

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura Fallimentare
Fallimento n°21/2021 R.G.F.

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.D. Dott. Alessandro Paone

§ 1. Premessa

- Il sottoscritto Geom. Roberto Camporotondo, con studio in Cerisano (CS) alla Via Cava San Lorenzo n°63, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cosenza col n°2699, nominato in data 08/11/2021 (cfr. all. n.1 Nomina C.T.U.) dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Alessandro Paone, Consulente Tecnico D'Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al n. 21/2021 R.G.F. al fine di redigere una perizia di stima avente ad oggetto gli immobili di proprietà della società fallita e del socio accomandatario
- Prima di effettuare i sopralluoghi dei beni oggetto di relazione, successivamente, in varie date, a partire dal 06/12/2021 in poi, ho acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, per via telematica gli estratti di mappa, le visure storiche per immobile e le visure ipotecarie (cfr. all. n.2), l'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. all. n.3) e le planimetrie catastali (cfr. all. n.4 Planimetria catastale), riguardanti i beni oggetto della procedura fallimentare.
- Al fine di espletare l'incarico conferito, il sottoscritto, ha quindi effettuato n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, l'uno, in data 11/02/2022 e, l'altro, in data 24/02/2022, così per come si evince dagli allegati in atti.

Immobili di proprietà della

- Capannone Industriale, ubicato in Località Scalo (CS) – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 9 cat. D/7 rendita catastale euro 5.728,00, catastalmente riportato come piano terra e primo, con corte esclusiva di pertinenza di mq 3.060. All'interno di detta corte, vi è un altro manufatto, di cui, il piano terra è di circa mq. 45,00, con sovrastante piccolo locale di circa mq. 18,51, anch'esso riportato in catasto al sub 9, in quanto, corpo di fabbrica annesso al predetto capannone;

****Omissis****

§ 2. Formazione dei LOTTI

Lotto 1) Nel primo lotto, vengono compresi i seguenti immobili, in quanto, costituenti un unico complesso industriale e artigianale, funzionalmente destinato al deposito, alla lavorazione e alla vendita dei marmi. In tale lotto, quindi, vengono accorpati il sub 9, ***omissis***

§ 3. Descrizione degli immobili di proprietà della

LOTTO 1: **Capannone**, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), è individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 9, con corte di pertinenza esclusiva pari a mq 3060. Detto capannone ha una superficie, complessiva, pari a mq. 1.431,24 di cui mq.1.195,94 è stato adibito alla lavorazione dei marmi, mq. 25,77 a locale refettorio, n. 2 piccoli locali comunicanti, l'uno, di mq. 9,83,

l'altro, di mq. 13,78, entrambi adibiti a deposito ai quali si accede dall'area utilizzata per la lavorazione marmi e altri due locali anch'essi adibiti a deposito, l'uno, di mq. 44,32, l'altro, di mq.51,17, ai quali si accede dalla corte esclusiva. Annessi al predetto capannone, vi è un porticato di circa mq.19,59 in cemento armato con copertura piana in c.a. e una piccola tettoia aperta con struttura di sostegno in ferro e copertura in lamiera, di circa mq. 33,23. La struttura portante è in c.a. con copertura in ferro e sovrastante fogli di cemento-amianto. I muri perimetrali esterni sono in muratura, parte in blocchi di tufo e parte in blocchi di cemento, la pavimentazione del locale lavorazione è in battuto di cemento, mentre, quella del refettorio e dei 2 piccoli deposito è in gres, le porte sono in ferro, le finestre in ferro e vetro singolo. All'interno della corte di pertinenza esclusiva del predetto capannone, vi è un manufatto anch'esso in muratura di blocchi, il piano terra di circa mq.45,00 è composto da servizi igienici, un vano ad essi adiacente e altro vano, quest'ultimo formato da due livelli, destinati a cabina elettrica, con scala esterna per accedere al piano superiore, le porte sono in ferro, le finestre in ferro e vetro semplice, solo i servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres. Detto Capannone, così per come riportato nell'atto integrativo a rogito notaio Adriana Perrotta del 18/01/2002 Rep.n.7016, è stato realizzato in virtù di nulla Osta rilasciato da Sindaco del Comune di Villapiana in data 01/09/1971 pratica n.55/194. Successivamente, è stata rilasciata dal predetto Comune la Concessione Edilizia n.4 del 23/04/1987, pratica edilizia n.35/1986, a mezzo della quale, venivano assentiti alcuni lavori di ristrutturazione di detto capannone (cfr. all. n.21 Concessione Edilizia n.4/87). Dall'esame della predetta documentazione, confrontata con lo stato dei luoghi, sono emerse alcune piccole difformità (diversa distribuzione di spazi interni, un piccolo vano in muratura di circa 15 mq. adiacente al muro perimetrale esterno del capannone e una tettoia aperta in ferro di facile rimozione) rispetto alle opere assentite dal Comune di Villapiana. E' da ritenere che, tali difformità, comunque, sono sanabili ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001.

