

N. 578/2008 R. Fall.



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Procedimento fallimentare n. 578/2008 promosso nei confronti di

XXXXXXXX

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 06.08.2024

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE

Premessa, Quesiti, Operazioni peritali	pag. 03
Paragrafo primo	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili	pag. 06
Paragrafo secondo	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili	pag. 09
Paragrafo terzo	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili	pag. 15
Paragrafo quarto	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell'aggiudicatario.....	pag. 15
Paragrafo quinto	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all'aggiudicatario.	pag. 16
Paragrafo sesto	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag. 16
Paragrafo settimo	
Quesito 7 – Stima degli immobili	pag. 17
Paragrafo ottavo	
Quesito 8 – Stima macchinari e attrezzature.....	pag. 22
Paragrafo nono	
Quesito 9 – Formazione dei lotti	pag. 28
Indice allegati	pag. 30
Allegati	pag. 31

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA, QUESITI, OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare con provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Angela Alborino del 06.05.2024.

Con tale provvedimento il G.D. ha ampliato l'incarico già conferito con provvedimenti del 18.03.2024 e del 02.04.2024, ponendo i seguenti quesiti:

a) provvedere alla variazione catastale mediante frazionamento della part. 1113-1114 (graffate) del foglio 25 come identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Atella, in due nuove unità immobiliari, identificate con due distinti subalterni che individueranno rispettivamente l'unità immobiliare con diritto di proprietà e quella con diritto di superficie;

2) provvedere alla stima del compendio immobiliare sito nella zona P.I.P. del Comune di Atella (PZ) sulla base dell'eseguito accertamento dei diritti reali vantati sullo stesso dalla società fallita, nonché di tutti i beni mobili (attrezzature, macchinari ed impianti) ivi presenti, determinandone il valore di mercato.

Per quanto riguarda la stima degli immobili si farà riferimenti ai seguenti quesiti, usualmente posti dalla Sezione Fallimentare, e precisamente:

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;*

alleghi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

3) *Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;*

4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380;

nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

8) Proceda alla stima di tutti i beni mobili (attrezzature, macchinari ed impianti) ivi presenti, determinandone il valore di mercato.

9) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute

anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).

In merito al quesito a), il sottoscritto ha effettuato la variazione catastale richiesta. Infatti, in data 27.05.2024 si è proceduto alla presentazione della variazione catastale, che è stata approvata nella stessa data, così come attestato dalla ricevuta n. PZ0040157 del 27.05.2024 e dalle successive visure catastali aggiornate (vedi allegato 1.1).

Inoltre, in data 03.06.2024 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Potenza una istanza di rettifica di intestazione della particella censita nel Catasto Fabbricati al fg. 25 part. 1113-1114 sub 2 graffate, con la quale tale particella risulta ora correttamente intestata a

- R. & G. Srl per il diritto di proprietà superficaria (quota 1/1)

- Comune di Atella per il diritto di proprietà dell'area (quota 1/1).

Tale istanza è stata inserita negli atti del Catasto in data 18.06.2024, prot. PZ0041818, come si desume dalla relativa ricevuta (vedi allegato 1.2).

Il sottoscritto per ispezionare i beni immobili oggetto della presente perizia e per effettuare le indagini necessarie per rispondere ai quesiti posti ha svolto un sopralluogo in data 19.06.2024, come risulta dal relativo verbale (vedi allegato 2.4).

In particolare, il sottoscritto, dopo aver effettuato le necessarie indagini preliminari, previo contatti con il Curatore Fallimentare avv. Bruno Campione, ha proceduto a visionare in data 19.06.2024, alla presenza del geom. Vincenzo Tolve, in qualità di collaboratore del sottoscritto, e del Curatore, gli immobili in oggetto siti nel comune di Atella nella zona PIP. Nel corso delle operazioni peritali è stata eseguita un'accurata ispezione dei luoghi, effettuando i rilievi metrici del compendio immobiliare ed una documentazione fotografica di tutti gli immobili sia all'interno che all'esterno. Inoltre, si è proceduto alla ricognizione di tutti i macchinari e le attrezzature presenti al piano terra dei locali adibiti alla produzione secondo l'elenco allegato alla perizia dell'ing. Videtta del 28.02.2011.

