati nei Comuni di CROTONE ed OSTELLATO (FE);

in adempimento al mandato ricevuto, hanno assunto i dovuti contatti con la Curatela Fallimentare, ricevendo copia della documentazione in possesso inerente la valutazione da effettuare, ed hanno esperito i necessari accertamenti e sopralluoghi.

La situazione patrimoniale e gli atti amministrativi ad essi inerenti, sono illustrati in maniera quanto più possibile sintetica, ma non per questo sommaria, in quanto essenziale alla definizione del valore dei beni in esame ed alla individuazione della loro commerciabilità.

Poiché comunque si è operata qualche semplificazione espositiva nel testo della relazione, al fine di non appesantirne ulteriormente la lettura, i sottoscritti CC.TT.U. si dichiarano comunque sempre a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito.

B. Descrizione del complesso aziendale

B1. Inquadramento territoriale

Gli immobili oggetto della presente stima, fanno parte del complesso aziendale "La Ceramica di Crotone S.p.A." (già Gres 2000 S.p.A.) siti nel Comune di CROTONE.

Il complesso produttivo risulta ubicato nella zona industriale del Comune di CROTONE, in località "Passovecchio" via G. Natta, con ingresso da strada consortile collegata alla S.S. 106 (E 90), come risulta dalle foto satellitari, dagli stralci aerofotogrammetrici e dalla planimetria catastale (*allegato n. 1*).

Nello stesso allegato sono riportate le foto aeree ravvicinate dell'intera azienda.

L'azienda è facilmente accessibile dalle più importanti località della Calabria e dalle principali arterie della Regione ed in particolare dista:

da CATANZARO, Km 70 circa, con viabilità statale e ferrovia;

da COSENZA e autostrada A3, Km 115 circa, con viabilità statale;

da TARANTO e autostada A14, Km 240 circa, viabilità statale e ferrovia;

da REGGIO CALABRIA, Km 230 circa, viabilità statale, ferrovia;

da LAMEZIA TERME e autostrada A3, Km 110 circa, viabilità statale, ferrovia.

Le infrastrutture di trasporto esistenti nella città di CROTONE, sede dell'azienda, risultano: viabilità provinciale e statale, ferrovia, porto ed aeroporto.

Inoltre la città è sede di Amministrazione Provinciale, Prefettura, Questura, Comandi Provinciali Carabinieri, Guardia di Finanza, VV.F. e sono inoltre presenti banche, alberghi, ristoranti ecc.

B2. Descrizione generale dell'azienda

La società Gres 2000 S.r.l. è stata costituita con atto del notaio Enrico MARMOCCHI del 12/12/1979, registrato a BOLOGNA il 28/12/1979 al n. 20675 (*allegato n. 2*), con lo scopo di produrre, polvere atomizzata per la pressatura di piastrelle per l'industria ceramica, piastrelle di pavimenti e rivestimenti e di qualsiasi

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

prodotto ceramico, nonché per l'acquisto e la cessione di tecnologie e per la prestazione di assistenza tecnica nel settore ceramico in genere.

In data 18/09/1980 con verbale di assemblea straordinaria, tenuta presso lo studio del notaio Enrico MARMOCCHI (*allegato n. 2*), registrato a BOLOGNA, quale atto pubblico, l'8/10/1980 al n. 16655, è stata deliberata la trasformazione della società Gres 2000 S.r.l. in

S.p.A. .

In data 21/06/1990, con atto notarile pubblico del notaio Roberto QUARANTA di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO (BO), repertorio 27666, registrato a FERRARA il 23 luglio 1990, reg. gen. 10876, reg. part. 6754, (v. nota trascrizione *allegato n. 2*) la società GRES 2000 S.p.A. è stata trasformata in GRES 2000 S.r.l.

In data 16/09/2005, con atto notarile pubblico del notaio Iacopo BERSANI di BOLOGNA, repertorio 33504, registrato a FERRARA il 14 ottobre 2005, reg. gen. 23298, reg. part. 12166, (v. nota trascrizione *allegato n. 2*) la società GRES 2000 S.r.l. è stata trasformata in GRES 2000 S.p.A..

In data 31/10/2007, con atto notarile pubblico del notaio Fabrizio FIGURELLI di CAVEZZO (MO), repertorio 14418/4251, registrato a FERRARA il 19 novembre 2007, reg. gen. 29504, reg. part. 17197, (v. nota trascrizione *allegato n. 2*) la società GRES 2000 S.p.A. ha trasferito la sede sociale da RIMINI a CROTONE.

In data 24 settembre 2009, con verbale di assemblea straordinaria della società "*Gres 2000 S.p.A. in liquidazione*" è stata cambiata la ragione sociale da Gres 2000 S.p.A. in "*La Ceramica di Crotone S.p.a.*" (vedi *allegato n. 2*).

Il complesso industriale di CROTONE, oggetto della presente perizia, si sviluppa su di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale della superficie complessiva di circa 100.000 mq.

Il complesso aziendale è composto da due immobili:

- edificio a due piani fuori terra con struttura in c.a. destinata ad uffici e servizi;
- fabbricato industriale composto da una serie di capannoni a struttura metallica contigui ed intercomunicanti, con struttura in acciaio, pareti di tamponamento e manto di copertura in pannelli metallici coibentati.

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

Lo stabilimento si completa di piazzale pavimentato in calcestruzzo con rifinitura del tipo industriale, illuminazione esterna, rete di raccolta e smaltimento acque piovane, area pesa, cabina del gas metano, un impianto di erogazione carburante ad uso autotrazione con colonnina di distribuzione e cisterna interrata.

B3. Provenienza del complesso aziendale

La società Gres 2000 S.p.A. costituita nel 1980 ha realizzato il complesso industriale, oggetto di perizia, direttamente in un arco temporale compreso tra il 2003 ed il 2005, come riportato dettagliatamente in seguito.

C. Beni oggetto di stima

In relazione alle visure ipocatastali (*allegato n. 3*) e relativi atti di compravendita, riguardanti il patrimonio immobiliare della società originaria *Gres 2000 S.p.a.* e della società fallita "*La Ceramica di Crotone S.p.A.*" (*allegato n. 3*), gli scriventi hanno potuto accertare che gli immobili, oggetto della presente stima, consistono complessivamente in:

Lotto n. 1: terreno aziendale e relativo stabilimento

Lotto n. 2: ulteriore appezzamento di terreno

Nota: i due lotti, per come sopra elencati, possono essere alienati singolarmente.