omissis

§ 4. Identificazione Catastale degli immobili (fabbricati e terreno)

Il compendio è censito al catasto Urbano nel Comune di Villapiana (CS), ***omissis***, con i dati riportati nella seguente tabella (dati estrapolati dalle visure catastali):

Comune di VILLAPIANA - CATASTO DEI FABBRICATI							
N.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità/Categoria - Classe	Superficie (mq)		Reddito
					Consist.	catastale	
4	40	82	9	fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale D/7			Rendita = € 5.728,00

§ 5. Intestazione

Per le intestazioni del complesso industriale/artigianale commerciale sito in Villapiana Scalo, si può far riferimento all'atto Integrativo del 18 gennaio 2002 n.7016 di repertorio, Notaio Adriana Perrotta, registrato a Castrovillari il 01/02/2002 al n.45 trascritto a Cosenza il 30/01/2002 al n.2158 R.G. e al n.1848 R.P.

1 SEDE VILLAPIANA (CS) – Proprietà: 1/1 part.lle nn.82 sub 4 sub 9 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana (CS).

§ 6. Stima dei fabbricati,

LOTTO N°1 – OPIFICIO INDUSTRIALE

VALORE DI STIMA dell'immobile:

-[Valutazione del bene - V_{opificio}]-

Per la valutazione dell'immobile in esame occorre individuare correttamente il criterio e la metodologia estimativa da adottare.

In generale la formulazione di un giudizio di valore deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emergerà, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il compendio in esame è il **valore di mercato**: la metodologia adottata si avvarrà del procedimento sintetico e di quello analitico.

NOTA: *Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico-finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.*

§ - CRITERI di STIMA UTILIZZATI

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la **stima sintetica** poiché generalmente nella zona esistono immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.

Determinato il prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in esame, tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno del fabbricato e passare, infine, all'interno dell'u.i..

E' possibile anche adottare il criterio di **stima analitica per capitalizzazione dei redditi** producibili con la locazione delle unità immobiliari.

In questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione.

Al valore così ottenuto bisogna eseguire le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze.

Nel nostro caso utilizzeremo entrambi i criteri al fine di comparare i risultati che da essi si ottengono.

● **STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:**

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione

economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti. Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche; inoltre, per la valutazione dell'immobile, si farà riferimento anche ad altre fonti di informazione quali le agenzie immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Villapiana, il bene ricade nella Microzona classificata E1-Periferica/Suburbana Villapiana Lido Villapiana Scalo. All'interno della zona la rilevazione di mercato riferita al II° semestre 2021 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 250-375 €/mq, con un valore medio pari a 312 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA **Comune:** VILLAPIANA

Fascia/zona: Suburbana/VILLAPIANA LIDO VILLAPIANA SCALO

Codice di zona: E1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Magazzini – Laboratori - Capannoni

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	250	310	L	1,3	1,6	L
Magazzini	NORMALE	250	375	L	1,3	1,8	L
Negozi	NORMALE	740	1.150	L	4,7	8,3	L
Uffici	NORMALE	640	940	L	3,1	4,7	L

b) Consultazione banca dati delle Quotazioni immobiliari di Cosenza (Borsino Immobiliare).

All'interno dell'area interessata il riferimento di mercato, aggiornato a aprile 2022, restituisce un range di valori compreso tra 244 e 341 €/mq, con un valore medio pari a 293 €/mq.

Borsinoimmobiliare.it				Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali				Quotazioni & Rendimenti	
Magazzini	NORMALE	244	341	L	0,78	1,76	L		

Per il Comune di Villapiana, in zona periferica, in riferimento a locali a destinazione residenziale e stato conservativo normale, le quotazioni di mercato indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 244,00 (Borsino) ed un massimo di €/mq 375,00 (OMI). Il valore medio complessivo è pari a €/mq 310,00.