In occasione del sopralluogo si è rilevato che sia l'ingresso al piano terra che quello al primo piano risultano forzati ed, inoltre, che entrambi i piani risultano oggetto di atti vandalici perpetrati nel tempo e di cui il precedente Curatore Lorenzo Pagliuca aveva già denunciato all'autorità di Polizia.

Sono state acquisite tutte le notizie inerenti l'identificazione catastale dell'immobile interessato, tramite consultazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Infine, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atella sono state acquisite le autorizzazioni edilizie, corredate da elaborati grafici, relative al fabbricato in esame.

PARAGRAFO PRIMO

QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare della ditta XXXXXXXX, oggetto della presente relazione, sono ubicati nel Comune di Atella nella Zona PIP - C.da Cappelluccia - Lotto n. 17.

In primo luogo occorre evidenziare che il sottoscritto, a seguito dell'incarico conferito dal Giudice Delegato del 18.03.2024, ha depositato in data 17.04.2024 una relazione preliminare per l'accertamento dei diritti reali vantati dalla società fallita sul compendio immobiliare in esame e che, di seguito, si riporta nei suoi aspetti salienti.

Sulla scorta della documentazione fornita dal Curatore e di quella acquisita, si è accertato quanto segue.

1 - Con atto di identificazione catastale del 29.05.1998 del Segretario Comunale dott. Vincenzo D'Amelio, rep. n. 80, tra il Comune di Atella ed i sigg. XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX, sono stati identificati catastalmente le aree trasferite in diritto di proprietà e quelle date in concessione novantanovenale, indicate nel precedente atto rogato dal Segretario Comunale in data 21.04.1993, rep. n. 18 e trascritto il 26.05.1993 ai nn. 6205/5510. Con tale atto sono state rettifiche le relative superfici, fermo restando l'estensione complessiva del lotto assegnato.

Infatti, con frazionamento n. 1289.1/1998 del 29.04.1998, sono state frazionate le originarie particelle 658, 660 e 669 e precisamente:

-- la part. 658 di mq 1951 ha generato le seguenti particelle

part. 1010 di mq 1317

part. 1011 di mq 307

part. 1012 di mq 327

-- la part. 660 di mq 1492 ha generato le seguenti particelle

part. 1013 di mq 649

part. 1014 di mq 813

-- la part. 669 di mq 1587 ha generato le seguenti particelle

part. 1015 di mq 1126

part. 1016 di mq 458

part. 1017 di mq 3

Pertanto, con l'atto di identificazione catastale sono state individuate le superfici cedute in diritto di proprietà, pari a mq 1.905, costituite dalle seguenti particelle

part. 1011 di mq 307

part. 1012 di mq 327

part. 1014 di mq 813

part. 1016 di mq 458

e quelle cedute in diritto di superficie, pari a mq 3.095, costituite dalle seguenti particelle

part. 1010 di mq 1317

part. 1013 di mq 649

part. 1015 di mq 1126

part. 1017 di mq 3

2 - Con successivo atto di compravendita del 31.07.1998 per Notaio Vincenzina Cestone, rep. n. 32428, trascritto in data 20.08.1998 ai nn. 9212/10910, i terreni censiti al fg. 25 part. 1011, 1012, 1014 e 1016 per il diritto di proprietà ed i terreni censiti al fg. 25 part. 1010, 1013, 1015 e 1017 per il diritto di superficie, sono stati trasferiti dai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla Società XXXXXXX.