C1 Elenco dei beni Lotto n. 1

C1. a - Appezamento di terreno aziendale

Il terreno aziendale si presenta quasi totalmente urbanizzato e recintato e sullo stesso insiste tutto il complesso aziendale. Una piccola parte, adiacente alla recinzione lato nord, risulta invece libero ed incolto. Il terreno aziendale in località "*Passovecchio*" del Comune di CROTONE, in zona industriale, confinante con: via G. Natta, via Mercalli e altre ditte.

La parte di urbanizzato e recintato è censito nel N.C.T. del Comune di CROTONE con i seguenti identificativi catastali:

Numero d'ordine	Comune censuario	Identificativi catastali		Consistenza
		foglio	particella	mq.
1.	<i>CROTONE</i>	17	38	3.000
2.	<i>CROTONE</i>	17	301	3.110
3.	<i>CROTONE</i>	17	312	4.560
4.	<i>CROTONE</i>	17	313	180
5.	<i>CROTONE</i>	17	1231	5.110
6.	<i>CROTONE</i>	17	1234	10.800
7.	<i>CROTONE</i>	17	1235	7.400
8.	<i>CROTONE</i>	17	1237	1.300
9.	<i>CROTONE</i>	17	1241	4.000
10.	<i>CROTONE</i>	17	1985	10.555
11.	<i>CROTONE</i>	22	774	22.899
12.	<i>CROTONE</i>	22	1073	27.000
Superficie complessiva:				99.914

La superficie catastale complessiva del piazzale aziendale e del terreno di sedime dei fabbricati risulta pari a mq 99.914.

Il terreno incolto, adiacente alla recinzione lato nord, è censito nel N.C.T. del Comune di Crotone con i seguenti identificativi catastali:

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

Numero d'ordine	Comune censuario	Identificativi catastali		Consistenza
		foglio	particella	mq.
13.	CROTONE	17	1225	1.800
14.	CROTONE	17	1236	160
15.	CROTONE	17	1983	930
Superficie complessiva:				2.890

La superficie catastale complessiva del terreno incolto adiacente al complesso industriale risulta pari a mq 2890.

Le visure catastali sono riportati nell'*allegato n. 4*.

C1.b - Fabbricati aziendali e uffici

Allo stato attuale non risultano accatastati, in quanto, oltre ad insistere sul terreno aziendale sopradescritto, ricadono in parte:

- su aree del demanio, che, allo stato attuale, non sono state né acquisite ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003, né sdemanializzate (accatastamento frazionato dell'azienda con successiva alienazione, da parte del demanio, a valore di mercato, del terreno demaniale e delle parti di costruito che insistono sullo stesso);
- su una striscia di terreno di proprietà comunale, ex strada pubblica (che allo stato attuale non è stata ceduta dal Comune di Crotona).

Comune censuario	Identificativi Catastali			Destinazione d'uso
	Fg.	P.lla	Cat	
CROTONE	<i>Non accatastati</i>			Palazzina: uffici, servizi (spogliatoi e locale mensa), abitazione custode e personale tecnico. Stabilimento: zona deposito e dosaggio materie prime – zona macinazione materie prime – zona atomizzatori e stoccaggio polveri atomizzate – zona presse – zona essiccatoi – zona macinazione smalti e smaltatrici – magazzino ricambi – laboratorio – zona filtri - zona tintometria – zona stoccaggio materiale crudo – zona forni – zona stoccaggio materiale cotto – zona scelte e imballaggio. Cabina: riduzione gas matano.

C2. Stato dei luoghi Lotto n.1

C2.a - Situazione urbanistica

Il terreno aziendale con tutti gli immobili dello stabilimento oggetto di stima, ricade nel perimetro del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di CROTONE, per come riportato nello *Stralcio della tav. 6, della Variante al Piano Regolatore Industriale del C.S.I. della Provincia di CROTONE (allegato n. 5)*.

Sullo stesso non insistono vincoli e tutele di interesse artistico e storico, ambientali, naturali, tecnologici e di zone di rispetto, per come risulta nello *Stralcio della tav. P3, Foglio 4, vincoli e tutele, del PRG di CROTONE (allegato n. 5)*.

Sul terreno aziendale e relativo stabilimento nella Zona B delle aree a rischio di inondazione nel territorio del Comune di CROTONE (Ord. 97/K – Piano VERSACE), per come riportato nel relativo stralcio planimetrico (*allegato n. 5*): tale zona è caratterizzata da rischio di inondazione di altezza maggiore o uguale a 20 cm, con periodo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

In base alla Variante al P.R.I. del C.S.I. della Provincia di CROTONE, tutto il Complesso Aziendale ricade nella **zona A – aree per attività produttive – art. 1 (Stralcio della tav. n. 6, zonizzazione del P.R.I – v. allegato n. 5)**.

Nella suddetta zona, ai sensi dell'art.1 delle **Norme tecniche di zona (allegato n. 5)**, all'interno dei singoli lotti industriali valgono le seguenti norme:

- Sono previste solo costruzioni industriali e relativi servizi complementari (uffici, alloggio custode e per personale tecnico, area commercializzazione prodotti);
- lotto minimo pari a 3000 mq;
- recinzioni poste sul confine;
- percentuale massima di copertura così stabilita:
 - a) per lotti di dimensione inferiore a 10.000 mq nella misura del 35%;
 - b) per lotti di dimensione uguale o maggiore ai 10.000 mq nella misura del 50%;
- distacco minimo delle costruzioni dai confini così stabilito:

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

- a) per lotti inferiori a 10.000 mq: 6,00 ml dal confine con altri lotti; 10,00 ml dal confine con la viabilità di piano;
- b) per lotti uguali o superiori a 10.000 mq: 6,00 ml dal confine con altri lotti; 12,00 ml dal confine con la viabilità di piano;
- parcheggi privati, previsti all'interno dei lotti, nella misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 15 mq di superficie coperta calpestabile e, in ogni caso, non inferiore a 15,00 mq per ogni addetto;
- edificazione per edifici di servizio agli insediamenti industriali (alloggio custode e alloggio per personale tecnico);
- messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore a 1 pianta ogni 500 mc, di altezza non inferiore a m 3,50 all'atto della messa a dimora.

In base agli indici suddetti il terreno aziendale non presenta ulteriore potenzialità edificatoria.

