

TRIBUNALE DI ISERNIA
Sezione Civile

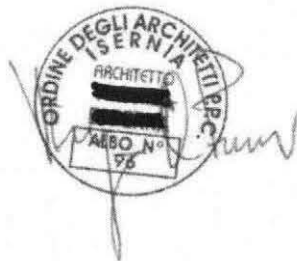
Giudice Delegato
Dott.ssa Michaela Sapio

PERIZIA ESTIMATIVA
Procedura fallimentare
Reg. Fall. n. 04 del 12.03.2020

[REDACTED] - fallita

Isernia, 12 agosto 2020

Il Perito
(Dott. Arch. **[REDACTED]**)



PERIZIA ESTIMATIVA
Procedura fallimentare Reg. Fall. n. 04/2020

INDICE

1. Premessa	pag 2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	" 2
3. Identificazione beni mobili ed immobili di proprietà della [REDACTED] fallita	" 3
4. Descrizione dei beni di proprietà della [REDACTED] fallita	" 4
5. Titolarità, stato di occupazione e gestione dei beni	" 4
6. Situazione giuridica e provenienza del bene	" 4
7. Iscrizioni, formalità pregiudizievoli	" 5
8. Riserve e particolarità da segnalare	" 6
9. Formazione lotti	" 6
10. Superfici terreni e fabbricati	" 7
11. Criterio estimativo e stima terreni	" 8
12. Criterio estimativo e stima fabbricato	" 8
13. Valutazione dei beni mobili ed immobili della [REDACTED]	" 9
14. Conclusioni	" 10
15. Allegati	" 10

1. Premessa

Lo scrivente Dott. Arch. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente, in [REDACTED], regolarmente iscritto presso l'albo dei CTU del Tribunale di Isernia, veniva nominato in data [REDACTED], dal Curatore fallimentare Dott. Sergio Ferreri, quale Perito per la valutazione economica dei beni immobili appartenenti alla [REDACTED] società fallita.

La presente relazione, redatta dal sottoscritto Perito, è inerente la valutazione economica dei beni immobili appartenenti alla società [REDACTED] fallita, con sede legale in Pozzilli (IS), Via Streppatte Zona Industriale, 86077 Pozzilli (IS), nell'ambito della procedura fallimentare n. 04/2020 Reg. Fall. presso il Tribunale di Isernia.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Accettato l'incarico, lo scrivente provvedeva, unitamente al Dott. Sergio Ferreri, ed al Cancelliere del Tribunale di Isernia sig.ra [REDACTED], ad una ricognizione generale dei beni in data 15.06.2020 presso la sede della società in Pozzilli (IS), Via Streppatte Zona Industriale, 86077 Pozzilli (IS), all'interno Consorzio Industriale Isernia-Venafro di Pozzilli¹.

In tale data ho proceduto ad una ricognizione generale dei beni immobili e mobili e alla rilevazione fotografica interna ed esterna del fabbricato², dei terreni circostanti e dei beni mobili.

Al riguardo si precisa che la stima dei beni mobili di cui al contratto di locazione finanziaria n° 1454815, tra la [REDACTED] fallita e [REDACTED] verrà trasmessa al Tribunale di Isernia contestualmente alla presente.

¹ Vedi All. A.

² Vedi All. C.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al Dott. Sergio Ferreri, Curatore fallimentare, la sig.ra [REDACTED] Cancelliere del Tribunale di Isernia, il Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED]. Nelle date 23.06.2020 e 24.07.2020 sono state reperite, presso l'UTE di Isernia, copia della planimetria catastale, degli elaborati planimetrici e delle visure, necessarie per verificare le superfici dei terreni e del fabbricato.

In data 25.06.2020 ho fatto richiesta, via mail, presso il Consorzio Industriale Isernia-Venafro di Pozzilli, per conoscere il valore dei terreni a mq all'interno del Nucleo Industriale, ed in data 06.07.2020 l'Ing. [REDACTED], tecnico del Consorzio Industriale Isernia-Venafro, trasmetteva la documentazione richiesta, unitamente al Regolamento Suoli Consortili.

Il sopralluogo proseguiva il giorno 15.07.2020 per ulteriori adempimenti circa i beni immobili, e ho proceduto alla rilevazione fotografica, a mezzo drone, dei terreni circostanti l'opificio ed in particolare di quelli adibiti, in maniera impropria, a deposito di stracci.

Successivamente l'attività proseguiva in studio, con la ricerca dei valori dei beni, mediante la consultazione di documentazione varia, in parte trasmessa dal Dott. Sergio Ferreri, di analisi di mercato, indagini presso operatori del settore, sono state reperite informazioni utili di carattere tecnico-urbanistico ed esperite indagini di carattere economico-estimativo circa i prezzi di mercato di quest'ultimi, in modo da poterli confrontare con quelli da me valutati e poterne dedurre un valore che si avvicinasse il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

In possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dal Dott. Sergio Ferreri, ho proceduto alla perizia di estimo, evadendo l'incarico conferito come di seguito esposto.