3 - In seguito, con frazionamento e Tipo mappale, pratica n. 71413 del 16.02.2001, la part. 1010 di mq 1317 è stata frazionata ed ha generato le seguenti particelle

part. 1113 di mq 1202

part. 1114 di mq 115

e sono stati formati due lotti e precisamente il lotto A che ha costituito la nuova particella 1114 di mq 2023 (Ente Urbano) e che ha accorpato le seguenti particelle originarie:

part. 1114 di mq 115

part. 1011 di mq 307

part. 1012 di mq 327

part. 1014 di mq 813

part. 1016 di mq 458

part. 1017 di mq 3

ed il lotto B che ha costituito la nuova particella 1113 di mq 2977 (Ente Urbano) e che ha accorpato le seguenti particelle originarie:

part. 1113 di mq 1202

part. 1013 di mq 649

part. 1015 di mq 1126

Il sottoscritto evidenzia che il Tipo Mappale del 16.02.2001 presenta un errore di rappresentazione in quanto i due lotti formati contengono particelle con diritti di proprietà diversi e precisamente sia particelle con diritto di proprietà sia particelle con diritto di superficie.

4 - Sulla scorta del precedente Tipo mappale è stato effettuato l'accatastamento del fabbricato (Costituzione del 14.05.2001 pratica n. 92964) che ha costituito una sola unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al fg. 25 part. 1113-1114 graffate, cat. D/7, intestata alla XXXXXXX.

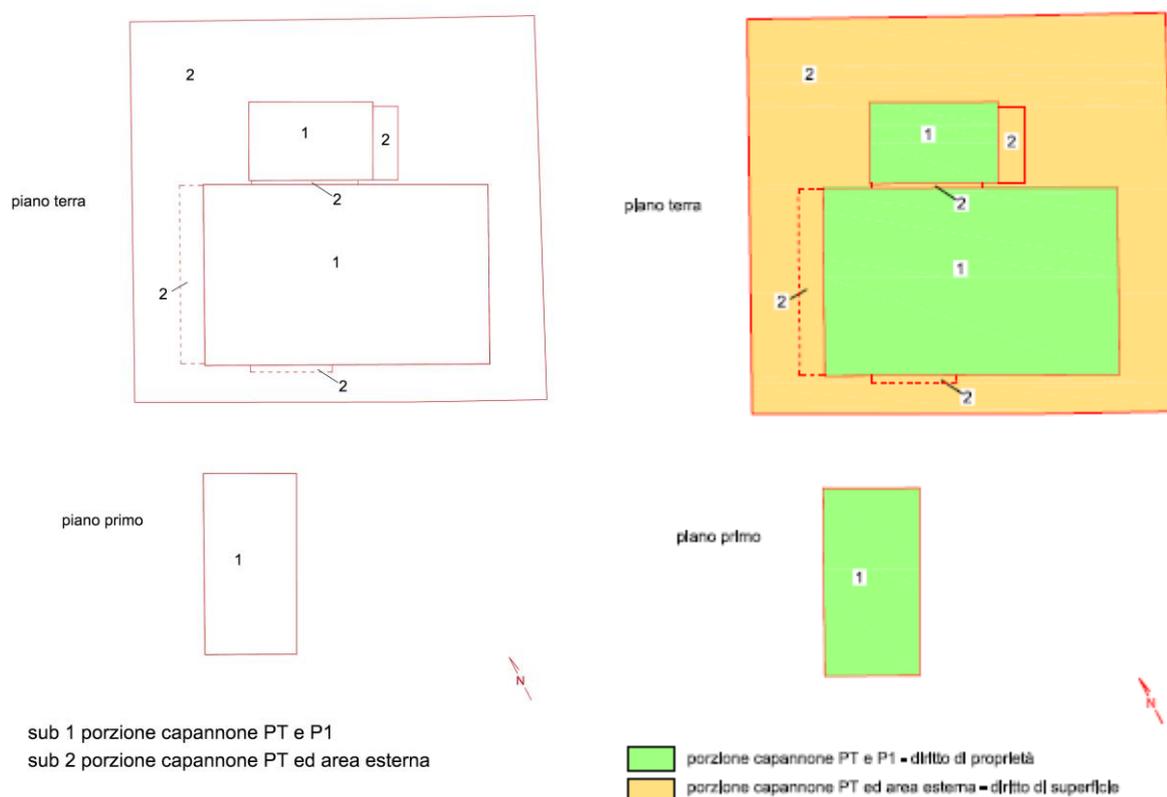
Si precisa, infine, dall'esame delle visure ipotecarie, che dopo l'atto di compravendita del 31.07.1998, non vi sono stati altri atti di trasferimento di tali immobili.