Si ritiene opportuno adottare a base del calcolo un parametro pari ad **€/mq 310,00**, ottenuto quale valore medio, ricalibrato in ragione del particolare taglio dimensionale e dell'ubicazione specifica.

Si noti che la superficie (lorda) da considerare è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| a) parametro zonale; | b) parametro strutturale; | c) parametro di finitura; |
| d) parametro impiantistico; | e) parametro funzionale; | f) parametro urbanistico; |
| g) parametro di trasformazione; | h) parametro estetico - architettonico. | |

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile, ubicato in zona periferica, discretamente raggiungibile con mezzi pubblici e/o autovetture. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,00**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. Gli immobili sono a struttura portante in c.a., non presenta lesioni o altri segni di dissesto. Per tutte le considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **0,98**.

c) I materiali di finitura utilizzati, pavimenti, rivestimenti, porte interne sono di mediocre qualità nelle u.i. completate; da definire nelle u.i. ancora in corso di costruzione. La copertura su struttura portante in ferro è formata da lastre di cemento amianto per cui è necessaria la rimozione. Per queste considerazioni all'immobile si assegna un parametro di **finitura** di **0,96**.

d) Gli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario dell'immobile sono in pessimo stato di manutenzione, come anche sanitari e servizi igienici. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **0,95**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione dell'immobile. A tale parametro si dà un giudizio incrementale in quanto si è in presenza di un opificio con annessi magazzini, tettoie, uffici e ampio piazzale, che permettono una idonea organizzazione degli spazi interni ed esterni. Per quanto esposto si assume un valore pari a **1,01**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'intero complesso immobiliare, fatti salvi rilievi sopra detti in ordine a trascurabili diverse distribuzioni degli spazi interni, può ritenersi sostanzialmente regolare sotto l'aspetto urbanistico – edilizio, con esclusione delle u.i. riportate al Sub. 4 e al Sub 5 che, risultando ancora in corso di costruzione (categoria F/3), non è stato possibile riscontare la relativa conformità edilizia. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore di **0,98**.

g) La particolare tipologia costruttiva permette una diversa distribuzione interna degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore incrementale di **1,02**.

h) Il parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni. Il fabbricato ha un aspetto esterno degradato, come anche le ambientazioni interne di interventi di manutenzione e/o completamento. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **0,98**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,00 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,95 \times 1,01 \times 0,98 \times 1,02 \times 0,98) = \mathbf{0,88}.$$



■ CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle *caratteristiche estrinseche*, con particolare riferimento alla localizzazione;
- delle *caratteristiche intrinseche*, con particolare riferimento allo stato conservativo;

moltiplicando il coefficiente correttivo sopra determinato per il valore unitario ideale medio già individuato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 310,00 x 0,88 = **€/mq 272,80**.

Le unità immobiliari, risultando libere, non sono gravate da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1.00.



■ SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie lorda vendibile** complessiva del fabbricato oggetto di stima è ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, utilizzando i coefficienti di ragguaglio pari all'unità per gli ambienti destinati ad opificio; 25% per il portico; 15% per le tettoie; 40% per il fabbricato adibito a servizi; 50% per il magazzino su due livelli in corso di costruzione (F/3); 60% per l'ufficio in corso di costruzione (F/3); 10% per la parte di corte di pertinenza esclusiva coincidente con la superficie coperta delle u.i. (= mq 1.927,00) e 2% per la parte eccedente (= mq 5.815,00 - mq 1.927,00= mq 3.888,00).
Risulta:

○ Sub.9- <u>Opificio [piano terra]</u> =	mq 1.437,24 x 1,00 = mq 1.437,24 +
○ Sub.9- <u>Portico [annesso al capannone]</u> =	mq 19,66 x 0,25 = mq 4,91 +
○ Sub.9- <u>Tettoia [annessa al capannone]</u> =	mq 33,23 x 0,15 = mq 4,98 +
○ Sub.9- <u>Fabbricato servizi [p.t. mq 45,07; p.1 mq 18,51]</u> =	mq 63,58 x 0,40 = mq 25,43 +
○	



3) *Stima del più probabile valore di mercato del bene immobile.*

Da quanto esposto ai punti precedenti, moltiplicando la superficie commerciale dell'u.i. pari a mq 2.146,20 per il valore di stima unitario, si ottiene il più probabile VALORE di MERCATO dell'IMMOBILE, che è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 585.483,36** (= mq 2.146,20 x €/mq 272,80).

$$\mathbf{V = mq\ 2.146,20 \times €/mq\ 272,80 = €\ 585.483,36 = V_{u.i.(1)}}$$



● STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'accertamento del più probabile reddito e la sua capitalizzazione. Dovendo determinare il valore del locale commerciale, il reddito che si deve considerare è quello ricavabile dando in uso l'unità immobiliare.

