

# TRIBUNALE DI SPOLETO

## RELAZIONE PERITALE PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI

CONCORDATO PREVENTIVO : N. 21/2016 - ~~Co.Ma.In 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





## 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 ~~CoMed~~ 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 ~~CoMed~~ 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 ~~CoMed~~ s.r.l. 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 Ambito A.S.I. - Battipaglia (SA)
- Lotto 02: Immobile per civile abitazione - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)
- Lotto 03 Terreni agricoli - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)
- Lotto 04 Arredi
- Lotto 05 Attrezzature

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 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'ultima operazione 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 e 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 esecutato, 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 =
2. mq. 400 x €/mq 1725.00 =
3. mq. 310 x €/mq 190.00 =

Totale

€ 786.500,00  
 € 690.000,00  
 € 58.900,00  
 € 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

— 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 a giardino 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 obiazioni degli oneri concessori.

L'atto in cui si determina in via definitiva l'importo delle obiazioni 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 esecutato, 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					<b>723</b>	

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**

— **Lotto 03 Terreno agricolo - Loc. Tavernola - Battipaglia (SA)**

L'immobile di cui al Lotto 03 e 04 sono parte di un acquisto che comprendeva anche i lotti 02 e 04 avvenuto nel 2004 con Atto di acquisto Rep. 25401 - Racc. 5738, rogato dal Notaio Rosa Barra.

Trattasi di un area libera agricola ubicata nel Comune di Battipaglia, Loc. Tavernola. L'immobile è censito catastalmente con il Fig. 6 part. 596 e 649

L'area è completamente recintata con una recinzione metallica e dotata di cancello di accesso carrabile.

La particella 649 non è libera da costruzioni ma sull'area insiste una struttura metallica coperta non autorizzata.

La stima per l'eventuale smontaggio della struttura è stimata in circa 3500,00 in quanto parte del costo sarà recuperato dall'acciaio costituente la struttura.

La superficie catastale complessiva è di mq. 2096.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato sono stati desunti alcuni valori dalle pubblicazioni della Regione Campania "VALORI FONDARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA".

Superficie mq. 2.096 x €/mq 10.00 =

€ 20.960,00

**Totale**

€ 20.960,00

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

- € 1.048,00

**Valore di stima dell'immobile**

€ 19.912,00

**Per arrotondamento**

€ 19.900,00

— **Lotto 04 Arredi per ufficio**

In tale lotto sono ricompresi i mobili e i complementi di arredo degli uffici operati e direzionale, secondo l'elenco di seguito riportato e alla documentazione fotografica. Si tratta di arredo in buono stato di conservazione anche se di non recentissima fattura. Si ritiene che la commerciabilità di tali beni sia buona e che alla forma di vendita in blocco risulti preferibile e più appropriata che la vendita al dettaglio.

n. 5 scrivanie complete di mobiletto,

n. 11 sedie SEDUS,

n. 1 tavolo riunioni

n. 4 sedie SEDUS

n. 13 mobiletti a doppia ante con vetrine colore nero con verde e neri

n. 8 armadi

n. 5 armadi

n. 17 mobiletti sotto finestre,

n. 1 fotocopiatrice PANASONIC mod. DP 8016 P,

n. 3 PC

Il valore di stima complessivo dei beni di cui al lotto 04 è pari a € 15.000,00



– **Lotto 05 attrezzature e mezzi di tipo Industriale**

In tale lotto sono ricompresi le attrezzature di servizio presenti all'interno dell'edificio nella porzione dedicata alla produzione, si tratta di macchine e utensili funzionali all'attività

Le specifiche delle attrezzature fanno riferimento all'elenco di seguito riportato e alla documentazione fotografica.

Si tratta di attrezzature in discreto stato di conservazione anche se sono presenti elementi di usura.

Si ritiene che la commerciabilità di tali beni sia buona e che alla forma di vendita in blocco risulti preferibile e più appropriata che la vendita al dettaglio.