5 - In base a quanto sopra rappresentato, il sottoscritto ritiene che per procedere alla vendita debba essere formato un lotto unico che contenga i corretti diritti che devono essere trasferiti.

Pertanto, a seguito della richiesta e successivi provvedimento del Giudice Delegato del 06.05.2024, è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Potenza in data 27.05.2024 la

variazione catastale che è stata approvata nella stessa data con prot. n. PZ0040157.

Con tale variazione è stata frazionata la particella censita nel Catasto Fabbricati al fg. 25 part. 1113-1114 (graffate) in due nuove unità immobiliari che identificano la parte di unità immobiliare con diritto di proprietà e quella con diritto di superficie, secondo lo schema che viene riportato di seguito.



Con tale variazione catastale, l'ingombro della part. 113-1114 (graffate) sub 1 corrisponde con la situazione riportata nel frazionamento del 1998 e contiene le ex particelle 1011, 1012, 1014 e 1016, con una superficie complessiva di mq 1905, tutte con diritto di proprietà; mentre, l'ingombro della part. 113-1114 (graffate) sub 2 corrisponde con la situazione riportata nel frazionamento del 1998 e contiene le ex particelle 1010, 1013, 1015 e 1017, con una superficie complessiva di mq 3095, tutte con diritto di superficie.

Inoltre, in data 03.06.2024 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Potenza una istanza di rettifica di intestazione della particella censita nel Catasto Fabbricati al fg. 25 part. 1113-1114 sub 2 graffate, con la quale tale particella risulta ora correttamente intestata a

- XXXXXXXXX per il diritto di proprietà superficciaria (quota 1/1)

- Comune di Atella per il diritto di proprietà dell'area (quota 1/1).

Tale istanza è stata inserita negli atti del Catasto in data 18.06.2024, prot. PZ0041818.

Pertanto, con tali adempimenti, il lotto sarà così individuato

LOTTO UNICO.

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Atella, zona PIP, costituito da:

1 - Piena proprietà quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 25 particella n. 1113-1114 sub 1**, categoria catastale **D/7**, piano terra e primo

Intestata a XXXXXXX - proprietà 1/1

2 - Diritto di superficie quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 25 particella n. 1113-1114 sub 2**, categoria catastale **D/7**, piano terra

Intestata a XXXXXXXX - proprietà superficiaria 1/1

Comune di Atella - proprietà per l'area 1/1

Confini: a Nord con part.lle 929 e 931 del foglio 25, ad Est con strada consortile (part. 1032 del foglio 25), a Sud con part.lle 661 e 670 del foglio 25 e ad Ovest con strada consortile (part.lle 718 e 720 del foglio 25).

Nell'allegato 1.1 è riportata la variazione catastale presentata e la ricevuta di avvenuta variazione.

Nell'allegato 1.2 è riportata l'istanza di rettifica di intestazione con la relativa ricevuta.

Le visure storiche del catasto fabbricati sono compiegate all'allegato 1.3; quelle storiche del catasto terreni all'allegato 1.4; l'estratto di mappa del foglio n. 25 all'allegato 1.5; l'elaborato planimetrico e l'elenco degli immobili all'allegato 1.6.

PARAGRAFO SECONDO

QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

2) Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;

allegli la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché allegli gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

Gli immobili in esame, elencati nel paragrafo precedente, sono ubicati nel Comune di Atella e precisamente nell'area PIP del citato Comune. Il lotto è compreso tra le due strade consortili denominate via Maratea e via Vulture.

L'area in esame è posta ad una quota di m 518 slm e dista circa km 1,8 dal centro del Comune di Atella e circa km 4,0 dal più popoloso Comune di Rionero in Vulture; la stessa è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi consortili.