Si è applicata la formula $V_o = R_{na} / i$; in cui:

V_o indica il valore all'istante della stima dell'immobile e che coincide con la somma dei redditi futuri esistenti scontati all'attualità;

R_{na} è il reddito netto annuo, costante, posticipato, a durata indefinita;

i (o anche r) è il tasso di sconto o di capitalizzazione.

Il Reddito medio annuo lordo ottenibile (R_{mal}) è stato determinato facendo un'analisi di mercato per situazioni simili, ottenendo un valore di fitto per mq e per mese variabile fra 1,27 e 1,55 euro, tenuto conto delle caratteristiche, tipologia e consistenza dell'u.i. in esame. Ne scaturisce un presunto canone locatizio pari a circa 3.000,00 €/mese. Assumiamo pertanto un valore di 1,40 euro/mq x mese.

Considerato che la superficie lorda vendibile dell'u.i. è pari a **mq 2.146,20** si ottiene il seguente valore per quanto riguarda il reddito annuo lordo:

$$R_{mal} = \text{€/mq } 1,40 \times 12 \times \text{mq } 2.146,20 = \text{€ } 36.056,16$$

Da tale importo, detraendo una somma pari al 5% per imposte, tasse, oneri vari, manutenzioni, assicurazione, ecc., si ottiene il reddito netto che è pari a

$$R_{na} = R_{mal} - 0,15 R_{mal} (= R_{mal} \times 0,95) = \text{€ } 34.253,35$$

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della minore rischiosità degli investimenti nel settore commerciale e pertanto, come si evince anche dalla letteratura tecnica, esso varia, anche in funzione della specifica attività, tra 0,04 e 0,06.

Nel nostro caso abbiamo assunto un valore "i" pari a 0,05.

Si ha pertanto $V_o = R_{na} / i = \text{€ } 34.253,35 / 0,05 = \text{€ } 685.067,00$

Tale importo rappresenta il valore di stima del fabbricato in oggetto considerato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito netto. Per risalire al valore di stima attuale bisogna effettuare delle detrazioni dovute alla vetustà del bene immobile ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena efficienza. Tenuto conto di quanto sopra ci appare congrua una detrazione pari al 15% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di stima del fabbricato in questione è pari a:

$$V_o = \text{€ } 685.067,00 \times 0,85 = \text{€ } 582.306,95 = V_{u.i.(2)}$$



❖ VALORE DI STIMA dell'opificio: [$V_{opificio}$]

-opificio-

- Con il metodo di stima sintetico-comparativo abbiamo ottenuto il valore:

$$V_{u.i.(1)} = \text{€ } 585.483,36.$$

- Con il secondo metodo di stima per capitalizzazione dei redditi il valore che si ottiene è:

$$V_{u.i.(2)} = \text{€ } 582.306,95.$$

Mediando i due predetti valori in quanto compresi nell'alea estimale del 10%, si ottiene:

$$\blacksquare \quad V_{opificio} = [1/2(V_1 + V_2)] = \underline{\underline{\text{€ } 583.895,15;}}$$

■ VALORE COMPLESSIVO DI STIMA dell'opificio [$V_{opificio}$]

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del fabbricato pari a € 583.895,17.

In cifra tonda:

$V_{\text{opificio}} = \underline{\underline{\text{€ } 583.895,00}}$

(diconsi €uro cinquecentoottantatremilaottocentonovantacinque/00).-

omissis

Lotto	Identificativo	Mq	Valore di Stima €	Quota oggetto di fallimento	Valore di Stima € Parte oggetto di fallimento
1	Opificio Industriale di cui sub 9	1.656,57	450.321,00		450.321,00

Nel ringraziare per la fiducia accordata e rimanendo a VS completa disposizione per eventuale ulteriore chiarimento.

Ossequia

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
UFFICIO FALLIMENTI

ALLEGATI

Procedura Fallimentare

s.a.s. di

& C., nonché, del socio accomandatario

Fallimento n°21/2021 R.G.F.

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo

