

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE PERITALE PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI

CONCORDATO PREVENTIVO : N. 21/2016 - ~~Camilla~~ s.r.l. in liquidazione

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROBERTO LAUDENZI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. ANDREA CICIONI

C.T.U.: ARCH. NICOLANGELO RUSSO

Via Madonna del Giglio, 47 06034 - Foligno (PG)

Tel. +393338596718

Iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia al n. 925

Mail: nicolangelorusso@gmail.com

Mail PEC: nicolangelo.russo@archiworldpec.it



REPUBLIC OF CHINA

MINISTRY OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT



[REDACTED]

THE LAND MANAGEMENT
BUREAU OF THE
MINISTRY OF THE
INTERIOR
HAS THE HONOR
TO ANNOUNCE
THAT THE
LANDS
HEREIN
ARE
RESERVED
FOR
PUBLIC
USE

THE LANDS
HEREIN
ARE
RESERVED
FOR
PUBLIC
USE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Nicolangelo Russo con studio in Foligno (PG), Via Madonna del Giglio, 47 iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Perugia con n° 925, in data 31/01/2018 ho ricevuto incarico di procedere alla stima dei beni mobili di proprietà della società Co.Ma.In s.r.l. in liquidazione, N. 21/2016 registro concordati preventivi, consistenti in beni immobiliari di seguito elencati:

- Capannone Industriale — tipo produttivo, sito in Battipaglia (SA) censito al NCEU fg. 7 part. 2410
- Immobile uso residenza sito in Loc. Tavernola — Comune di Battipaglia (SA) censito al catasto FG 6 part. 597
- Terreno agricolo Comune di Battipaglia (SA) censito al catasto FG 6 part. 596
- Terreno agricolo Comune di Battipaglia (SA) censito al catasto FG 6 part. 649
- Beni e arredi per Ufficio
- Attrezzature e mezzi di tipo industriale

1. OPERAZIONI PERITALI

Oggetto della presente perizia di stima è la valutazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, a seguito di procedura concorsuale, dei beni mobiliari di proprietà della società Co.Ma.In s.r.l. società Unipersonale costituita nel 2001 avente come scopo sociale la commercializzazione di macchine ed autoveicoli industriali, fabbricazione di macchine da cava e cantiere.

Per lo svolgimento delle operazioni peritali assegnate il sottoscritto ha eseguito opportuno sopralluogo in data 19/02/2018 presso la sede dell'attività per prendere visione dei beni, alla presenza del Commissario Giudiziale Dott. Andrea Cicioni, al fine di verificarne la corrispondenza, la consistenza, lo stato di conservazione e finitura e per valutarne l'opportuno grado di commercializzazione al fine della vendita degli stessi.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Rientrano tra i beni della società Co.Ma.In srl i seguenti immobili già precedentemente individuati e qui nuovamente riportati come di seguito indicato:

-
- Capannone Industriale — tipo produttivo, sito in Battipaglia (SA) censito al NCEU fg. 7 part. 2410
- Immobile uso residenza sito in Loc. Tavernola — Comune di Battipaglia (SA) censito al catasto FG 6 part. 597
- Terreno agricolo Comune di Battipaglia (SA) censito al catasto FG 6 part. 596
- Terreno agricolo Comune di Battipaglia (SA) censito al catasto FG 6 part. 649
- Beni e arredi per Ufficio
- Attrezzature e mezzi di tipo industriale

Durante il sopralluogo, sulla scorta delle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Salerno — Catasto edilizio Urbano e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona, e le visure catastali dei beni.

E' stata fornita tutta la documentazione tecnica di riferimento e di altri documenti amministrativi utili alla relazione peritale.

Si sono consultati gli atti di provenienza, la corrispondenza catastale con quanto autorizzato ed edificato.

Nel capitolo seguente verranno elencati e descritti i lotti di cui alla presente relazione.

Per ciascun lotto verranno indicati i criteri e i valori di stima delle singole categorie di beni e delle modalità di vendita che possono essere più favorevoli alla procedura concorsuale.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI E CRITERI DI STIMA DEI BENI

Tutti i beni in inventario sono stati suddivisi e raggruppati in categorie omogenee a formare quattro distinti lotti, di seguito elencati e descritti:

- Lotto 01: Opificio Industriale – Zona Industriale Ambito A.S.I. – Battipaglia (SA)
- Lotto 02: Immobile per civile abitazione - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)
- ~~Lotto 03: Immobile per civile abitazione - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)~~
- ~~Lotto 04: Immobile per civile abitazione - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)~~
- ~~Lotto 05: Immobile per civile abitazione - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)~~

Tale scelta è dovuta alla migliore possibilità di collocamento del prodotto sul mercato, intercettando al contempo più interlocutori interessati all'acquisto per le singole categorie che un unico soggetto per l'intero blocco.

Al fine di incentivare comunque la vendita dei beni raggruppati in lotti si ritiene opportuno applicare, nel caso di vendita unitaria e complessiva dei beni contenuti all'interno del singolo lotto, una ulteriore svalutazione variabile da lotto a lotto.