Al lotto si accede dalla viabilità di piano che raccorda l'area PIP all'adiacente Strada Statale n. 93 nel tratto Atella-Rionero. In particolare, l'accesso al lotto avviene dalla strada consortile denominata Via Maratea tramite un cancello scorrevole in ferro che costituisce l'accesso carrabile principale, un cancello in ferro per l'accesso pedonale ed un cancello scorrevole in ferro che rappresenta l'accesso carrabile secondario.

Tutto il lotto è recintato con una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo con sovrastante inferriata.

Il compendio immobiliare era destinato alla produzione di mobili ed arredi con annessa area destinata ad esposizione.

L'area ha una superficie complessiva di mq 5000, dei quali mq 2028 rappresentano la superficie coperta dei fabbricati, mentre la rimanente superficie è destinata in parte alla viabilità interna e piazzale ed in parte a verde.

I fabbricati situati all'interno del lotto, realizzati tra il 1998 ed il 2000, sono suddivisi sia dal punto di vista funzionale che da quello strutturale nel modo seguente:

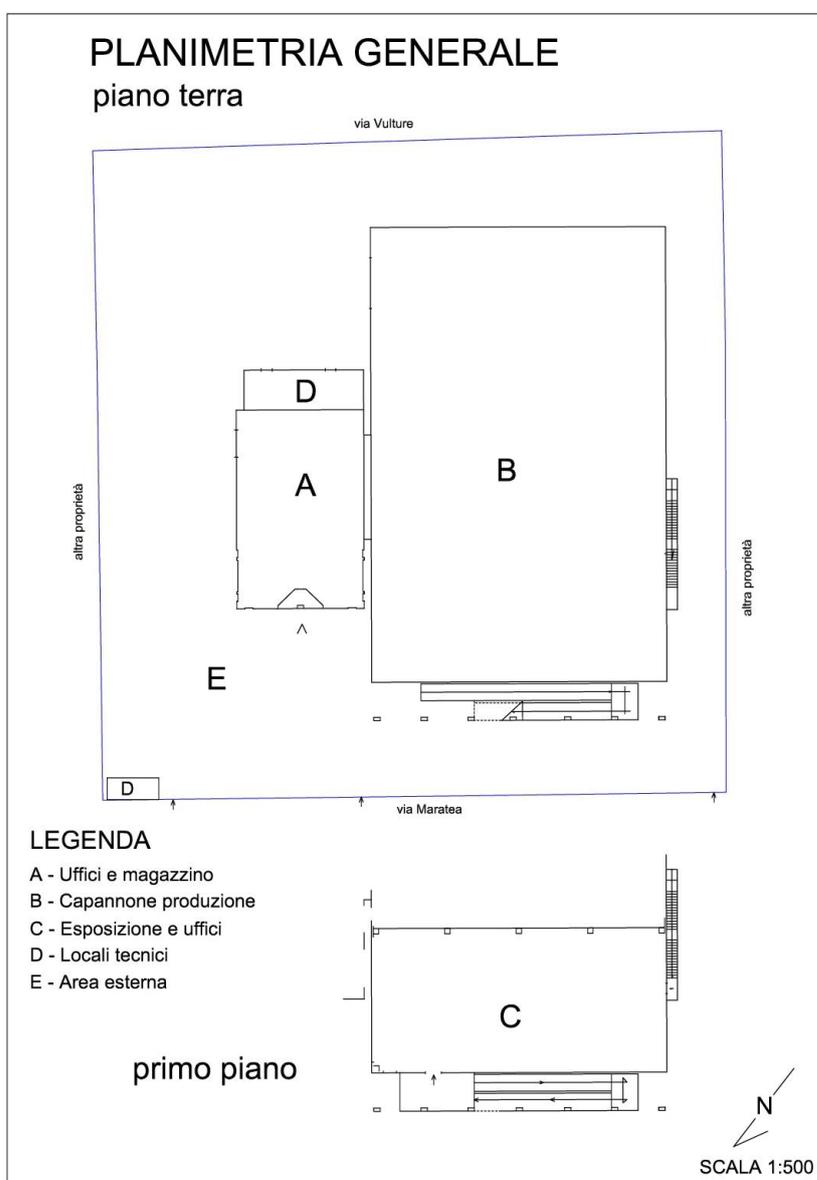
A - Fabbricato destinato ad uffici produzione e magazzino prodotti finiti;

B - Capannone prefabbricato adibito a reparto produzione e lavorazione;

C - Uffici ed esposizione al piano primo;

D - Locali tecnici

E - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde.