3. Identificazione beni mobili ed immobili di proprietà della [REDACTED] fallita.

I beni oggetto di stima di proprietà della [REDACTED] fallita sono i seguenti:

BENI MOBILI

(valutati in base ad indagini di mercato condotte anche su riviste settoriali)

- Auto Renault Megane SW targa DE421MD, ubicata sul piazzale esterno;
- [REDACTED]

BENI IMMOBILI³

Terreni ubicati in Pozzilli (IS), Via Streppatte Zona Industriale, 86077 Pozzilli (IS)

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie			Reddito Euro	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
36	456	-	Bosco ceduo 1	37	00		3,63	1,15
36	458	-	Bosco ceduo 1	50	00		4,91	1,55
36	463	-	Bosco ceduo 1	47	00		4,61	1,46
36	465	-	Ente urbano		50			1,46
36	470	-	Ente urbano		67			
36	466	-	Bosco ceduo 1	53	40		5,24	1,65
36	467	-	Bosco ceduo 1	41	75		4,10	1,29
36	468	-	Bosco ceduo 1	27	15		2,66	0,84
36	469	-	Bosco ceduo 1	62	63		6,15	1,94

³ Vedi All. E.

Fabbricati ubicati in Pozzilli (IS), Via Streppatte Zona Industriale, 86077 Pozzilli (IS)

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
36	462			D/1		300,00	305,00

L'edificio è classificato come D/1 "Opifici".

4. Descrizione dei beni di proprietà della [REDACTED] fallita

Il beni mobili oggetto di stima sono rappresentati da un'auto Renault Megane SW targa DE421MD, ultima revisione 22/09/2019 e Km 234.062 alla revisione, ancora funzionante sebbene immatricolata il 14.12.2006⁴, [REDACTED] all'interno [REDACTED] utilizzato nei pressi degli [REDACTED] quale non [REDACTED]

documentazione.

Il beni immobili oggetto di stima sono rappresentati, invece, da terreni interni al Nucleo Industriale - Consorzio Industriale Isernia-Venafro di Pozzilli, ubicati intorno all'opificio esistente (in catasto al F. n. 36 part 278, sub 8,9,10 di mq 6.000) quest'ultimo non oggetto di stima di cui alla Procedura fallimentare n. 04/2020, in quanto di altra proprietà ([REDACTED]), e da fabbricati di servizio (guardiania, cabina gas, cabina enel, ecct).

Si fa presente che l'accesso all'opificio esistente della part 278 di altra proprietà, avviene attraverso la strada in asfalto esistente di proprietà della [REDACTED] e non è dato sapere se esiste una qualsiasi servitù di passaggio assentita.

Tutti i terreni, compreso l'area di sedime dei fabbricati di servizio, hanno una sup. complessiva pari a mq 32.310.

L'intero complesso è facilmente raggiungibile, in quanto è ubicato nelle vicinanze dello svincolo esistente sulla SS 85 Venafra, da tutte le direzioni, il lotto è completamente recintato e l'accesso avviene dalla strada consortile.

Si precisa che interno al lotto di proprietà della [REDACTED] sono presenti delle strade (asfaltate e in misto) che partono dall'attuale ingresso e si diramano verso più direzioni e, che in alcuni casi, dividono le particelle stesse, in una è presente una area per pesa-mezzi che sembrerebbe non più funzionante.

E' presente, inoltre, una stradina necessaria per raggiunge la part. n. 456, oggetto di deposito di "stracci" dove sono presenti anche altri tipi di rifiuti, come pedane in legno e lamiere coibentate. Tutti i terreni, ad accezione delle strade e di parte della sup. della part. 456 dove sono ubicati gli "stracci" ed altro, sono ricoperti da una vegetazione rigogliosa che ricopre tutto, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

5. Titolarità, stato di occupazione e gestione dei beni

I beni oggetto della presente stima risultano essere di proprietà della [REDACTED] - fallita e, ad oggi, son occupati e gestiti dalla stessa società.

6. Situazione giuridica e provenienza del bene

6.1 – Titolo di provenienza

Atti notarili:

⁴ Vedi All. G.

- Atto di compravendita fabbricato industriale e terreni siti ad Pozzilli in catasto rispettivamente al F. n. 36 part. n. 278, Cat D/1, e al F. n. 36 part. nn. ex 197, ex 258, ex 299 atto pubblico notaio [REDACTED] (Isernia) del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia in data [REDACTED] ai nn. R.G. [REDACTED] e R.Part. [REDACTED].

6.2 – Ricostruzione dei proprietari nel ventennio

I proprietari dei beni immobili oggetto di pignoramento risultano essere:

- a) dal 30.02.1992 alla [REDACTED] per acquisto dalla società [REDACTED], atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] (Isernia) del 30.02.1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia in data [REDACTED] ai nn. R.G. [REDACTED] e R.Part. [REDACTED].

Il fabbricato industriale di cui alla p.lla 278 di proprietà della [REDACTED], con successivo atto di compravendita del 20.11.2006, dinanzi al Notaio [REDACTED] – rep. [REDACTED] – racc. [REDACTED] – è stato venduto alla Intesa [REDACTED] e, in pari data, tale fabbricato costituiva oggetto di contratto di locazione finanziaria n. [REDACTED] stipulato con la [REDACTED] (c.d. operazione di Lease back).

Per quanto riguarda i beni oggetto di fallimento, con esclusione del fabbricato industriale, identificato catastalmente al foglio 36, p.lla 278, cat. D/1, di altra proprietà:

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO.

Attualmente la situazione della proprietà risulta invariata.

7. Iscrizioni, formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Isernia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data del 06 maggio 2020, fornite dal Dott. Sergio Ferreri Curatore fallimentare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli ancora oggi efficaci:

Tipo formalità	R. G. R. Part.	Data di presentazione	Valore €	Soggetto a favore	Immobili interessati
Iscrizione ipoteca volontaria	[REDACTED]	29.03.2018	273.639,55	[REDACTED]	Terreni foglio 36 p.lle 463, 456, 458
Iscrizione ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo	[REDACTED]	10.12.2018	154.896,26 oltre interessi e spese successive per totale 180.000,00	[REDACTED]	Terreni foglio 36 p.lle 463 Fabbricato foglio 36 p.lle 462
Iscrizione ipoteca volontaria	[REDACTED]	24.04.2019	52.500,00	[REDACTED]	Terreni foglio 36 p.lle 468

8. Riserve e particolarità da segnalare

Dal sopralluogo effettuato, dopo il rilievo fotografico dello stato attuale con sovrapposizione alla planimetria catastale, sono risultate evidenti alcune particolarità, di seguito segnalate.

Il terreno in catasto al F. n. 36 part. n. 456 è stato utilizzato, in maniera impropria, come deposito di rifiuti "stracci" e dal confronto tra le due planimetrie allegate⁵, quella con foto di Google acquisita in data 10/10/2019 e quella con foto da drone acquisita in data del secondo sopralluogo 15.07.2020, è risultato quanto segue.

La sup. visibile, con la foto dal drone, utilizzata come deposito di "stracci" è pari a circa mq 1.000, l'altezza degli stessi è pari a circa ml 3,00 ed il conseguente volume risulta pari a mc 3.000,00 pari a circa **tonnellate 1.800**.

La sup. non visibile, in quanto coperta da vegetazione, ipotizzata come deposito di "stracci" è pari a circa mq 800, l'altezza degli stessi è ipotizzata pari a circa ml 1,00 ed il conseguente volume ipotizzato risulta pari a mc 800,00 pari a circa **tonnellate 480**.

Un calcolo, arrotondato per difetto, del peso degli stracci risulta pari a **2.280 tonnellate** da classificare, rimuovere e smaltire, oltre a **mq 1.800** di terreno da bonificare.

Ad oggi non è possibile verificare se al di sotto degli stessi siano stati, in passato, depositati rifiuti speciali, questi ultimi possono essere valutati solo successivamente.

Ovviamente tali quantità sono valutate come "**preventivo**", mentre il calcolo preciso potrà essere effettuale solo a "**consuntivo**".

Per il calcolo preventivo di classificazione, rimozione, smaltimento rifiuti e oneri di bonifica, non esaustivo, si rimanda all'allegato relativo⁶.

Per tali motivi, si consiglia di stralciare, la particella in catasto al F. n. 36 part. n. 456 di mq 3.700 dai lotti di vendita, in quanto il valore venale del terreno è di gran lunga più basso del costo per classificare, rimuovere, smaltire e bonificare i rifiuti "stracci" ivi presenti.

Si fa, inoltre, presente che la part. 278 sub 8, 9 e 10 di mq 6.000 di altra proprietà (██████████), non oggetto di stima di cui alla Procedura fallimentare n. 04/2020, nel caso di vendita dei terreni della ██████████, risulterebbe essere un lotto intercluso e, pertanto, dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria sulle part. 466 e 469 per il raggiungimento dell'opificio esistente. Attualmente l'accesso all'opificio esistente avviene attraverso il cancello veicolare esistente lungo la strada consortile e la strada in asfalto esistente, entrambe di proprietà della ██████████. Tale circostanza è stata tenuta in conto nella stima dei due terreni, prevedendo una riduzione del loro valore del 10%.

9. Formazione lotti

Sebbene possa essere formato un unico LOTTO di vendita, a parere del sottoscritto Perito, si ritiene, invece, che debbano essere formati n° 2 LOTTI⁷, con esclusione della part. F. n. 36 part. n. 456 di mq 3.700, per i motivi sopra riportati.

Il LOTTO n° 1 potrebbe essere rappresentato dai seguenti beni:

- terreno F. n. 36 part. n. 458 mq 5000;
- terreno F. n. 36 part. n. 462 mq 300 (circa mq 40 per cabina gas ed enel);
- terreno F. n. 36 part. n. 463 mq 4700;

⁵ Vedi all. B (B1 e B2).