- n. 2 Aspiratori Polveri Scarico Autoveicoli,
- n. 2 Arrotolatori Automatici per bobine Tubi,
- n. 5 Avvolgi tubo Aria Compressa
- n. 1 Moto Scopa mod. RCM SLALOM
- n. 7 Lampade con Avvolgitore

Il valore di stima complessivo dei beni di cui al lotto 05 è pari a € 4.500,00

Valore complessivo di Stima dei singoli Lotti.

Lotto 01: € 1.455.000,00

Lotto 02: € 762.500,00

Lotto 03: € 19.900,00

Lotto 04: € 15.000,00

Lotto 05: 4.500,00

**TOTALE € 2.256.900,00**

*N.B: I valori di stima indicati nella presente perizia sono sempre da intendersi al netto dell' IVA di legge.*

La presente perizia di stima e gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Arch. Nicolangelo Russo che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico peritale conferitogli.

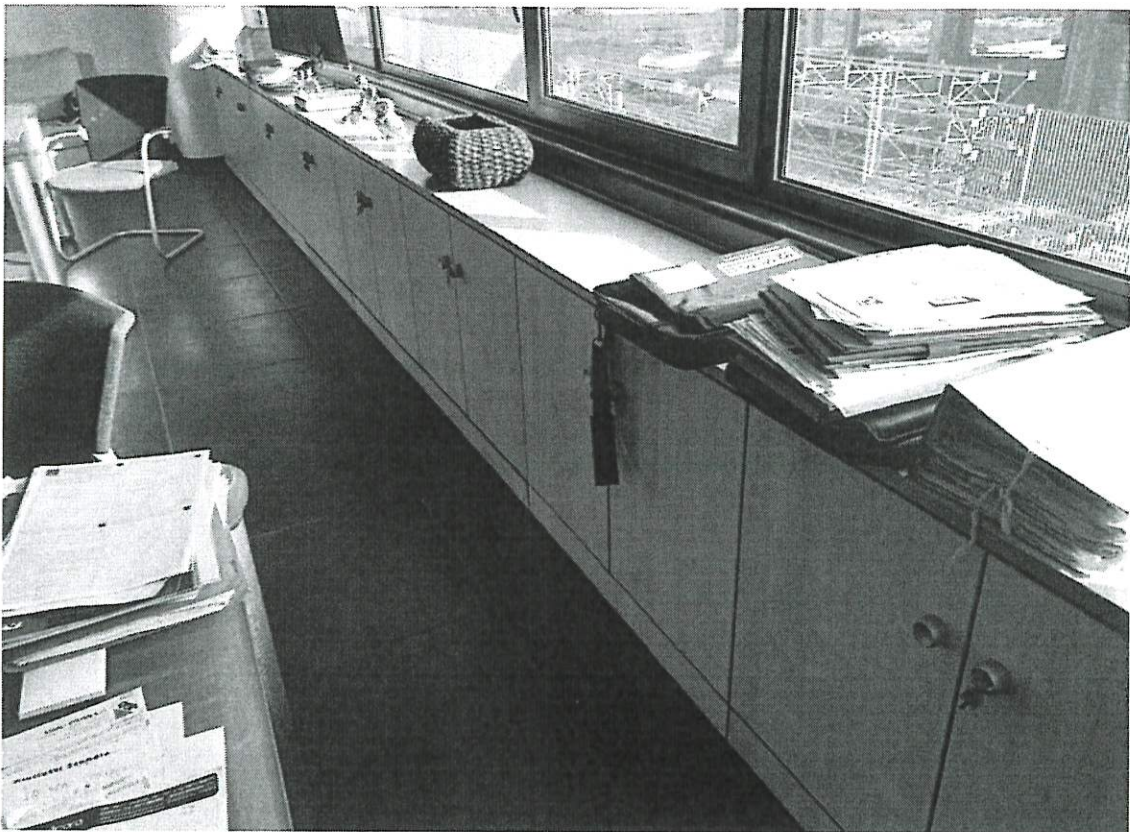
In allegato:

- documentazione fotografica dei beni stimati
- Visure catastali e mappe aggiornate

Foligno, 14/09/2018

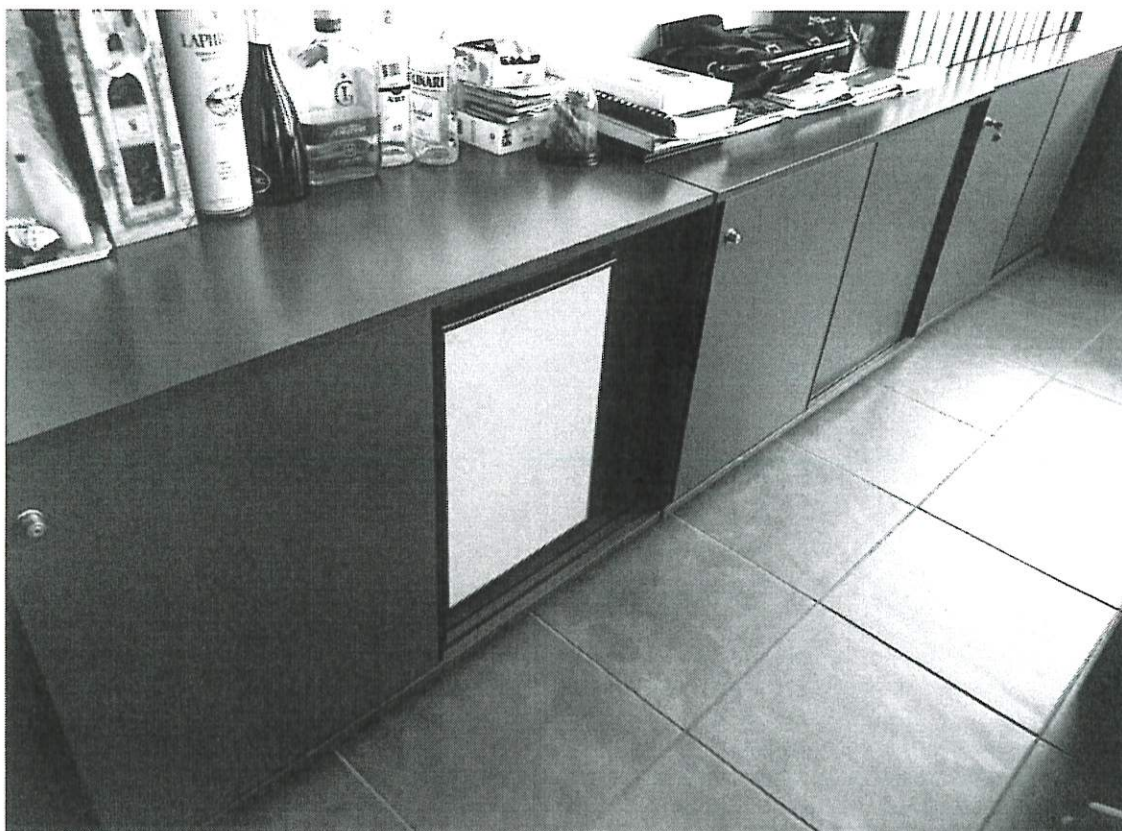
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DOTT. ARCH.  
Nicolangelo Russo  
925  
PROVINCIA DI PERUGIA