Di seguito vengono analizzati i singoli fabbricati presenti ed individuati con lettera nella planimetria generale (vedi allegato 2.2).

A - Fabbricato destinato ad uffici produzione e magazzino prodotti finiti.

Il fabbricato, indicato con la lettera A nella planimetria generale, è destinato nella parte anteriore ad uffici di produzione e nella parte posteriore a magazzino prodotti finiti; inoltre, nella parte terminale sono posizionati i servizi igienici.

Esso ha una forma rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a m. 14,00 x 22,00.

La struttura portante è in cemento armato realizzato con travi e pilastri intelaiati tra loro; il solaio piano di copertura è realizzato in laterocemento. La tamponatura esterna è in muratura. L'altezza interna è pari a m. 3.50. Gli infissi della zona uffici sono in alluminio, mentre quelli del magazzino prodotti finiti sono in metallo. E' presente un portone in ferro scorrevole nella zona destinata a deposito.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e nella zona uffici è presente una controsoffittatura. Nei servizi igienici sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00.

E' presente l'impianto elettrico e quello idrico sanitario.

Il manto di copertura è stato realizzato con la posa di guaina impermeabile bituminosa su massetti idoneamente realizzati.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre. In occasione del sopralluogo si è rilevato che l'immobile non è utilizzato da numerosi anni e che lo stesso ha subito atti vandalici perpetrati nel tempo. Infatti, si è riscontrato che sono stati forzati sia l'ingresso del piano terra che quello del primo piano. Per quanto riguarda il piano terra, come si desume dalla documentazione fotografica allegata, oltre alla forzatura delle chiusure, si è constatata la vandalizzazione degli arredi dell'ufficio ed il taglio di cavi elettrici nella zona uffici e deposito.

Il piano terra destinato ad uffici e deposito ha una superficie **netta di mq 267,03** ed in particolare gli uffici hanno superficie netta di mq 86,08, il magazzino prodotti finiti mq 171,50 ed i servizi mq 9,87. La superficie **lorda del piano è di mq 308,00**. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

B - Capannone prefabbricato adibito a reparto produzione e lavorazione.

Il fabbricato, indicato con la lettera B nella planimetria generale, è destinato a reparto produzione e lavorazione. Esso ha una forma rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a m. 32,44 x 50,40.

Il capannone è del tipo prefabbricato ed è articolato in due strutture adiacenti adeguatamente giuntate. La zona posteriore è costituita da due campate adiacenti realizzate con travi a doppia pendenza di lunghezza di circa m. 16,00. L'altezza interna al di sotto della trave è di m 7,00. La zona anteriore è a doppia altezza ed è costituita da travi che hanno interasse di circa m 8,00. L'altezza interna della zona del capannone è di m 5,10.

Il capannone è realizzato con prefabbricati in calcestruzzo del tipo pesante, con struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a.p., travi a doppia pendenza in c.a.p., solai di copertura realizzati con pannelli alveolari prefabbricati. Le chiusure verticali perimetrali sono costituite da pannelli orizzontali in c.a.p. a faccia vista.

Riguardo all'uso e la particolare attività lavorativa svolta all'interno del reparto lavorazioni, è da rilevare che le attività inizialmente previste nella fase della progettazione e realizzazione dell'attività, fanno riferimento a *“realizzazione di un opificio per la produzione di mobili ed arredi”*, mentre allo stato attuale sono presenti ancora alcuni macchinari, ma non si svolge alcuna attività.