⁶ Vedi all. F.

⁷ Vedi all. D.

- terreno frazionato F. n. 36 part. n. 466 e 469 per totali mq 2300;

lotto complessivo pari a mq 12.300.

Il nuovo accesso dovrà avvenire dalla strada consortile, così come indicato nella planimetria allegata.

Oltre ai beni mobili:

- Auto Renault Megane SW targa DE421MD;

- [REDACTED]

Il LOTTO n° 2 potrebbe essere rappresentato dai seguenti beni:

- terreno F. n. 36 part. n. 467 mq 4175;
- terreno F. n. 36 part. n. 468 mq 2715;
- terreno F. n. 36 part. n. 465 mq 50;
- terreno F. n. 36 part. n. 470 mq 67;
- terreno frazionato F. n. 36 part. n. 466 e 469 per totali mq 9303;

lotto complessivo pari a mq 16.310.

L' accesso rimane quello attuale dalla strada consortile e dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente di cui alla part. 278 di altra proprietà, essendo un lotto intercluso, così come indicato nella planimetria allegata.

Sup. LOTTO 1 + sup. LOTTO 2 + sup. LOTTO NON VENDIBILE =
mq 12.300 + mq 16.310 + mq 3.700 = mq 32.310

10. Superfici terreni e fabbricati

Terreni ubicati in Via Streppatte Zona Industriale - Pozzilli (IS)

Foglio	Particella	Superficie catastale	Superficie rilevata graficamente
36	456	3.700	circa mq 33 per edificio di servizio
36	458	5.000	
36	462	300	circa mq 40 per cabina gas ed enel
36	463	4.700	
36	466	5.340	
36	467	4.175	
36	468	2.715	
36	469	6.263	
totale		32.193	

Fabbricati di servizio ubicati in Via Streppatte Zona Industriale - Pozzilli (IS)

Foglio	Particella	Superficie catastale	
36	465	50	
36	470	67	
totale		117	

11. Criterio estimativo e stima terreni

Si è provveduto alla stima del terreno edificabile in zona industriale secondo il valore di riferimento applicato per le aree interne al Nucleo Industriale - Consorzio Industriale Isernia-Venafro di Pozzilli, il cui valore è quantificato annualmente dal Comitato Direttivo dell'Ente nel Piano Economico e Finanziario⁸ e, per l'anno 2020 si è confermato il valore di €/mq 26,00 a cui va sottratta l'incidenza del costo delle infrastrutture realizzate al momento della richiesta e il loro costo già pagato al momento dell'acquisto del lotto.

Quest'ultimo importo, in caso di assegnazioni precedenti l'anno 2004, come nel caso di specie, sarà considerato pari ad €/mq 3,45 e, pertanto, il valore al mq risulta essere pari a €/mq 26,00 - €/mq 3,45 = €/mq 22,55.

Per i terreni già utilizzati ai fini industriali, il valore del terreno è pari all'indennità di esproprio pari ad €/mq 10,58.

Inoltre si è tenuto conto di quanto riportato nell'art. 14 dell'ultima versione del Regolamento Suoli Consortili.

12. Criterio estimativo e stima fabbricato

Individuati i beni da valutare, si è provveduto alla stima dei fabbricati secondo il metodo sintetico per confronto o stima sintetico-comparativa.

I beni sono stati stimati comparando il valore venale con quello delle zone industriali limitrofe o analoghe.

⁸ Vedi all. H.

13. Valutazione dei beni mobili ed immobili della [REDACTED]

TABELLA VALUTAZIONE BENI MOBILI (ATTREZZATURE ED AUTO)										
N°	Descrizione bene	Ubicazione mobili e/o attrezzature	Rif. foto	Parti uguali	Valore totale	Coefficienti riduttivi			Valore del bene	Valore totale
						età	obsolescenza	commerciabilità		
1	Auto Renault Megane SW targa DE421MD, ultima revisione 22/09/2019 e Km 234.062 alla	Esterno piazzale	1 e 2	1	€ 2.000,00				€ 2.000,00	
2	impianti interni									
TOTALE VALUTAZIONE ATTREZZATURE ED AUTO										€
TABELLA VALUTAZIONE BENI IMMOBILI										
N°	Descrizione bene	Ubicazione immobili	Rif. foto	Parti uguali	Valore unitario al mq	Sup. mq	Valore del bene		Valore totale	
3	Fabbricato guardiania, cabina gas/enel e altro	Esterno	4, 5, 6	4	€ 400,00	157	€ 62.800,00			
4*	Terreno F. n° 36 part. n° 466 mq 5340	Piazzale	7, 8, 9	1	€ 10,58	5340	€ 56.497,20			
5*	Terreno F. n° 36 part. n° 469 mq 6263	Piazzale	10, 11, 12	1	€ 10,58	6263	€ 66.262,54			
6**	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 456 mq 3700	Piazzale	da 13 a 18	1		3700	€ -			
7	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 458 mq 5000	Piazzale	19, 20	1	€ 22,55	5000	€ 112.750,00			
8	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 463 mq 4700	Piazzale	21, 22, 23	1	€ 22,55	4700	€ 105.985,00			
9	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 462 mq 300	Piazzale	21, 22, 23	1	€ 22,55	300	€ 6.765,00			
10	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 467 mq 4175	Piazzale	da 24 a 28	1	€ 22,55	4175	€ 94.146,25			
11	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 468 mq 2715	Piazzale	da 24 a 28	1	€ 22,55	2715	€ 61.223,25			
TOTALE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI										€ 566.429,24
TOTALE VALORE BENI MOBILI ED IMMOBILI										€ 569.959,24
TOTALE GENERALE										€ 569.959,24
NOTE										
4*	Su tale terreno dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente della part. 278 (riduzione compresa tra il 10% ed il 15%)									
5*	Su tale terreno dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente della part. 278 (riduzione compresa tra il 10% ed il 15%)									
6**	Terreno escluso dalla vendita in quanto utilizzato impropriamente come deposito di "stracci", che causa possibile ipotesi di danno ambientale									

