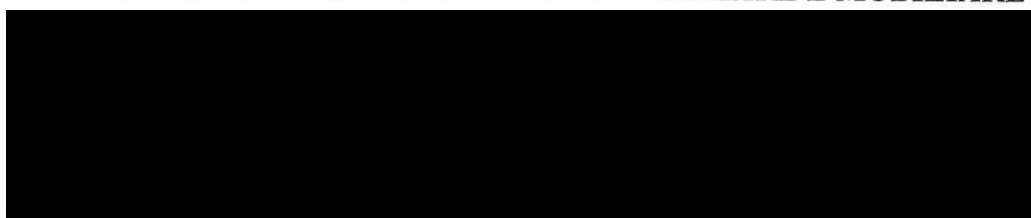


TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE FALLIMENTARE

STIMA PER FALLIMENTO

OGGETTO: STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE



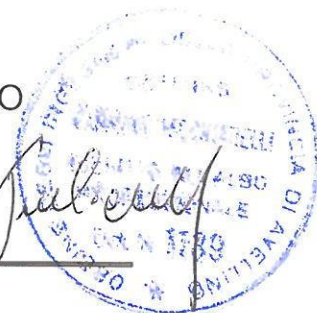
GIUDICE DELEGATO: dott. Pasquale Russolillo

PROCEDIMENTO R.G. n. 3/2020

STIMA DEI BENI IMMOBILI,
MOBILI, RIMANENZE DI MAGAZZINO,
MATERIE PRIME, SEMILAVORATI

IL TECNICO

Pasquale Russolillo



Settembre 2021

Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
3. Descrizione dei luoghi	pag. 4
4. Stima dei beni mobili	pag. 5
5. Stima dei beni immobili	pag. 7
6. Valutazione delle autovetture	pag. 14
7. Considerazioni conclusive sulla stima	pag. 17

Allegati:

1. Rilievo fotografico;
2. Visure catastali beni immobili;

STIMA PER FALLIMENTO

1. PREMESSA - RIFERIMENTO AL MANDATO -

Il sottoscritto ing. Carmine Vecchiarelli, con studio in Mercogliano alla Via R. Marcone n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1139, nonché Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Avellino, iscritto all'Albo dei consulenti al n. 657 dal 04/06/1993, ha ricevuto, in data 27/02/2020, il seguente incarico dai curatori del fallimento avv. Anna Fabiano e dott. Walter Palermo, autorizzati dall'ill.mo Giudice Delegato dott. Pasquale Russolillo:

proceda alla stima dell'intero compendio immobiliare e mobiliare della società [REDAZIONE] ai fini della redazione del programma di liquidazione.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Carmine Vecchiarelli ha partecipato ai sopralluoghi tenutisi presso [REDAZIONE] le date 22/07/2020, 29/07/2020, 06/08/2020, 04/09/2020, 29/10/2020, 19/11/2020, 04/12/2020, 09/12/2020, 10/12/2020, 28/01/2021, 04/02/2021, 11/02/2021, 07/07/2021, 15/09/2021, alla presenza dei Curatori del Fallimento e del legale rappresentante della società fallita, avv. Rotoli. Dopo aver aperto il verbale che sanciva l'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha avviato le attività di ispezione dei beni rinvenuti in sito, i sopralluoghi sono continuati nei giorni su indicati con l'ispezione, il rilievo fotografico e la registrazione di tutti i beni, si è dato altresì corso all'ispezione dei beni immobili.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

[REDACTED] svolgeva principalmente un'attività di produzione e commercializzazione di calzature destinate a persone con problemi ortopedici, utilizzando sia immobili di proprietà che immobili condotti in fitto, siti nel Comune di Paolisi (BN), inoltre svolgeva attività di commercializzazione di protesi, attrezzature e sussidi per l'assistenza protesica, corsetteria, calzature, prodotti parafarmaceutici, utilizzando due locali che conduceva in fitto, uno con sede in Benevento alla via Principe di Napoli n. 41, l'altro con sede in Telese (BN) alla via Roma n. 216.

La zona in cui si trovano gli immobili di proprietà è collocata lungo la via Ferrari del Comune di Paolisi in provincia di Benevento, essi sono costituiti da un appezzamento di terreno ed un locale deposito con annessa corte.

Il terreno a sua volta è costituito da un appezzamento delle dimensioni di circa 56.40 ml x 26.00 ml, pianeggiante e facilmente accessibile in quanto prospiciente la strada di accesso al deposito ed all'antistante palazzina uffici.

Il deposito è invece costituito da un manufatto composto da un unico piano, con struttura in muratura di tufo e copertura in lamiera metallica, privo di divisioni interne, accessibile da una corte di sua pertinenza mediante un'ampia porta in alluminio, protetta da una saracinesca a rullo, l'ambiente interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, dotato di impianto elettrico ed impianto di illuminazione, la corte esterna ha dimensioni di circa 480 mq è recintata e pavimentata con asfalto, è servita da una strada pavimentata con asfalto della larghezza di circa 5.00 ml che la collega con la via Ferrari. Il deposito è adiacente ad un altro corpo di fabbrica a forma

[REDACTED] composto da un unico piano, sempre destinato a deposito, nella disponibilità [REDACTED]) in quanto condotto in fitto, i due locali risultano intercomunicanti mediante una porta interna appartenente alla parete in adiacenza.

Va detto anche che fa parte del lotto cui appartiene il deposito a forma di ELLE anche una palazzina a due piani più sottotetto, alcuni locali di detta palazzina sono condotti [REDACTED] in particolare al piano terra sono ubicate tutte le macchine per la lavorazione delle calzature, al piano primo sono dislocati gli uffici amministrativi ed un piccolo laboratorio, al piano sottotetto un deposito.

Ritornando ai beni di proprietà di [REDACTED] si precisa che il terreno è censito al F. 7, p.lla 264, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1465 mq, reddito dominicale 24.21 ¤, reddito agrario 12.11 ¤; il deposito è censito al F. 7, p.lla 265, categoria C2, classe 3, superficie 144 mq.

Ulteriore proprietà è ubicata nel Comune di Montesarchio (BN), trattasi di due locali con annessi servizi igienici, ubicati al piano terra di un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, sito alla via Benevento n. 67/F, all'interno del parco castello 20, in questo caso l'area è interna al perimetro del centro urbano, poco distante dalla centrale piazza Croce.

Tali locali sono censiti al F. 20 del Comune di Montesarchio, p.lla 285 sub 8, cat. A2, classe 4, superficie mq 30.00, Rd 151.06 ¤, sub 9, cat. A2, classe 4, superficie mq 30.00, Rd. 151.06 ¤, essi furono realizzati con C.E. n. 2523 del 18/06/1983 e successiva C.E. n. 2794 del 04/02/1984, risultano accatastati come abitazioni seppur non ne hanno le caratteristiche, in realtà sembrano predisposti ad ospitare uffici, infatti sono costituiti da unico ambiente perimetrato principalmente da pareti vetrate, accessibili direttamente dall'atrio del palazzo.

4. STIMA DEI BENI MOBILI

Durante i diversi sopralluoghi espletati si è proceduto ad inventariare la merce presente all'interno dei locali in cui espletava la propria [REDACTED] allo stesso tempo si è potuto constatare quale fosse il suo stato di conservazione, all'interno dei locali condotti in fitto erano presenti principalmente prodotti confezionati da commercializzare, oltre a scaffalature e complementi di arredo; all'interno dei locali siti nel Comune di Paolisi invece erano presenti materie prime, semilavorati, protesi,

sussidi alla deambulazione, attrezzature, macchinari, utensili, prodotti finiti da commercializzare, ecc..

La stima è stata condotta valutando i prodotti finiti da commercializzare al prezzo di listino di vendita al pubblico, i prodotti destinati a forniture per gare con le ASL o da vendere tramite convenzioni con il Ministero della Salute sono stati valutati con riferimento ai prezzi indicati nei tariffari ministeriali, le materie prime sono state valutate al costo di acquisto, le attrezzature, complementi di arredo, macchine utensili, apparecchiature, sono state valutate in funzione del proprio stato di conservazione, applicando un deprezzamento al valore di acquisto del prodotto nuovo.

I risultati di questa laboriosa analisi sono contenuti nella lista di seguito allegata, all'interno della quale sono riportati:

- Tipologia del prodotto
- Codice commerciale, laddove reperito
- Marca
- Numero di pezzi
- Prezzo unitario di stima
- Prezzo totale di stima

Per ogni blocco di merce è stata indicata anche la zona in cui i prodotti erano stoccati, in particolare un primo blocco nel negozio di Telese, il secondo nel negozio di Benevento, per quanto riguarda invece la rimanente parte, stoccata nei locali di Paolisi si è indicata l'area in cui i materiali erano presenti al momento dell'inventario.

5. STIMA DEI BENI IMMOBILI

L'aspetto economico esaminato per la stima dei locali e dei terreni è il criterio del *Valore di mercato*, per poter procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potranno essere scambiati, in funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi, sul particolare e specifico mercato.

All'opo occorre definire un mercato di riferimento, in quanto un giudizio di valore potrà essere emesso soltanto se il bene in questione sarà stato comparato a beni analoghi per un complesso di caratteristiche sia qualitative che quantitative che palesino analogie fisiche, merceologiche ed economiche. Il problema della determinazione del valore è in definitiva ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi a beni immobili analoghi a quelli in esame.

La delimitazione di tali aree è stata condotta sulla base di un'attenta analisi, relativa: **all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione**, ossia ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, nonché delle **caratteristiche posizionali**, quali l'accessibilità, la morfologia ecc.

In particolare si è individuato uno specifico gruppo di condizioni, rappresentato dalle *caratteristiche tipologiche*: caratteristiche morfologiche e posizionali dell'appezzamento di terreno, dimensioni, appetibilità commerciale, servizi, destinazione d'uso.

Una volta identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati storici di riferimento, selezionando i prezzi verificatisi in occasione di compravendite avvenute in epoca recente e relative ad unità immobiliari analoghe a quella in oggetto, con l'ausilio di informazioni desunte sia da agenzie immobiliari operanti in zona che da tecnici del luogo a diretto contatto con la realtà locale.

Altra fonte di informazioni è costituita dai dati messi a disposizione dall'OMI, applicativo dell'Agenzia delle Entrate che fornisce dati attendibili sul mercato immobiliare.

BENI IN PAOLISI APPEZZAMENTO DI TERRENO E DEPOSITO CON ANNESSE CORTE

I beni in questione sono ubicati nell'area nord del paese di Paolisi, in provincia di Benevento, in prossimità del centro urbano, lungo la via Ferrari che si diparte dalla strada statale Appia n. 7,



trattasi di un'area pianeggiante ed il fondo è confinante con il piazzale antistante il deposito, già descritto al paragrafo 3.

Dal punto di vista urbanistico l'area in questione è classificata D1 ó industriale / artigianale, il locale fu realizzato con Concessione Edilizia n. 24/91 del 24/01/1992 e successiva D.I.A. del 08/08/2011 prot. 3780.

A. Appezamento di terreno

Superficie commerciale di **1.465,00** mq ó destinazione artigianale
quota di 1000/1000 d [REDACTED]

IDENTIFICATIVO CATASTALE :

F. 7, P.LLA 264

SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 1

R.D. = 24,21 p; R.A. = 12,11 p

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: Terreno industriale

Superfici: 2.000 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 p pari a 22,50 p/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 p, pari a **20,25 p/mq**

COMPARATIVO 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperienza sul territorio (02/09/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: episodica

Tempo di rivendita o di assorbimento: qualche anno

Valore minimo: **15,00 p/mq**

Valore massimo: **25,00 p/mq**

Il confronto per analogia con terreni simili compravenduti negli ultimi anni, il valore aggiunto dello specifico appezzamento costituito dalla sua morfologia (completamente pianeggiante), dalla sua posizione (adiacente ad un complesso

edificato), dalle vicinanza delle infrastrutture (strade, reti tecnologiche, servizi), porta ad individuare un valore unitario di 20,00 p/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$S = 1.465 \text{ mq}$

$V_u = 20,00 \text{ p/mq}$

$V_t = 29.300,00 \text{ p}$

B. Deposito

Superficie commerciale di **144,00** mq

quota di 

IDENTIFICATIVO CATASTALE :

F. 7, P.LLA 265

Categoria C2, classe 3


Consistenza 144 mq

Superficie catastale 152 mq

Rendita = 275,17 p

Strada di accesso e corte

Superficie **1159,00** mq

quota di 1000/1000 

IDENTIFICATIVO CATASTALE:

F. 7, P.LLA 265

Ente urbano

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: depositi di tipo industriale

Superfici: 500 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 250.000,00 p pari a 500,00 p/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 200.000,00 €, pari a **400,00 €/mq**

COMPARATIVO 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperienza sul territorio (02/09/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: episodica

Tempo di rivendita o di assorbimento: qualche anno

Valore minimo: **350,00 €/mq**

Valore massimo: **500,00 €/mq**

Il confronto per analogia con immobili simili compravenduti negli ultimi anni, il valore indicato dalla piattaforma OMI dell'Agenzia delle Entrate e le specifiche peculiarità portano ad individuare un valore unitario di 370,00 €/mq per il locale deposito e di 15,00 €/mq per l'area esterna pavimentata e recintata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Sdeposito = 144,00 mq