C2.b - Vincoli e gravami

Il lotto di terreno aziendale risulta gravato dai vincoli sotto elencati:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di: Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese S.p.A. con sede in Firenze; atto notarile pubblico Bersani Iacopo del 12/06/2003, n. rep. 29008/4890, nota di iscrizione registro generale n. 11204, reg. part. n. 2257 del 24/06/2003 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di: Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese S.p.A. con sede in Firenze; atto notarile pubblico Bersani Iacopo del 12/06/2003, n. rep. 29008/4890, nota di iscrizione registro generale n. 1631, reg. part. n. 205 del 28/01/2004 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di: Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in Milano; atto notarile pubblico Bersani

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

Iacopo del 28/04/2006, n. rep. 33925, nota di iscrizione registro generale n. 2922, reg. part. n. 626 del 17/05/2006 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di: Banca Popolare dell'Emilia Romagna società cooperativa con sede in Modena; atto notarile pubblico Bersani Iacopo del 28/04/2006, n. rep. 33925, nota di iscrizione registro generale n. 2922, reg. part. n. 627 del 17/05/2006 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di: Cassa di Risparmio di Rimini S.p.A. – CARIM con sede in Rimini; atto notarile pubblico Bersani Iacopo del 28/04/2006, n. rep. 33925, nota di iscrizione registro generale n. 2922, reg. part. n. 628 del 17/05/2006 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di: Banca Popolare di Ravenna S.p.A. con sede in Ravenna; atto notarile pubblico Bersani Iacopo del 28/04/2006, n. rep. 33925, nota di iscrizione registro generale n. 2922, reg. part. n. 629 del 17/05/2006 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di: Banca Popolare di Crotona S.p.A. con sede in Crotona; atto notarile pubblico Bersani Iacopo del 28/04/2006, n. rep. 33925, nota di iscrizione registro generale n. 2922, reg. part. n. 630 del 17/05/2006 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo a favore di: Eurosabbie Eurominerali S.r.l. con sede in Poviglio (RE); atto giudiziario Tribunale di Ravenna del 04/11/2008, n. rep. 3964, nota di iscrizione registro generale n. 6892, reg. part. n. 5174 del 01/12/2008 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di: I.C.O. s.r.l. con sede

in Pianelle (PE); atto giudiziario Tribunale di Pescara del 16/01/2009, n. rep. 97, nota di iscrizione registro generale n. 2427, reg. part. n. 435 del 15/05/2009 (*v. visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).

C2.c - Terreno aziendale

Caratteristiche intrinseche

- **Identificativi catastali:** Comune di CROTONE, foglio n. 22 part.lla: 774 – 1073; foglio n. 17 part.lla: 1241 – 301 – 1234 – 1231 – 38 – 312 – 1235 – 1985 – 313 – 1237 – 1225 – 1236 – 1983.
- **Consistenza e forma:** pianeggiante, di forma trapezoidale, con superficie catastale pari a 102.804 mq.
- **Natura terreno:** alluvionale.
- **Sviluppo fronte strada:** ml. 180,00 circa lungo la strada consortile G. Natta; ml. 150 circa lungo la via Mercalli.
- **Accesso:** diretto dalla strada consortile via G. Natta.
- **Dotazioni comuni all'intero complesso produttivo:** recinzione con muretto in c.a. e grigliato metallico tipo Orsogrill; cancello metallico scorrevole con apertura automatica per ingresso automezzi; cancello metallico pedonale con apertura automatica; piazzale e viabilità interna pavimentato in calcestruzzo; illuminazione esterna; rete di distribuzione idrica; rete di distribuzione gas metano; canalizzazione raccolta acque meteoriche; rete raccolta acque reflue; area con pesa automezzi.

C2.d - Fabbricati

Il complesso aziendale realizzato dal 2003 al 2005, è costituito da un capannone, una palazzina uffici e servizi a due piani fuori terra e da una cabina riduzione gas.

Lo schema planimetrico dell'intero complesso è riportato nell'*allegato n. 6*.

1) - Capannone

Le foto esterne ed interne sono riportate nell'*allegato n. 7*.

Caratteristiche intrinseche

- **Epoca di costruzione:** 2003/2004.
- **Identificativi catastali:** in corso di accatastamento.
- **Tipologia edilizia:** capannoni a struttura metallica a telaio, costituiti da pilastri e travi perimetrali in acciaio, copertura a falde inclinate con manto di copertura in pannelli tipo sandwich sorretti da capriate metalliche.
- **Dotazioni del capannone:**
 - pavimento in cemento del tipo industriale;
 - tamponatura con pannelli a sandwich di lamiera grecata con interposto strato di materiale isolante poggiante su cordolo in c.a. (nel reparto stoccaggio materie prime le pareti di tamponamento sono in parte in c.a.);
 - copertura con pannelli a sandwich di lamiera grecata con interposto strato di materiale isolante e lucernai;
 - impianto elettrico a vista del tipo industriale.
- **Stato di conservazione:** la struttura si presenta in normale stato di conservazione tranne che per alcune serrande metalliche di accesso che risultano divelte e danneggiate, nonché per alcuni serramenti interni rovinati.
- **Distribuzione interna:**

lo stabilimento produttivo è suddiviso nei sotto elencati reparti, tra di loro contigui e comunicanti all'interno:

 - reparto materie prime, composto da zona deposito materie prime, zona tramogge di carico e nastri trasportatori;

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

- reparto macinazione e impasto composto da n. 10 mulini, zona vasche interrato (con agitatori) barbotina liquida;
- zona atomizzatori e stoccaggio polvere atomizzata;
- zona presse, smaltatrici, servizi (magazzino ricambi, laboratorio controllo di qualità e servizi igienici);
- zona macinazione smalti, zona filtri;
- reparto forni, stoccaggio, scelte ed imballaggio.

Situazione giuridica

• ***Conformità a leggi urbanistiche e disposizioni edilizie:***

- **Concessione edilizia** n. 202/NC del 27/12/2002, riportata nell' ***allegato n. 8***.
- **Permesso di costruire** in variante ed ampliamento n. 35/NC del 09/02/2004, riportato nell' ***allegato n. 8***.
- **Permesso di costruire** in variante in corso d'opera palazzina uffici n. 287/NCC del 10/09/2004, riportato nell' ***allegato n. 8***.