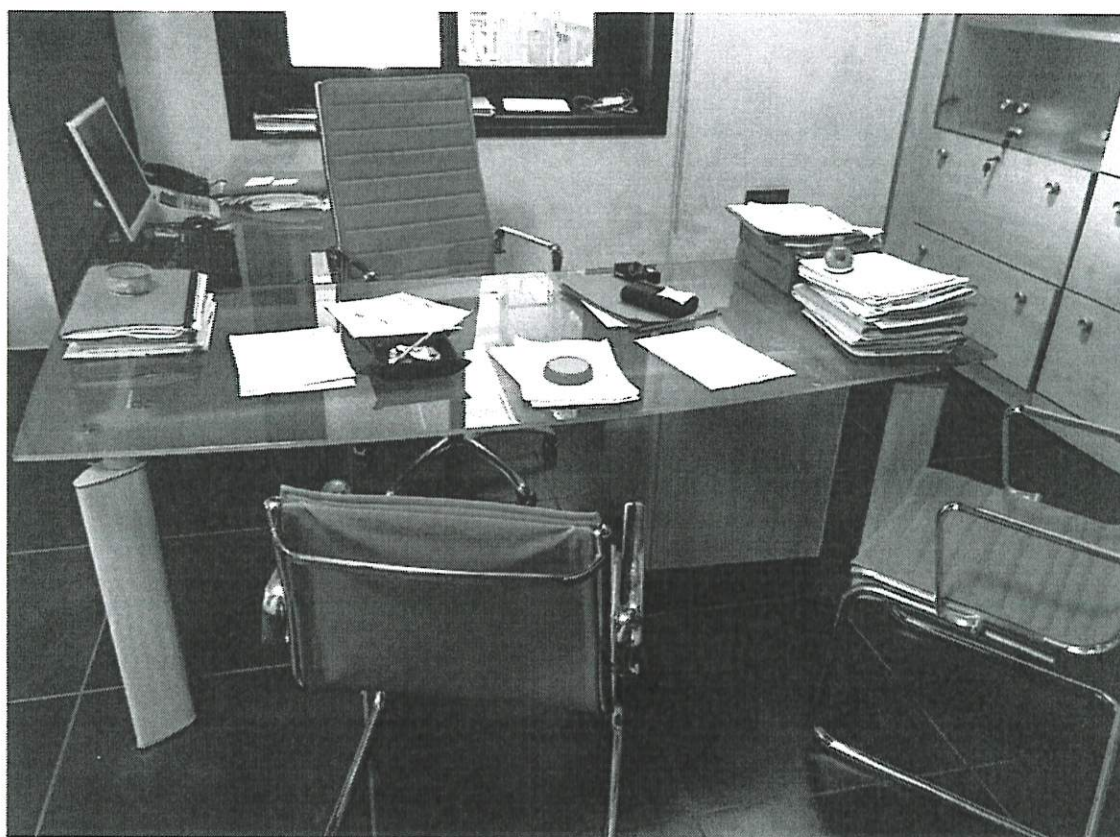






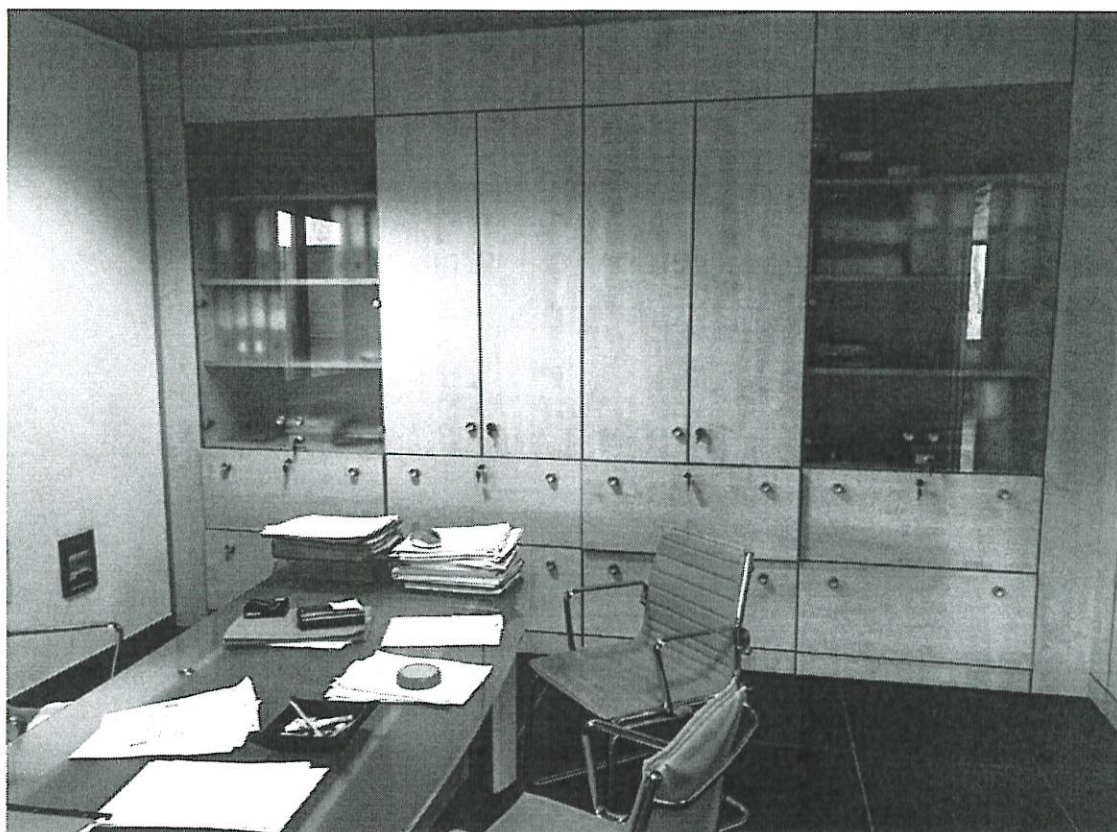