PROPOSTA PER LA VENDITA

Il valore complessivo dei beni mobili (auto Renault Megane e [REDACTED]) ed immobili della [REDACTED] srl fallita ubicati in Pozzilli (IS), Via Streppatte Zona Industriale, come sopra riportati, risulta pari ad € 569.959,24 in cifra tonda pari ad € 570.000,00 (euro cinquecentosettantamila/00) al lordo degli oneri derivanti dalle servitù di passaggio e dalle formalità pregiudizievoli. Il LOTTO di vendita n° 1 avrà un valore in cifra tonda pari ad € 269.500,00 (euro duecentosessantanovemilacinquecento/00), mentre il LOTTO di vendita n° 2 avrà un valore in cifra tonda pari ad € 300.500,00 (euro trecentomilacinquecento/00).

14. Conclusioni

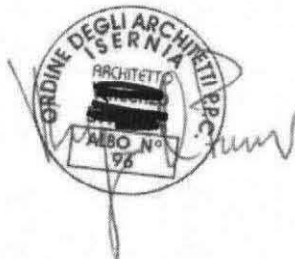
Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

15. Allegati

ALL.	TITOLO
A	Corografia
B	Planimetria catastale con sovrapposizione ortofoto e foto drone (B1 e B2)
C	Documentazione fotografica
D	Planimetria catastale con individuazione dei LOTTI di vendita
E	Planimetria e documentazione catastale
F	Preventivo oneri classificazione, rimozione, smaltimento rifiuti e oneri di bonifica
G	Libretto di circolazione
H	Valore dei terreni nel nucleo industriale di Pozzilli quantificato annualmente dal Comitato Direttivo dell'Ente nel Piano Economico e Finanziario

Il perito

(Dott. Arch. [REDACTED])



TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione Civile

Giudice Delegato
Dott.ssa Michaela Sapio

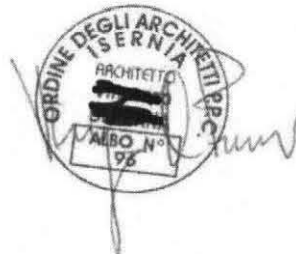
INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

Procedura fallimentare
Reg. Fall. n. 04 del 12.03.2020

[REDACTED] - fallita

Isernia, 13 ottobre 2020

Il Perito
(Dott. Arch. **[REDACTED]**)



1. Premessa

Lo scrivente Dott. [REDACTED], nato ad Isernia il [REDACTED] ed ivi residente, in Piazza [REDACTED], regolarmente iscritto presso l'albo dei CTU del Tribunale di Isernia, veniva nominato in data 13.04.2020, dal Curatore fallimentare Dott. Sergio Ferreri, quale Perito per la valutazione economica dei beni immobili appartenenti alla [REDACTED] società fallita.

La presente relazione è da intendersi come integrazione della perizia redatta e trasmessa in data 12 agosto 2020 dal sottoscritto Perito, nell'ambito della procedura fallimentare n. 04/2020 Reg. Fall. presso il Tribunale di Isernia, così come richiesto dal Curatore fallimentare Dott. Sergio Ferreri con pec del 11 settembre 2020.

2. Formazione lotti di vendita

Come indicato nelle precedente perizia del 12 agosto 2020, su parere del sottoscritto Perito furono previsti solo n° 2 LOTTI di vendita, mentre con la presente integrazione alla stessa perizia e su indicazione e richiesta del Curatore fallimentare Dott. Sergio Ferreri e per una migliore e più efficace vendita dei beni, sono stati previsti n° 4 LOTTI di vendita, come di seguito specificati:

Il LOTTO n° 1 è rappresentato dai seguenti beni immobili:

- fabbricato circa mq 40 per cabina gas ed enel ubicato su terreno F. n. 36 part. n. 462;
- terreno F. n. 36 part. n. 462 mq 300;
- terreno F. n° 36 part. n° 466-b mq 390 (dopo frazionamento);
- terreno F. n° 36 part. n° 469-b mq 1785 (dopo frazionamento);
- terreno F. n. 36 part. n. 458 mq 5000;
- terreno F. n. 36 part. n. 463 mq 4700;

lotto complessivo pari a mq 12.175.

Il nuovo accesso dovrà avvenire dalla strada consortile, così come indicato nella planimetria di seguito allegata.

Il costo presunto per il frazionamento delle part. nn. 466 e 469 del F. n. 36, comprensivo dei tributi catastali e degli oneri fiscali del professionista incaricato della pratica catastale (tipo di frazionamento per lotto con superficie inferiore a mq. 5.000 e attività di verifica e compilazione documento PREGEO), è pari a circa €. 2.400,00 (omnicomprensivi).

Tale costo sarà a cura e a carico dell'acquirente, nel caso di vendita del solo lotto n° 1.

Il LOTTO di vendita n° 1 avrà un valore di vendita in cifra tonda pari ad € 264.500,00 (euro duecentosessantaquattromilacinquecento/00), come da prospetto di seguito riportato:

TABELLA VALUTAZIONE BENI IMMOBILI - LOTTO DI VENDITA n° 1								
N°	Descrizione bene	Ubicazione immobili	Rif. foto	Parti uguali	Valore unitario al mq	Sup. mq	Valore del bene	Valore totale
1	Fabbricato cabina gas/enel ubicato su F. n° 36 part. n° 462	Esterno	4, 5, 6	1	€ 400,00	40	€ 16 000,00	
2	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 462 mq 300	Piazzale	21, 22, 23	1	€ 22,55	300	€ 6 765,00	
3*	Terreno F. n° 36 part. n° 466-b mq 390 (dopo frazionamento)	Piazzale	7, 8, 9	1	€ 10,58	390	€ 4 126,20	
4*	Terreno F. n° 36 part. n° 469-b mq 1785 (dopo frazionamento)	Piazzale	10, 11, 12	1	€ 10,58	1785	€ 18 885,30	
5	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 458 mq 5000	Piazzale	19, 20	1	€ 22,55	5000	€ 112 750,00	
6	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 463 mq 4700	Piazzale	21, 22, 23	1	€ 22,55	4700	€ 105 985,00	
TOTALE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI **							€	264 511,50
TOTALE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI IN CIFRA TONDA **							€	264 500,00
NOTE								
3*	Tale terreno dovrà essere frazionato, il lotto rimanente sarà pari a mq 390 ed il costo sarà a cura e spese dell'acquirente							
4*	Tale terreno dovrà essere frazionato, il lotto rimanente sarà pari a mq 1785 ed il costo sarà a cura e spese dell'acquirente							
**	Valore complessivo lotto di vendita n° 1 comprensivo degli oneri per il frazionamento pari a circa € 2.400,00							

Il **LOTTO n° 2** è rappresentato dai seguenti beni immobili:

- terreno F. n. 36 part. n. 465 mq 50;
- terreno F. n. 36 part. n. 470 mq 67;
- terreno F. n° 36 part. n° 466-a mq 4950 (dopo frazionamento);
- terreno F. n° 36 part. n° 469-a mq 4478 (dopo frazionamento)
- terreno F. n. 36 part. n. 467 mq 4175;
- terreno F. n. 36 part. n. 468 mq 2715;

lotto complessivo pari a mq 16.435.

L'accesso rimane quello attuale dalla strada consortile e dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente di cui alla part. 278 di altra proprietà, essendo un lotto intercluso, così come indicato nella planimetria allegata.

Nel calcolo del valore del bene delle part. nn° 466-a e 469-a del F. n. 36 frazionate è stata apportata una riduzione del 15% del valore di mercato per la costituzione di una servitù di passaggio volontaria per pedoni e mezzi meccanici a carico del terreno oggetto di vendita e a favore dell'opificio esistente ubicato sulla part. 278 del F. n. 36.

Pertanto la creazione della servitù di passaggio volontaria per pedoni e mezzi meccanici di cui sopra sarà a carico dell'acquirente e perfezionata in fase di trasferimento dei beni a seguito di vendita.

Il costo presunto per il frazionamento delle part. nn. 466 e 469 del F. n. 36, comprensivo dei tributi catastali e degli oneri fiscali del professionista incaricato della pratica catastale (tipo di frazionamento per lotto con superficie inferiore a mq. 5.000 e attività di verifica e compilazione documento PREGEO), sono pari a circa €. 2.400,00 (omnicomprensivi).

Tale costo sarà a cura e a carico dell'acquirente, nel caso di vendita del solo lotto n° 2.