Conformità: dal confronto tra gli elaborati grafici depositati (***allegato n. 9***) e la situazione di fatto ricostruita mediante rilievi metrici e riportata su apposita planimetria (***v. allegato n. 10***) l'immobile risulta sostanzialmente rispondente a quanto previsto negli elaborati di progetto. Però c'è da sottolineare che la concessione edilizia ed i successivi permessi di costruire richiesti in variante, rilasciati per l'intero complesso aziendale, risultano **viziati da illegittimità**, in quanto ricadono parzialmente, per come evidenziato su apposita planimetria catastale particolareggiata (***v. allegato n. 11***):

- a) su aree del demanio, che, allo stato attuale, non sono state né acquisite ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003, né sdemanializzate (accatastamento frazionato dell'azienda con successiva alienazione, da parte del demanio, a valore di mercato, del terreno demaniale e delle parti di costruito che insistono sullo stesso);
- b) su una striscia di terreno di proprietà comunale, ex strada pubblica

(che allo stato attuale non è stata ceduta dal Comune di Crotone).

Pertanto, il complesso aziendale ricade, parzialmente, su aree di cui la società fallita né risulta proprietaria, né è titolare di altri diritti di superficie.

Infine non risulta che siano state messe a dimora circa 1000 piante di alto fusto, così per come previsto nelle prescrizioni riportate nei titoli abilitativi.

- **Agibilità**: per le suddette motivazioni e per mancanza di altre certificazioni l'agibilità non è stata rilasciata, per come precisato in nota del Comune di Crotone, prot. 28207 del 14/06/2005 (*allegato n.8*).

Dati metrici:

Dalle misurazioni effettuate, risultano i seguenti dati metrici:

1. reparto materie prime:
 - ***Superficie commerciale:*** Sc = 6.950 mq circa;
 - ***Altezza a livello di gronda:*** Hg = 10,00 m;

2. reparto macinazione materie prime:
 - ***Superficie commerciale:*** Sc = 1.380 mq circa;
 - ***Altezza a livello di gronda:*** Hg = 10,00 m circa;

3. reparto atomizzatore:
 - ***Superficie commerciale:*** Sc = 2.160 mq circa;
 - ***Altezza a livello di gronda:*** Hg = 27,00 m circa;

4. reparto presse ed essiccazione:
 - ***Superficie commerciale:*** Sc = 1.665 mq circa;
 - ***Altezza a livello di gronda:*** Hg = 27,00 m circa;

5. reparto magazzino e macinazione smalti:
 - ***Superficie commerciale:*** Sc = 8.720 mq circa;
 - ***Altezza a livello di gronda:*** Hg = 10,00 m circa;

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

6. reparto smaltatrici e forni
 - **Superficie commerciale:** Sc = 16.905 mq circa;
 - **Altezza a livello di gronda:** Hg = 6,00 m circa;
7. reparto stoccaggio e scelte:
 - **Superficie commerciale:** Sc = 9.895 mq circa;
 - **Altezza a livello di gronda:** Hg = 6,00 m circa;
8. reparto locali trasformatori/compressori:
 - **Superficie commerciale:** Sc = 350 mq circa;
 - **Altezza a livello di gronda:** Hg = 3,50 m circa.

2) - Palazzina uffici

Le foto all'interno ed all'esterno dei singoli locali sono riportate nell'*allegato n. 7*.

Caratteristiche intrinseche

- **Epoca di costruzione:** 2003/2005.
- **Identificativi catastali:** in corso di accatastamento.
- **Tipologia edilizia:** fabbricato ad due piani fuori terra a struttura in c.a., con solai latero-cementizi e copertura a tetto a padiglione con pannelli tipo sandwich sorretti da struttura metallica.
- **Dotazioni del fabbricato:**
 - pavimento in piastrelle di ceramica;
 - tamponatura in laterizio;
 - intonaci interni ed esterni del tipo civile tinteggiati;
 - pareti interne in laterizio e cartongesso;
 - infissi esterni ed interni in alluminio preverniciato;
 - porta di ingresso esterno in alluminio preverniciato e vetro;
 - impianto idrico sottotraccia del tipo civile;

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

- impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte fuori traccia
- **Stato di conservazione:** normale stato di conservazione per quanto riguarda le strutture murarie, i pavimenti e gli infissi esterni, mentre per quanto concerne gli infissi interni, gli impianti igienico sanitari e alcune parti dell'impianto elettrico fuori traccia, questi risultano notevolmente deteriorati a causa di ripetuti atti vandalici (porte divelte, interruttori completamente asportati, quadri elettrici danneggiati ecc.).
- **Distribuzione interna:**

al piano terra sono ubicati la portineria, l'infermeria, gli spogliatoi con i servizi igienici e la sala mostre; al primo piano sono sistemati gli uffici

Situazione giuridica

- **Conformità a leggi urbanistiche e disposizioni edilizie:**
 - **Concessione edilizia** n. 202/NC del 27/12/2002, riportata nell'*allegato n. 8*.
 - **Permesso di costruire** in variante ed ampliamento n. 35/NC del 09/02/2004, riportato nell'*allegato n. 8*.
 - **Permesso di costruire** in variante in corso d'opera palazzina uffici n. 287/NCC del 10/09/2004, riportato nell'*allegato n. 8*.
 - **Conformità:** dal confronto tra gli elaborati grafici depositati (*allegato n. 9*) e la situazione di fatto ricostruita mediante rilievi metrici e riportata su apposita planimetria (*v. allegato n. 10*) l'immobile risulta sostanzialmente conforme, per quanto concerne la perimetrazione esterna, la volumetria ed il rispetto dei prospetti, mentre per quanto riguarda la distribuzione interna, sono state apportate alcune modifiche consistenti in:
 - a) al piano terra con l'aggiunta di una tramezzatura;
 - b) al primo piano con l'inserimento di alcuni tramezzi per ricavare uffici ed alloggi per il personale.

Tale abuso è comunque sanabile mediante una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria.

Però, per come già riportato per il capannone industriale, la concessione edilizia ed i successivi permessi di costruire richiesti in variante, rilasciati per l'intero complesso aziendale, risultano **viziati da illegittimità**, in quanto ricadono parzialmente, per come evidenziato su apposita planimetria catastale particolareggiata (*v. allegato n. 11*):

- a) su aree del demanio, che, allo stato attuale, non sono state né acquisite ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003, né sdemanializzate (accatastamento frazionato dell'azienda con successiva alienazione, da parte del demanio, a valore di mercato, del terreno demaniale e delle parti di costruito che insistono sullo stesso);
- b) su una striscia di terreno di proprietà comunale, ex strada pubblica (che allo stato attuale non è stata ceduta dal Comune di Crotona).