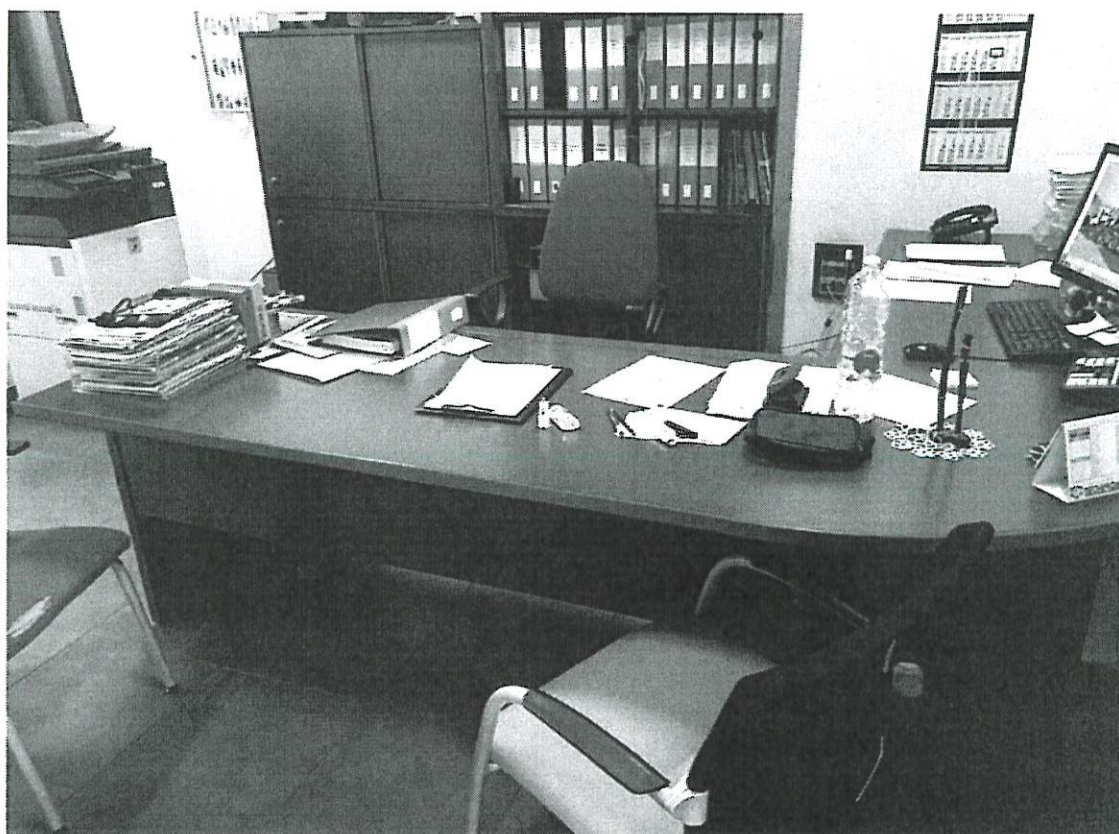