- **LOTTO 01 - Opificio Industriale – Zona Industriale Ambito A.S.I. – Battipaglia (SA)**

Descrizione generale del lotto

Trattasi di un capannone del tipo industriale ubicato all'interno di un lotto rettangolare di circa 4700 mq.

Il lotto ricade a sua volta, nell'Ambito Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno del Comune di Battipaglia, individuata dallo strumento del PRG come "zona D – Industriale", all'interno del quale sono già presenti altre realtà industriali attive e altre in via di sviluppo e costruzione.

Sul piano logistico l'immobile si trova in posizione strategica e vicino alle principali arterie stradali come la S.S. 18 che favorisce rapidi collegamenti con le principali arterie stradali sia verso Nord che verso Sud.

Il lotto si presenta completamente recintato, con un cancello di ingresso in acciaio dotato di apertura elettrica automatica a distanza e rete metallica del tipo "Orsogrill" montata su un muro in cls alto circa ml. 1.50.

Caratteristiche costruttive, materiali e stato di conservazione

Dopo l'acquisto del terreno, la realizzazione dell'immobile è stata assentita con un Provvedimento n. 35/06 dello Sportello Unico per le Attività produttive e successiva DIA n. 27485 del 23/04/2007 per la sistemazione degli spazi pertinenziali.

L'ultimazione dei lavori è stata comunicata in data 28/09/2007 mentre il certificato di collaudo è del 05/02/2008.

L'immobile è di forma rettangolare, in un unico corpo di fabbrica e sviluppa una superficie complessiva di mq. 1210, 00 è lungo circa ml. 70,50 e largo 20,00 con un'altezza sotto trave di circa 9,00 ml, nella zona destinata alla lavorazione e uno spazio coperto di circa 200 mq. esterno privo di tamponature.

L'immobile è stato realizzato con un sistema costruttivo del tipo prefabbricato con pannellature esterne, anch'esse prefabbricate, rifinite in graniglia.

L'immobile si divide in due aree;

- una operativa per circa 1200 mq, compreso lo spazio coperto esterno, destinata alla produzione e alla lavorazione, costituito da un unico ambiente di circa 1000 mq. libero da

divisioni interne a cui si accede da porte carrabili a soffietto con adeguate caratteristiche di resistenza al fuoco, oltre ad una porta pedonale di collegamento tra gli uffici e gli spazi di lavoro; La pavimentazione interna è in c.l.s., rifinito in resina liscio di tipo industriale. Gli impianti tecnologici (energia elettrica, illuminazione e idrici) sono presenti e a norma. La pavimentazione dell'area scoperta esterna è in asfalto.

La restante parte della superficie, su due livelli, è stata destinata alla parte operativa e direzionale, organizzati i diversi ambienti con uffici operativi e reception e servizi igienici al piano terra, mentre al piano primo sono distribuiti altri ambienti operativi e la stanza direzionale oltre a spazi di accoglienza, servizi igienici e spazio ristoro.

Gli ambienti si presentano funzionali e ben rifiniti in particolare gli ambienti al piano primo a cui è destinata anche una funzione di rappresentanza, luminosi e divisi tra loro attraverso un sistema parete mobile in vetro e legno di buona qualità e di gradevole effetto estetico. L'accesso al piano superiore avviene attraverso una scala a vista in acciaio con gradini in teak, la pavimentazione degli ambienti di lavoro è in gres porcellanato chiaro, mentre per i locali di servizio è stata scelta la monocottura sia per i pavimenti che per i rivestimenti.

Gli ambienti sono completamente funzionanti e conformi alla normativa, come l'impianto di climatizzazione che assicura il giusto comfort in ogni condizione climatica.

IL tutto meglio specificato nella documentazione allegata che costituisce parte integrante della presente.

Valutazione immobile

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile e alla finalità di determinare il valore immobiliare di bene eseguito, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di valutazione del tipo comparativo.

Pertanto nella valutazione del bene si sono tenuti in conto sia le qualità intrinseche del bene (qualità distributiva, caratteristiche architettoniche e di finitura, tipologia del bene, panoramicità etc...), che le caratteristiche estrinseche (facilità di accesso, viabilità stradale, collegamenti al centro abitato, presenza di servizi collettivi..).

Inoltre tra i parametri di valutazione rientra anche l'andamento attuale dei prezzi di mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione.

Le valutazioni di cui sopra consentirebbe, quindi, l'individuazione del più probabile valore di mercato espresso in €/mq della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata adottando il criterio di misurazione previsto dalla Norma UNI ex 10750/2005.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene si è fatto riferimento a varie fonti tra cui il Borsino Immobiliare italiano, bollettino periodico della Camera di Commercio immobiliare di Perugia, Agenzie della Zona, siti specializzati e conoscenza diretta.

	Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
1	T	OFFICINA	1210	100%	1210	Molto Buono
2	1/2	UFFICI	400	100%	400	Molto Buono
3		CORTE	3100	10%	310	Buono
TOTALE SUPERFICIE OMOGENEIZZATA					1920	

Per il calcolo delle superfici commerciali contrassegnate con (*) è stato tenuto conto quanto espresso dalla norma UNI 10750 e D.P.R. 138/98 arrotondate per eccesso o per difetto

1. mq. 1210 x €/mq 650.00 =	€ 786.500,00
2. mq. 400 x €/mq 1725.00 =	€ 690.000,00
3. mq. 310 x €/mq 190.00=	€ 58.900,00

Totale € 1.535.400,00

Abbattimento forfettario per assenza
di garanzia per vizi occulti, differenza tra libero
mercato e vendite coattive, per presenza di affittuario etc.. (-5%) - **€ 76.770,00**

Valore immobile € 1.458.630,00

Per arrotondamento € 1.455.000,00



– LOTTO 02 - Immobile per civile abitazione - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)

L'immobile di cui al Lotto 02 è parte di un acquisto che comprendeva anche i lotti 03 e 04 avvenuto nel 2004 con Atto di acquisto Rep. 25401 – Racc. 5738, rogato dal Notaio Rosa Barra. Trattasi di un immobile per civile abitazione sito nel Comune di Battipaglia, Loc. Tavernola. L'immobile è censito catastalmente con il Fg. 6 part. 597.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano interrato.

Sebbene non sia di recentissima costruzione lo stato generale dell'immobile è molto buono.

La struttura portante è del tipo misto muratura e cls.

Le finiture interne sono particolarmente curate e in buono stato di manutenzione e conservazione.

Gli impianti sono funzionanti e rispondenti alla normativa.

L'immobile è dotato di un sistema di sorveglianza con telecamere poste lungo il perimetro della proprietà.

Sugli spazi di pertinenza dell'abitazione è stato realizzato uno spazio porticato con annesso locale di servizio, mentre il resto è destinato a giardino all'interno del quale oltre a piante ornamentali sono presenti alberi di alto fusto e piante da frutto (es. kiwi).

Il tutto meglio specificato e indicato dalla documentazione fotografica allegata.

L'immobile nella sua consistenza attuale è interessato da una richiesta di concessione in sanatoria, il cui iter approvativo è pressoché concluso, salvo il pagamento delle oblazioni degli oneri concessori.

L'atto in cui si determina in via definitiva l'importo delle oblazioni con cui si determina la fine dell'istruttoria urbanistica e il rilascio del titolo concessorio riporta il prot. di uscita n. 2395 del 11/01/2012.

Valutazione immobile

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile e alla finalità di determinare il valore immobiliare di bene eseguito, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di valutazione del tipo comparativo.

Pertanto nella valutazione del bene si sono tenuti in conto sia le qualità intrinseche del bene (qualità distributiva, caratteristiche architettoniche e di finitura, tipologia del bene, panoramicità etc...), che le caratteristiche estrinseche (facilità di accesso, viabilità stradale, collegamenti al centro abitato, presenza di servizi collettivi..).

Inoltre tra i parametri di valutazione rientra anche l'andamento attuale dei prezzi di mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione desunte dal O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate riferimento 2° semestre 2017

Le valutazioni di cui sopra consentirebbe, quindi, l'individuazione del più probabile valore di mercato espresso in €/mq della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata adottando il criterio di misurazione previsto dalla Norma UNI ex 10750/2005.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene si è fatto riferimento a varie fonti tra cui il Borsino Immobiliare italiano, bollettino periodico della Camera di Commercio immobiliare di Perugia, Agenzie della Zona, siti specializzati e conoscenza diretta.

Calcolo Superficie Omogeneizzate

	Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
1	-1	DEPOSITO	38	60%	23	Buono
2	TERRA	ABITAZIONE	238	100%	238	Molto Buono
		PORTICO	47	35%	16	Molto Buono
		GIARDINO (pertinenza)	1865	10%	186	Buono
		DEPOSITO	30	35%	11	Buono
3	PRIMO	ABITAZIONE	210	100%	210	Molto Buono
		BALCONI E TERRAZZI	62	25%	16	Molto Buono
4	SOTTOTETTO	SOFFITTA	230	10%	23	Buono
TOTALE SUPERFICIE OMOGENEIZZATA					723	

Per il calcolo delle superfici commerciali contrassegnate con (*) è stato tenuto conto quanto espresso dalla norma UNI 10750 e D.P.R. 138/98 arrotondate per eccesso o per difetto

1.

2. mq. 723 x €/mq 1150.00 = € 831,450,00

Totale

€ 831.450,00

Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza tra libero mercato e vendite coattive, etc... (-5%)

- € 41.572,50

Chiusura pratica di sanatoria

- Oneri concessori
- Collaudo e Agibilità

- € 27.000,00

Valore di stima dell'immobile

€ 762.877,50

Per arrotondamento

€ 762.500,00