Vu = 350,00 €/mq

Vt1 = 50.400,00 €

Sarea esterna = 1.159,00 mq ó 144,00 mq = 1.015,00 mq

Vu = 15,00 €/mq

Vt2 = 15.225,00 €

Vt = 65.625,00 €

C. Locali siti in Montesarchio

Superficie commerciale di $(30,00 + 30,00)$ mq = **60,00** mq

quota di 1000/1000

IDENTIFICATIVO CATASTALE :

F. 20, P.LLA 285, sub 8, 9

Categoria A2, classe 4

Consistenza 1,5 vani cadauno

Superficie catastale 30 mq cadauno

Rendita = 151,06 p cadauno

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: locali ad uso ufficio

Superfici: 100 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 p pari a 1.500,00 p/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 142.500,00 p, pari a **1.425,00 p/mq**

COMPARATIVO 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperienza sul territorio (15/09/2021)

Domanda: buona

Offerta: periodica

Tempo di rivendita o di assorbimento: qualche mese

Valore minimo: **1.200,00 p/mq**

Valore massimo: **1.700,00 p/mq**

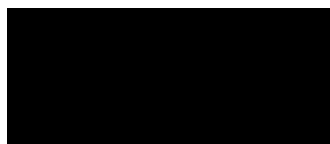
Il confronto per analogia con immobili simili compravenduti negli ultimi anni, il valore indicato dalla piattaforma OMI dell'Agenzia delle Entrate e le specifiche peculiarità portano ad individuare un valore unitario di 850,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Suffici = 60,00 mq

Vu = 850,00 €/mq

Vt = 51.000,00 €



6. STIMA DELLE AUTOVETTURE

Il sottoscritto, dopo aver preso visione degli autoveicoli, ha provveduto a verificare quali fossero le quotazioni di agenzie specialistiche, in funzione delle caratteristiche del mezzo, dell'anno di costruzione, dei chilometri, dello stato di conservazione.



I risultati ottenuti da tale indagine vengono di seguito riportati:

7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLA STIMA

I criteri di stima utilizzati hanno condotto ai risultati riportati nello specchio riepilogativo sottostante, si ritiene necessario precisare che le valutazioni economiche sui beni mobili sono frutto di analisi che hanno tenuto in debito conto le attuali specifiche disposizioni della direttiva macchine e quindi di quelle generali del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., trattandosi di beni costruiti in un lasso temporale piuttosto ampio, per le attrezzature più vecchie le norme vigenti erano meno restrittive per cui andranno adeguati al fine di poter continuare ad essere utilizzati.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

	VALORE STIMATO (€)	APPROSSIMATO (€)
BENI MOBILI	622.288,68	620.000,00
BENI IMMOBILI	145.925,00	145.000,00
AUTOVETTURE	4.800,00	4.800,00
TOTALE		769.800,00

L'intero compendio immobiliare e mobiliare della società “]

” è stimato in € 769.800,00.

Si allegano:

rilievo fotografico

visure catastali

Avellino, lì 25/09/2021

Ing. Carmine Vecchiarelli



17

Spett.li Curatori Fallimentari

Procedimento R.G. 03/2020

Facendo seguito alla Vs. comunicazione, ricevuta con p.e.c. del 10/11/2021, il sottoscritto ing. Carmine Vecchiarelli, in qualità di tecnico stimatore del compendio immobiliare e mobiliare della società in oggetto, ha provveduto a catalogare i beni stimati in separati lotti omogenei dal punto di vista merceologico, in particolare per quanto riguarda i beni mobili sono stati individuati n. 7 lotti con i seguenti valori economici:

LOTTO N. 1	MATERIE PRIME	10.466,30 €
LOTTO N. 2	MACCHINE UTENSILI	69.473,00 €
LOTTO N. 3	PROTESI E SUSSIDI	384.115,15 €
LOTTO N. 4	CORSETTERIA	38.609,73 €
LOTTO N. 5	ATTREZZATURE VARIE	9.932,56 €
LOTTO N. 6	PRODOTTI DA PARAFARMACIA	58.762,52 €
LOTTO N. 7	CALZATURE	50.929,42 €
		622.288,68 €

Per quanto riguarda le autovetture si può individuare un lotto specifico:

LOTTO N. 8	AUTOVETTURE	4.800,00 €
-------------------	-------------	-------------------

Per quanto riguarda i beni immobili si possono differenziare tenendo conto della loro ubicazione e della loro destinazione:

LOTTO N. 9	LOCALI AD USO UFFICI IN MONTESARCHIO	51.000,00 €
LOTTO N. 10	DEPOSITO E TERRENO IN PAOLISI	94.925,00 €

Si allegano N. 7 SPECCHIETTI PER I BENI MOBILI

Avellino, li 25/09/2021

Ing. Carmine Vecchiarelli