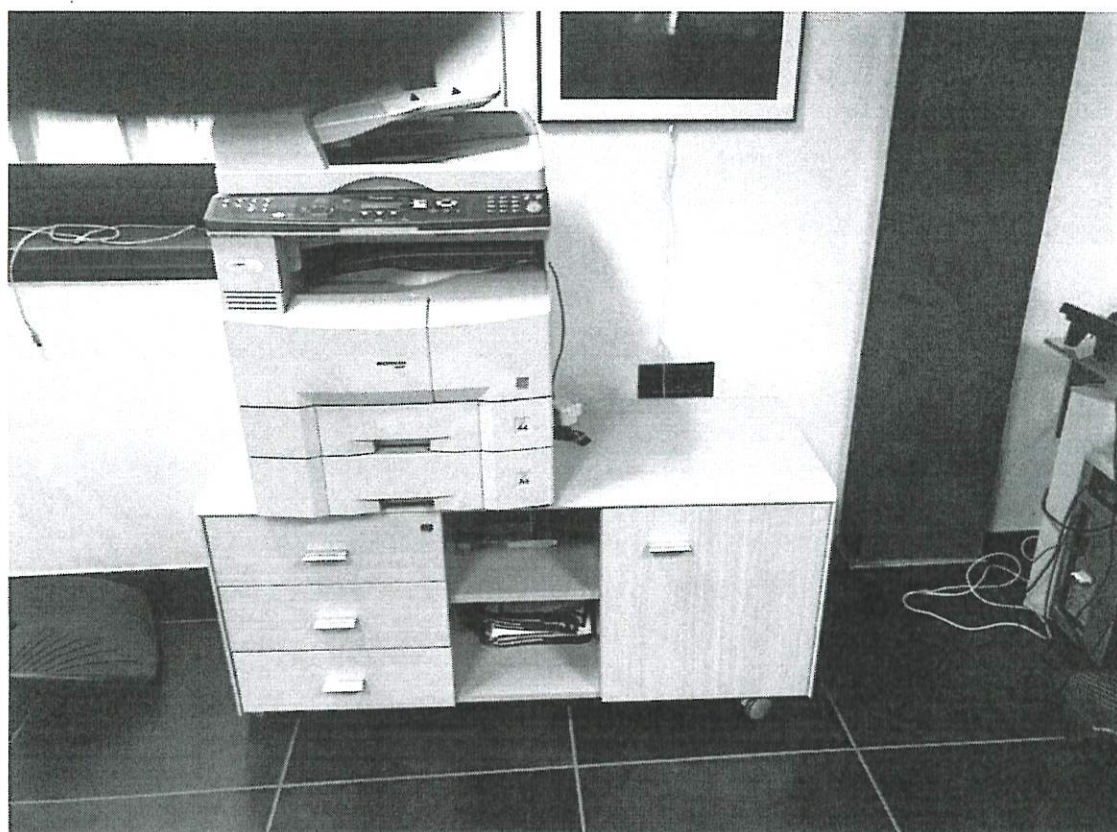




















LOTTO 5