L'apertura esterna del capannone è realizzata in metallo con ante scorrevoli lateralmente. Il reparto di produzione dispone di due uscite di sicurezza di larghezza idonea corredate di maniglie antipánico.

L'illuminazione interna del capannone, sia con luce naturale che artificiale, risulta adeguata agli spazi serviti, vista la presenza di aperture a nastro poste sui lati del capannone.

La pavimentazione è realizzata con pavimenti industriali in calcestruzzo idoneamente trattati per l'uso produttivo.

Il complesso industriale è dotato di impianto elettrico; nella zona produttiva sono state previste linee di distribuzione e plafoniere per l'illuminazione

E' altresì presente una rete antincendio costituita da n.4 idranti UNI 70 e n.4 idranti UNI 45 ed alimentata da una riserva idrica interrata ed apposito gruppo di pompaggio.

La struttura dispone di un impianto di generazione di calore per la produzione di acqua calda che alimenta sia le utenze tecnologiche, sia i termoconvettori presenti nelle varie aree della struttura.

Nella parte adibita alla produzione è presente una rete di distribuzione dell'aria compressa costituita da tubature in ferro zincato.

L'area produttiva è inoltre dotata di impianto di aspirazione, costituito da una dorsale principale e da varie diramazioni realizzate con tubi in lamiera zincata, che provvedevano ad estrarre dai macchinari segatura, trucioli e polveri e a trasferirli nel silos di stoccaggio, posizionato in adiacenza alla struttura nella parte nord-est del lotto.

Lo stato di manutenzione e conservazione del capannone è soddisfacente, ad eccezione degli impianti tecnologici che, anche se ben progettati in origine, e realizzati in modo conforme a quella data, necessitano allo stato attuale di idonea revisione, sia per quanto attiene la normale manutenzione necessaria, che non è stata eseguita per l'inutilizzo dello stabilimento, sia per quanto attiene l'aggiornamento e le modifiche migliorative imposte dalle normative che nel frattempo si sono succedute, e sia per gli atti vandalici perpetrati nel tempo, rilevati nel corso del sopralluogo, e che hanno causato la rottura di numerosi cavi elettrici sia nella linea di adduzione della forza elettromotrice della cabina e sia nella rete di distribuzione ai vari macchinari ed impianti; per tali motivi gli impianti, allo stato attuale, sono compromessi e necessitano di adeguata revisione e/o sostituzione. Infine, si è rilevata la presenza di infiltrazioni nella parete di separazione tra il corpo A ed il corpo B, causate dalla compromissione dei giunti di separazione delle due strutture.

La zona costituita dal corpo del capannone industriale adibita a reparto di produzione e lavorazione ha una superficie **netta di mq 1.611,64** ed una superficie **lorda di mq 1.650,00**. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

C - Uffici ed esposizione al piano primo.

L'immobile, indicato con la lettera C nella planimetria generale, è ubicato al primo piano della porzione di capannone a doppia altezza ed è destinato ad uffici e area esposizione. Esso ha una forma

rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a circa m. 32,40 x 16,20.

Al primo piano si accede da una rampa esterna con gradoni molto ampi e situata sul lato Ovest del lotto. Sul prospetto Sud è presente una scala antincendio in acciaio zincato da utilizzare come via di esodo in caso di emergenza.

Il primo piano è costituito dalla reception, disimpegno, due uffici amministrativi, una sala riunione, servizi igienici ed una ampia area espositiva nella quale sono state realizzate pareti mobili in cartongesso per organizzare la parte espositiva.

In tale piano sono presenti le seguenti rifiniture: i pavimenti sono in laminato; nei servizi igienici sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00; sui soffitti è presente il rivestimento in cartongesso per il passaggio degli impianti; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi esterni sono in alluminio. Sono presenti gli impianti tecnologici.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre. In occasione del sopralluogo si è rilevato che il primo piano non è utilizzato da numerosi anni e che lo stesso ha subito atti vandalici. Infatti, come si desume dalla documentazione fotografica allegata, si è riscontrato che l'infisso esterno è stato forzato e che la vetrata esterna è frantumata, gli arredi degli uffici sono deteriorati a causa degli atti vandalici ed alcuni cavi elettrici sono stati tagliati.