Il LOTTO di vendita n° 2 avrà un valore di vendita in cifra tonda pari ad **€ 287.000,00** (euro duecentoottantasettemila/00), come da prospetto di seguito riportato:

TABELLA VALUTAZIONE BENI IMMOBILI - LOTTO DI VENDITA n° 2								
N°	Descrizione bene	Ubicazione immobili	Rif. nro foto	Parti uguali	Valore unitario al mq	Sup. mq	Valore del bene	Valore totale
7	Fabbricato F. n° 36 part. n° 465 mq 50	Esterno	4, 5, 6	1	€ 400,00	50	€ 20 000,00	
8	Fabbricato F. n° 36 part. n° 470 mq 67	Esterno	4, 5, 6	1	€ 400,00	67	€ 26 800,00	
9***	Terreno F. n° 36 part. n° 466-a mq 4950 (dopo frazionamento)	Piazzale	7, 8, 9	1	€ 8,99	4950	€ 44 515,35	
10***	Terreno F. n° 36 part. n° 469-a mq 4478 (dopo frazionamento)	Piazzale	10, 11, 12	1	€ 8,99	4478	€ 40 270,65	
11	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 467 mq 4175	Piazzale	da 24 a 28	1	€ 22,55	4175	€ 94 146,25	
12	Terreno edificabile F. n° 36 part. n° 468 mq 2715	Piazzale	da 24 a 28	1	€ 22,55	2715	€ 61 223,25	
TOTALE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI ****								€ 286 955,50
TOTALE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI IN CIFRA TONDA ****								€ 287 000,00
NOTE								
9***	Su tale terreno dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente della part. 278 (riduzione applicata del 15%)							
10***	Su tale terreno dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente della part. 278 (riduzione applicata del 15%)							
****	Valore complessivo lotto di vendita n° 2 comprensivo degli oneri per il frazionamento pari a circa € 2.400,00							

Il **LOTTO n° 3** è rappresentato dal seguente bene mobile:

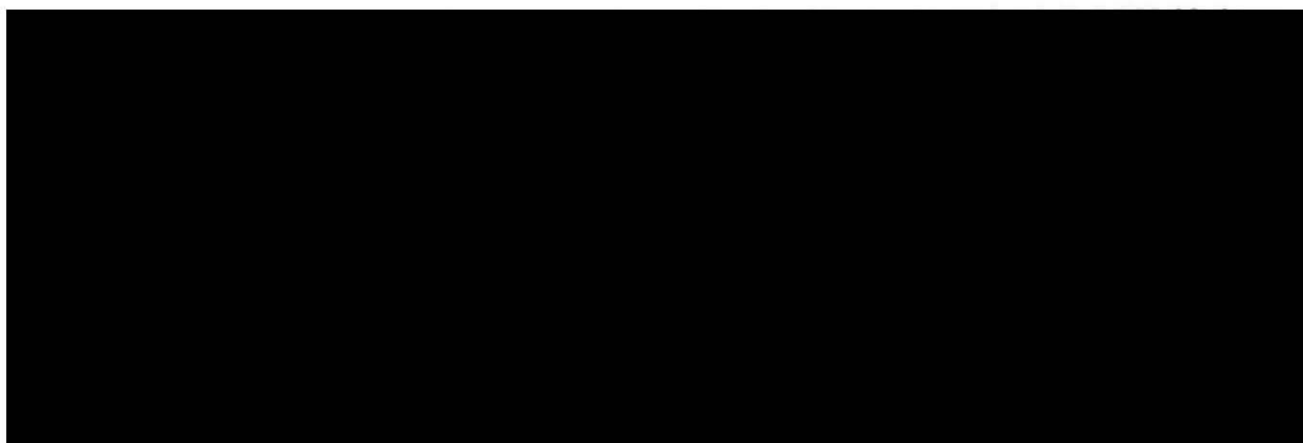
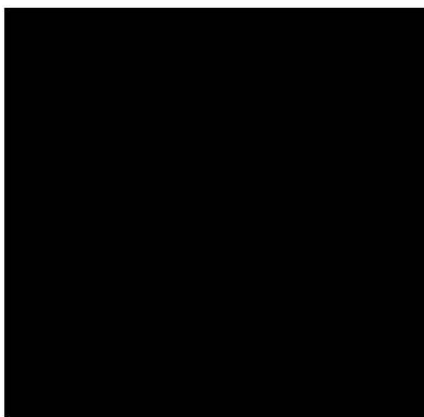
- Auto Renault Megane SW targa DE421MD;

Il LOTTO di vendita n° 3 avrà un valore di vendita in cifra tonda pari ad **€ 2.000,00** (euro duemila/00), come da prospetto di seguito riportato:

TABELLA VALUTAZIONE BENI MOBILI - AUTO RENAULT - LOTTO DI VENDITA n° 3								
Descrizione bene	Ubicazione mobili e/o attrezzature	Rif.nto foto	Parti uguali	Valore totale	Coefficienti riduttivi			Valore del bene
					età	obsolescenza	commerciabilità	
Auto Renault Megane SW targa DE421MD, ultima revisione 22/09/2019 e Km 234.062 alla revisione	Esterno piazzale	1 e 2	1	€ 2 000,00				€ 2 000,00

Il **LOTTO n° 4** è rappresentato dal seguente bene mobile:

- Attrezzatura c.d. ragno;
- n° 2 cassoni metallici (vedi foto allegata).



3. Conclusioni

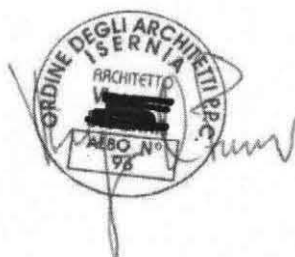
Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

4. Allegati

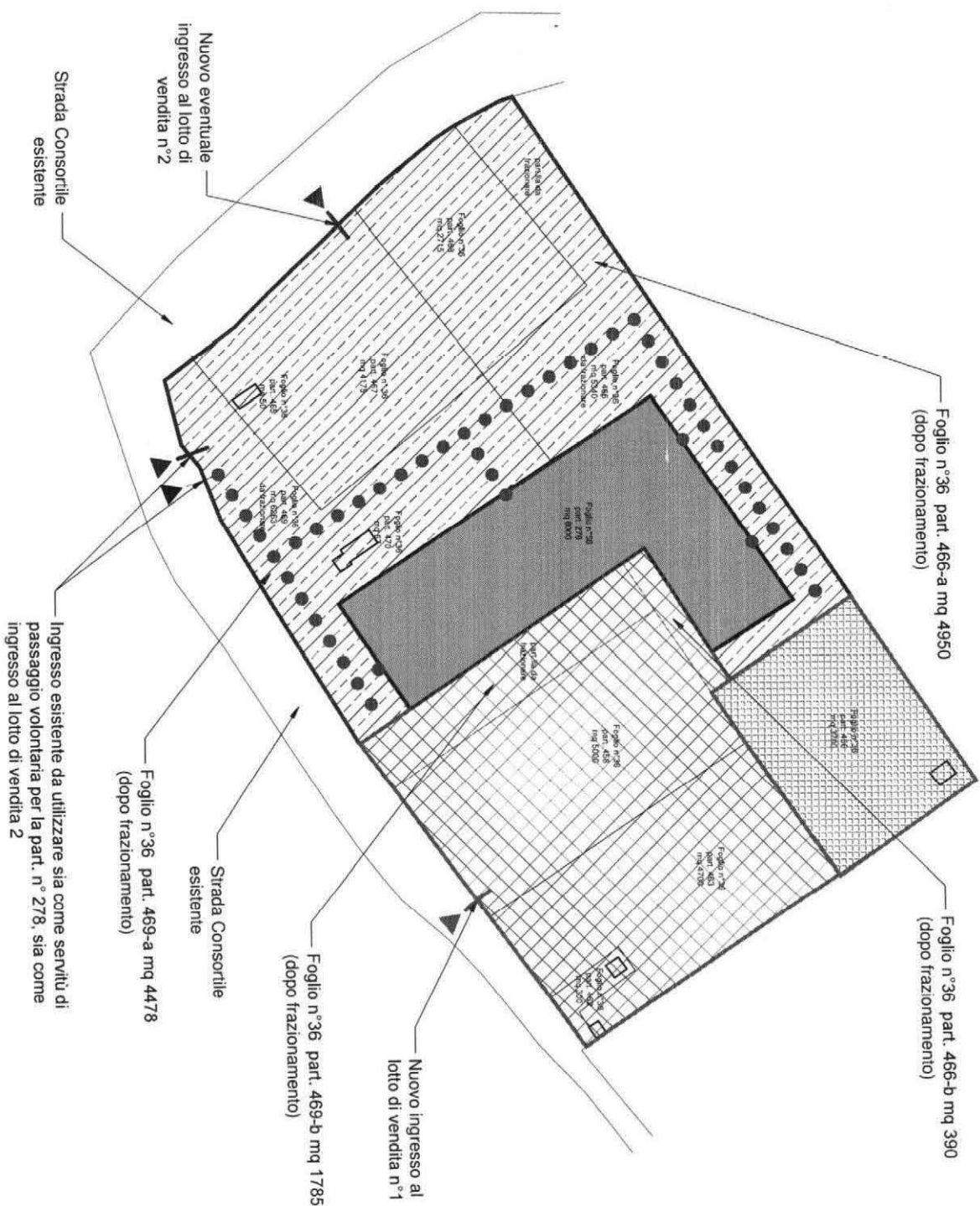
Si allega la planimetria dei lotti di vendita (terreni e piccoli fabbricati), mentre per gli altri si rimanda alla relazione di stima redatta e trasmessa in data 12 agosto 2020 dal sottoscritto Perito, nell'ambito della procedura fallimentare n. 04/2020 Reg. Fall. presso il Tribunale di Isernia.

Il perito

(Dott. Arch. ~~Vincenzo Di Felice~~)



PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA SCALA 1:500



LEGENDA

-  Lotto di vendita n° 1 mq 12.175
-  Lotto di vendita n° 2 mq 16.435
-  Lotto escluso dalla vendita mq 3.700
-  Area di sedime edifici di proprietà mq 6000
-  Servitù di passaggio volontaria per pedoni e mezzi meccanici