Pertanto, il complesso aziendale ricade, parzialmente, su aree di cui la società fallita né risulta proprietaria, né è titolare di altri diritti di superficie. Infine non risulta che siano state messe a dimora circa 1000 piante di alto fusto, così per come previsto nelle prescrizioni riportate nei titoli abilitativi.

- **Agibilità**: per le suddette motivazioni e per mancanza di altre certificazioni l'agibilità non è stata rilasciata, per come precisato in nota del Comune di Crotona, prot. 28207 del 14/06/2005 (*allegato n. 8*).

Dati metrici:

Dalle misurazioni effettuate, risultano i seguenti dati metrici: palazzina uffici:

- ***Superficie commerciale:***
 - piano terra: Sc = 780 mq circa;
 - primo piano: Sc = 905 mq circa;
 - ***totale:*** Sc tot = 1.685 mq circa.
- ***Altezza da pavimento a soffitto:***
 - piano terra: H = 3,70 m circa;
 - primo piano: H = 3,40 m circa.
- ***Volumetria:*** V = 5.965 mc circa.

3) - Cabina riduzione del gas

Le foto esterne sono riportate nell'*allegato n. 7*.

Caratteristiche intrinseche

- ***Epoca di costruzione:*** anno 2004.
- ***Identificativi catastali:*** in corso di accatastamento.
- ***Tipologia edilizia:***
 - Cabina di riduzione gas ad un piano fuori terra con pareti portanti in c.a.-pavimentazione in cemento; copertura piana.
- ***Dotazioni del fabbricato:***
 - pavimento battuto di cemento;
 - pareti in c.a.;
 - intonaci interni ed esterni del tipo civile;
 - infissi in profilati metallici;
 - porta di ingresso esterno profilati metallici;
 - manto di copertura in lamiera metallica.
- ***Stato di conservazione:*** normale stato di conservazione in tutte le sue parti.
- ***Distribuzione interna:***

Il corpo di fabbrica, ad un piano fuori terra, risulta suddiviso in: locale decompressione, locale correzione e centrale termica.

Situazione giuridica

- ***Conformità a leggi urbanistiche e disposizioni edilizie:***
 - **Concessione edilizia** n. 202/NC del 27/12/2002, riportata nell'*allegato n. 8*.
 - **Permesso di costruire** in variante ed ampliamento n. 35/NC del 09/02/2004,

riportato nell' *allegato n. 8*.

- **Permesso di costruire** in variante in corso d'opera palazzina uffici n. 287/NCC del 10/09/2004, riportato nell' *allegato n. 8*.
- **Conformità:** dal confronto tra gli elaborati grafici depositati (*v. allegato n. 9*) e la situazione di fatto ricostruita mediante rilievi metrici e riportata su apposita planimetria (*v. allegato n. 10*) l'immobile risulta sostanzialmente conforme, per quanto concerne la perimetrazione esterna, la volumetria ed il rispetto dei prospetti, mentre per quanto riguarda la distribuzione interna, sono state apportate alcune modifiche consistenti in:
 - a) al piano terra con l'aggiunta di una tramezzatura;
 - b) al primo piano con l'inserimento di alcuni tramezzi per ricavare uffici ed alloggi per il personale.

Tale abuso è comunque sanabile mediante una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria.

Però, per come già riportato per il capannone industriale, la concessione edilizia ed i successivi permessi di costruire richiesti in variante, rilasciati per l'intero complesso aziendale, risultano **viziati da illegittimità**, in quanto ricadono parzialmente, per come evidenziato su apposita planimetria catastale particolareggiata (*v. allegato n. 11*):

- a) su aree del demanio, che, allo stato attuale, non sono state né acquisite ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003, né sdemanializzate (accatastamento frazionato dell'azienda con successiva alienazione, da parte del demanio, a valore di mercato, del terreno demaniale e delle parti di costruito che insistono sullo stesso);
- b) su una striscia di terreno di proprietà comunale, ex strada pubblica (che allo stato attuale non è stata ceduta dal Comune di Crotona).

Pertanto, il complesso aziendale ricade, parzialmente, su aree di cui la società fallita né risulta proprietaria, né è titolare di altri diritti di superficie. Infine non risulta che siano state messe a dimora circa 1000 piante di alto fusto, così per come previsto nelle prescrizioni riportate nei titoli abilitativi.

- **Agibilità**: per le suddette motivazioni e per mancanza di altre certificazioni l'agibilità non è stata rilasciata, per come precisato in nota del Comune di Crotona, prot. 28207 del 14/06/2005 (*allegato n. 8*).

Dati metrici

Dalle misurazioni effettuate, risultano i seguenti dati metrici:

- **Superficie commerciale**: Sc = 58 mq circa;
- **Altezza a livello di gronda**: Hg = 3,05 m circa.

C3. Elenco dei beni Lotto n. 2

Consta di un appezzamento di terreno di superficie catastale complessiva di mq 44708 (V. visura catastale *allegato n. 4*), sito in località "Passovecchio" del comune di CROTONE, in zona industriale, confinante ad est con ferrovia TARANTO - REGGIO CALABRIA, ad ovest con via G. Mercalli e altre ditte.

Tale terreno, di cui si allega apposita documentazione fotografica (*v. allegato n. 12*) è censito nel N.C.T. del Comune di Crotona con i seguenti identificativi catastali:

Numero d'ordine	Comune censuario	Identificativi catastali		Consistenza
		foglio	particella	mq.
1.	CROTONE	22	1182	44.708
Superficie complessiva:				44.708

C4. Stato dei luoghi Lotto n. 2

C4.a - Situazione urbanistica

Il secondo lotto di terreno, oggetto di stima, ricade nel perimetro del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di CROTONE, per come riportato nello *Stralcio della tav. 6, della Variante al Piano Regolatore Industriale del C.S.I. della Provincia di CROTONE (allegato n. 6)*.

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

Sullo stesso per circa il 50% della superficie insiste vincolo di territorio costiero ai sensi della legge Galasso del 08/08/1985, per come risulta nello *Stralcio della tav. P3, Foglio 4, vincoli e tutele, del PRG di CROTONE (allegato n. 5)*.

Sul terreno aziendale e relativo stabilimento nella Zona B delle aree a rischio di inondazione nel territorio del Comune di CROTONE (Ord. 97/K – Piano VERSACE), per come riportato nel relativo stralcio planimetrico (*allegato n. 5*): tale zona è caratterizzata da rischio di inondazione di altezza maggiore o uguale a 20 cm, con periodo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

In base alla Variante al P.R.I. del C.S.I. della Provincia di CROTONE, tutto il Complesso Aziendale ricade nella **zona A – aree per attività produttive – art. 1 (Stralcio della tav. n. 6, zonizzazione del P.R.I – v. allegato n. 5)**.

Nella suddetta zona, ai sensi dell'art.1 delle **Norme tecniche di zona (allegato n. 5)**, all'interno dei singoli lotti industriali valgono le seguenti norme:

- Sono previste solo costruzioni industriali e relativi servizi complementari (uffici, alloggio custode e per personale tecnico, area commercializzazione prodotti);
- lotto minimo pari a 3000 mq;
- recinzioni poste sul confine;
- percentuale massima di copertura così stabilita:
 - a) per lotti di dimensione inferiore a 10.000 mq nella misura del 35%;
 - b) per lotti di dimensione uguale o maggiore ai 10.000 mq nella misura del 50%;
- distacco minimo delle costruzioni dai confini così stabilito:
 - a) per lotti inferiori a 10.000 mq: 6,00 ml dal confine con altri lotti; 10,00 ml dal confine con la viabilità di piano;
 - b) per lotti uguali o superiori a 10.000 mq: 6,00 ml dal confine con altri lotti; 12,00 ml dal confine con la viabilità di piano;
- parcheggi privati, previsti all'interno dei lotti, nella misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 15 mq di superficie coperta calpestabile e, in ogni caso, non inferiore a 15,00 mq per ogni addetto;

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

- edificazione per edifici di servizio agli insediamenti industriali (alloggio custode e alloggio per personale tecnico);
- messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore a 1 pianta ogni 500 mc, di altezza non inferiore a m 3,50 all'atto della messa a dimora.

La potenzialità edilizia dell'intero lotto ma può essere realizzata solo sulla parte di terreno non soggetta a vincolo di territorio costiero (Legge Galasso), tenuto altresì conto del distacco minimo dei fabbricati dai confini.

C4.b - Vincoli e gravami

Il lotto di terreno risulta gravato dai vincoli sotto elencati:

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di: I.C.O. s.r.l. con sede in Pianelle (PE); atto giudiziario Tribunale di Crotona del 09/09/2009, n. rep. 542, nota di iscrizione registro generale n. 5632, reg. part. n. 4112 del 13/10/2009 (v. *visura ipocatastale nel fascicolo allegato n. 3*).

C4.3 - Lotto di terreno

Caratteristiche intrinseche

- **Identificativi catastali:** Comune di CROTONE, foglio n. 17 part.lla: 1182
- **Consistenza e forma:** pianeggiante, di forma irregolare, con superficie catastale pari a 102.804 mq.
- **Natura terreno:** alluvionale.
- **Sviluppo fronte strada:** ml. 180 circa lungo la via Mercalli.
- **Accesso:** diretto dalla strada consortile via Mercalli.

D. Stima dei beni immobili

D1. Considerazioni generali

I beni immobili che costituiscono il patrimonio immobiliare dell'azienda consistono nel terreno di sedime e pertinenza a diretto servizio dell'attività aziendale, in fabbricati e strutture industriali ed in un ulteriore lotto di terreno non di pertinenza dell'attività aziendale. Mentre il complesso aziendale, tenuto conto della specificità della produzione industriale in atto, deve essere alienato in blocco per quanto riguarda i fabbricati ed il terreno a diretto servizio dell'azienda, il secondo lotto (terreno non di pertinenza dell'azienda) mentre può essere alienato separatamente.

Ciò nonostante, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'intero complesso dei beni immobili, occorrerà seguire metodologie di stima diverse, in funzione del tipo di bene (terreni o fabbricati) e, nel caso di fabbricati, in base alla tipologia costruttiva e di finitura, nonché all'epoca di costruzione. Il valore complessivo del patrimonio immobiliare costituente l'intero complesso aziendale, sarà dato dalla somma dei valori dei singoli immobili che lo compongono.

- **Terreni:**

si procederà ad una stima sintetica, mediante confronto diretto con valori di altre aree di caratteristiche analoghe.

- **Fabbricati e strutture:** si procederà alla determinazione del *valore del costo di riproduzione deprezzato*, ovvero al costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici di utilità pari a quelli di stima; un opportuno deprezzamento sarà, quindi, di volta in volta, introdotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale degli immobili.

A causa degli atti vandalici e dei furti perpetrati nei confronti, oltre che dell'impianto, anche delle strutture del complesso aziendale, per ogni singolo immobile al valore del costo di riproduzione deprezzato verrà applicata una decurtazione percentuale (2% per il capannone e 5% per la palazzina uffici) che tiene conto dei danni subiti dagli stessi per quanto concerne le rifiniture (infissi esterni e interni, perimetrazione locali interni, impianto telefonico, idrico-sanitario, elettrico, impianto di cablaggio e relativo armadio rack, ecc.).

D2. Stima lotto n.ro 1.

D2.a Stima terreno aziendale ed opere di urbanizzazione piazzale.

- Stima terreno aziendale

In relazione ai valori di mercato di altre aree di caratteristiche analoghe, al netto delle opere di urbanizzazione, si è assunto il seguente valore medio unitario:

Valore medio unitario: euro 10,00 al mq

Pertanto il valore del terreno aziendale, di superficie complessiva pari a 102.804 mq circa ammonta a:

Valore piazzale: $102.804 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = 1.028.400,00 \text{ €}$

- Stima opere di urbanizzazione piazzale aziendale

In relazione alle opere di urbanizzazione presenti sullo stesso (recinzione, pavimentazione in cls, illuminazione, rete raccolta e smaltimento acque piovane), in base ai valori di mercato di altre aree di caratteristiche analoghe, si è assunto il seguente valore medio unitario, tenuto conto altresì dell'elevata superficie urbanizzata:

Valore medio unitario: euro 22,50 al mq

Pertanto il valore complessivo delle opere di urbanizzazione piazzale oggetto di stima, di estensione complessiva pari all'incirca 51.100 mq ammonta a:

Valore piazzale: $51.100 \text{ mq} \times 22,50 \text{ €/mq} = 1.149.750,00 \text{ €}$

D2.b Stima fabbricati

Il deprezzamento di un edificio industriale, collegato alla durata della sua vita utile, non è costante nel tempo, ma risulta maggiore nella fase intermedia.

Tenuto conto, per i singoli corpi di fabbrica costituenti il complesso industriale:

- della tipologia strutturale;
- della destinazione d'uso;
- del fatto che il Comune di Crotone ricade in zona sismica di media intensità;

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

– dell'elevata azione aggressiva dovuta ai fattori esogeni presenti in zona (salsedine ed inquinamento industriale);
sono stati assunti i seguenti valori di vita utile:

Tipologia immobile	Vita utile
Fabbricati industriali a struttura metallica	30 anni
Fabbricato civile in c.a. ad uso servizi per l'industria	50 anni

Il deprezzamento per vetustà viene calcolato con la formula dell'*Unione Europea degli Esperti Contabili* :

$$D = ((A+20)^2/140) - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, riferita in percentuale rispetto alla sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il *coefficiente percentuale di deprezzamento*:

$$C_D = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore da applicare al *costo di riproduzione a nuovo* C_{rip} per ottenere il *valore di riproduzione deprezzato* V_{rip} , vale a dire:

$$V_{rip} = C_{rip} \times C_D$$

Anche nel caso dei manufatti aziendali, il costo di riproduzione a nuovo è stato estrapolato in base ai valori di mercato di costruzioni aventi analoghe caratteristiche strutturali e di finitura, opportunamente corretti per tenere conto della specialità di vendita.

In relazione all'anno di costruzione, alla tipologia strutturale, alla destinazione d'uso, alle dotazioni ed alle dimensioni geometriche sono stati assunti, per ciascun corpo di fabbrica, i seguenti parametri:

A) capannone reparto materie prime:

- *Vita utile:* 30 anni.
- *Età:* 7,5 anni.

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

- **Superficie commerciale:** $Sc = 6.950,00$ mq.
- **Altezza utile:** $h = 10,00$ m.
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{rip} = 220$ €/mq

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	220,00	194,4706	6950,00	1.351.570,47

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{res. Imm.} = 1.351.570,47 * 98\% = \underline{1.324.539,06 \text{ €}}$

B) capannone reparto macinazione materie prime:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** $Sc = 1.380,00$ mq.
- **Altezza utile:** $h = 10,00$ m.
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{rip} = 220$ €/mq

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	220,00	194,471	1380,00	268.369,39

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{\text{res. Imm.}} = 268.369,39 * 98\% = \mathbf{263.002,00 \text{ €}}$

C) capannone reparto atomizzatore:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** $Sc = 2.160,00 \text{ mq.}$
- **Altezza utile:** $h = 27,00 \text{ m.}$
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{\text{rip}} = 280 \text{ €/mq}$

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	280,00	247,508	2160,00	534.617,28

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{\text{res. Imm.}} = 534.617,28 * 98\% = \mathbf{523.924,93 \text{ €}}$

D) capannone reparto presse ed essiccatoi:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** $Sc = 1.665,00 \text{ mq.}$
- **Altezza utile:** $h = 27,00 \text{ m.}$
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{\text{rip}} = 280 \text{ €/mq}$

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	280,00	247,508	1665,00	412.100,82

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{\text{res. Imm.}} = 412.100,82 * 98\% = 403.858,80 \text{ €}$

E) capannone reparto magazzino e macinazione smalti:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** Sc = 8.720,00 mq.
- **Altezza utile:** h= 10,00 m.
- **Costo di riproduzione a nuovo:** C_{rip} = 220 €/mq

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	220,00	194,471	8720,00	1.695.783,38

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{\text{res. Imm.}} = 1.695.783,38 * 98\% = 1.661.867,71 \text{ €}$

F) capannone reparto smaltatrici e forni:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

- **Superficie commerciale:** $Sc = 16.905,00$ mq.
- **Altezza utile:** $h = 6,00$ m.
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{rip} = 190$ €/mq

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	190,00	167,952	16905,00	2.839.226,15

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{res. Imm.} = 2.839.226,15 * 98\% = \underline{2.782.441,63 \text{ €}}$

G) capannone reparto stoccaggio e scelte:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** $Sc = 9.925,00$ mq.
- **Altezza utile:** $h = 6,00$ m.
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{rip} = 190$ €/mq

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	190,00	167,952	9825,00	1.650.127,00

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, i box per cabine di comando, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione

dell'ordine del 2%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- **Valore residuo immobile:** $V_{\text{res. Imm.}} = 1.650.127,00 * 98\% = \mathbf{1.617.124,46 \text{ €}}$

H) capannone reparto locale compressori:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** $Sc = 350,00 \text{ mq.}$
- **Altezza utile:** $h = 6,00 \text{ m.}$
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{\text{rip}} = 230 \text{ €/mq}$

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	230,00	203,31	350,00	71.158,55

I) Cabina riduzione gas metano:

- **Vita utile:** 30 anni.
- **Età:** 7,5 anni.
- **Superficie commerciale:** $Sc = 58,00 \text{ mq.}$
- **Altezza utile:** $h = 3,00 \text{ m.}$
- **Costo di riproduzione a nuovo:** $C_{\text{rip}} = 220 \text{ €/mq}$

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	30	25,00	11,6043	88,396	220,00	194,471	58,00	11.279,29

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

L) Palazzina uffici:

- *Vita utile:* 50 anni.
- *Età:* 7,5 anni.
- *Superficie commerciale:* Sc = 1685,00 mq.
- *Altezza utile:* h= 3,20 m.
- *Costo di riproduzione a nuovo:* C_{rip} = 450 €/mq

Pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE								
Età (anni)	Vita Utile (anni)	A (%)	D (%)	Cd (%)	Crip (€/mq)	Vrip (€/mq)	Sc mq	Valore Immob. €
7,5	50	15,00	5,89	94,11	450,00	423,495	1685,00	713.589,08

Per tenere conto dei danni subito dallo stesso a causa dei recenti atti vandalici, interessanti, oltre che gli impianti anche le rifiniture (in particolare gli infissi esterni ed interni, le perimetrazioni interne dei vari locali, gli impianti elettrici e telefonici, l'impianto di cablaggio con relativo armadio rack, gli impianti idrico sanitari, ecc.) al suddetto valore viene applicata una decurtazione dell'ordine del 5%, per cui il valore residuo dell'immobile vale:

- *Valore residuo immobile:* $V_{\text{res. Imm.}} = 713.589,08 * 95\% = \underline{677.909,63 \text{ €}}$

TRIBUNALE DI CROTONE
FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)
Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA
CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

D2.c Valore complessivo Lotto n.ro 1

Per quanto sopra elencato, il valore complessivo degli immobili, relativi al lotto n.ro 1, stima, ammonta a:

N.ro d'ord.	COMPLESSO AZIENDALE	Valore (€)
1.	Terreno aziendale:	1.028.400,00
2.	Opere urbanizzazione piazzale:	1.149.750,00
3.	Stabilimento (reparto materie prime):	1.324.539,06
4.	Stabilimento (reparto macinazione materie prime):	263.002,00
5.	Stabilimento (reparto atomizzatore):	523.924,93
6.	Stabilimento (reparto presse ed essiccatoi):	403.858,80
7.	Stabilimento (reparto magazzino, macinazione smalti):	1.661.867,71
8.	Stabilimento (reparto smaltatrici e forni):	2.782.441,63
9.	Stabilimento (reparto scelte e stoccaggio):	1.617.124,46
10.	Cabina trasformatori/compressori:	71.158,55
11.	Palazzina uffici:	677.909,63
12.	Cabina riduzione gas metano:	11.279,29
Valore complessivo lotto n.ro 1 : €		11.515.256,06

Il valore complessivo a corpo del lotto n.ro 1 (terreno e dei fabbricati aziendali) ammonta, **al lordo di oneri e gravami** a: **11.515.256,06 €**.

D2.d Adeguamento e correzione stima Lotto n.ro 1

a) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	1.727.288,41 €
b) Spese tecniche per accatastamento (comprehensive di CNPAIA e IVA):	8.808,80 €
c) Spese per acquisto terreno comunale:	26.000,00 € circa
d) Spese per acquisto terreno demaniale (art. 5 bis legge 212/2003):	282.000,00 € circa
e) Spese per sdemanializzazione del terreno demaniale e parti di costruito ricadenti sullo stesso (in alternativa alle spese di cui al p.to d):	600.000,00 € circa

D2.e Valore allo stato attuale del Lotto n.ro 1

Il valore del *lotto n.ro 1*, al netto delle decurtazioni, risulta pari a:

- a) **9.471.158,85 €**, nell'ipotesi di acquisto del terreno demaniale ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003;
- b) **9.153.158,85 €**, nell'ipotesi di sdemanializzazione del terreno demaniale e parti di costruito ricadenti sullo stesso.

D3. Stima lotto n.ro 2.

D3.a Stima terreno.

In relazione ai valori di mercato di altre aree di caratteristiche analoghe, al netto delle opere di urbanizzazione, tenuto conto dei vincoli sopracitati, è assunto il seguente valore medio unitario:

Valore medio unitario: euro 8,00 al mq

Pertanto il valore del terreno aziendale, di superficie complessiva pari a 44.708 mq circa ammonta a:

Valore piazzale: 44.708 mq x 8,00 €/mq = 357.664,00 €

D3.b Adeguamento e correzione stima Lotto n.ro 2

– Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	53.649,60 €
--	--------------------

D3.c Prezzo a base d'asta Lotto n.ro 2

Il valore del *lotto n.ro 2*, al netto delle decurtazioni, risulta pari a: **304.401,44 €**

I CC.TT.U. : Ing. Alberto DE BLASI

Ing. Giacomo ARALDO

TRIBUNALE DI CROTONE

FALLIMENTO 01/'10 RG FALL. "LA CERAMICA DI CROTONE S.P.A." (già Gres 2000 S.p.A.)

Giudice delegato: dr.ssa Antonia MUSSA

CC.TT.U.: ing. Alberto De BLASI – ing. Giacomo ARALDO

ELENCO DEGLI ALLEGATI	
Allegato 1	Foto satellitari; stralci aerofotogrammetrici; planimetrie catastali; viste esterne complesso aziendale.
Allegato 2	Atto Costitutivo Società GRES 2000 s.r.l. Notaio Enrico MARMOCCHI del 12/12/1979; Verbale di assemblea straordinaria di trasformazione società GRES 2000 da S.r.l. a S.p.A., atto Notaio Enrico MARMOCCHI del 18/09/1980 registrato l'8/10/1980 al n.1665; Nota di trascrizione di Atto Pubblico (trasformazione società GRES 2000 da S.p.A. a S.r.l.), Notaio Roberto QUARANTA del 21/06/1990 rep. n. 27666; Nota di trascrizione di Atto Pubblico (trasformazione società GRES 2000 da S.r.l. a S.p.A.), Notaio Iacopo BERSANI del 16/09/2005 rep. n. 33504; Nota di trascrizione di Atto Pubblico (trasferimento sede sociale società GRES 2000 S.p.A. da Rimini a Crotona), Notaio Fabrizio FIGURELLI del 31/10/2007 rep. n. 14418/4251; Copia verbale di assemblea straordinaria del 24/09/2009 (cambio denominazione società da Gres 2000 a La Ceramica di Crotona S.p.A.).
Allegato 3	Visure ipocatastali in testa a GRES 2000 S.r.l. Visure ipocatastali in testa a GRES 2000 S.p.A. e "La Ceramica di Crotona S.p.A. a favore e contro. Atti di compravendita.
Allegato 4	Visure Catastali in testa a GRES 2000 S.r.l., GRES 2000 S.p.A. e "La Ceramica di Crotona S.p.A.
Allegato 5	Stralcio tav. 6 variante P.R.T. del Nucleo Industriale di Crotona (llegato "A" accordo di programma del 10/10/2002); Stralcio tav. 6 variante C.S.I. e norme tecniche di zona; stralcio tav. P3 foglio 4 vincoli e tutele P.R.G. di Crotona, Stralcio carta aree a rischio inondazione del Comune di Crotona.
Allegato 6	Schema planimetrico complesso aziendale.
Allegato 7	Report fotografico.
Allegato 8	Concessione edilizia originaria; permesso di costruire in variante; nota Comune di Crotona su mancato rilascio agibilità.
Allegato 9	Elaborati grafici di progetto e successiva variante.
Allegato 10	Planimetrie stato di fatto.
Allegato 11	Stralcio planimetria catastale particolareggiata.
Allegato 12	Documentazione fotografica Lotto n.2.