Il piano primo ha una superficie **netta di mq 491,30** mentre la superficie **lorda del piano è di mq 525,00**. L'altezza interna è pari a m. 3,00. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

D - Locali tecnici.

I locali tecnici, indicati con la lettera D nella planimetria generale, sono posizionati nel corpo adiacente al fabbricato A ed in prossimità dell'accesso carrabile principale.

I locali ubicati in adiacenza al fabbricato A sono costituiti da un immobile con struttura portante in muratura e copertura piana in laterocemento. Esso ha una forma rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a circa m. 13,15 x 4,30. L'altezza interna è di m 3,00.

Tale immobile è costituito da un locale compressori con accesso dall'esterno, dalla centrale termica con accesso dall'esterno e da un blocco di servizi igienici con accesso dal magazzino prodotti finiti.

Le porte esterne dei locali tecnici sono in ferro con adeguata aerazione; le pareti ed i soffitti sono intonacati e presentano nella parte inferiore macchie di umidità ed efflorescenze. Nei servizi igienici sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione di tali locali è mediocre.

La superficie netta di tali locali è **di mq 45,47**, mentre la superficie **lorda è di mq 56,30**. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

Il locale ubicato in prossimità del cancello carrabile principale è destinato a cabina elettrica ed ha dimensioni di circa m 2,40 x 5,70.

Anche all'interno della cabina elettrica, per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, si sono riscontrati atti vandalici costituiti dai tagli di alcuni cavi elettrici di adduzione.

La superficie lorda della cabina da utilizzare ai fini della stima è **di mq 13,70**.

La superficie lorda complessiva dei locali tecnici è **di mq 70,00**.

E - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde.

La parte di superficie non edificata, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è destinata a viabilità interna o a piazzali ed in minima parte a verde. L'area esterna di pertinenza è recintata lungo tutti i lati del lotto. con la recinzione è realizzata con elementi in ferro infissi su un muretto in cemento.

L'accesso carrabile al lotto avviene a mezzo di un ampio cancello metallico motorizzato, mentre quello pedonale è garantito da un piccolo cancello adiacente.

L'area di pertinenza è completamente pavimentata con manto bituminoso e getti di calcestruzzo; mentre la restante superficie è destinata a verde.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre in quanto lo stabilimento non è utilizzato da alcuni anni e non è stata effettuata la normale manutenzione ordinaria. E' infatti visibile lo stato di abbandono della pavimentazione con evidenti cedimenti che permettono, in molti casi, la raccolta di acque meteoriche non convogliate in modo corretto; inoltre, in più punti, sono evidenti crescite spontanee di arbusti ed erbacce che denotano lo scadente stato manutentivo dell'area.

La superficie delle aree esterne, comprensive sia di quelle destinate a viabilità che di quelle destinate a verde, è pari a circa **mq. 2.972**.

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 43 del 28.07.1998 rilasciata dal Comune di Atella.

Il compendio immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 1.000,00.

Nell'allegato 2.1 è riportata la planimetria catastale dell'immobile, mentre l'allegato 2.2 si riferisce alla planimetria generale del lotto ed alle piante attuali degli immobili.

Nella documentazione fotografica dell'allegato 2.3, le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione dell'immobile in oggetto, le foto n. 3 e 4 individuano la vista del lotto da via Maratea, le foto dalla n. 5 alla n. 9 mostrano gli accessi e la recinzione esterna, le foto dalla n. 10 alla n. 23 rappresentano i prospetti dei fabbricati e le aree esterne, le foto dalla n. 25 alla n. 41 mostrano la vista interna dell'immobile A, le foto dalla n. 42 alla n. 53 rappresentano la vista interna del capannone, le foto dalla n. 54 alla n. 57 rappresentano la rampa di accesso al primo piano, le foto dalla n. 58 alla n. 76 individuano la vista interna del primo piano, le foto dalla n. 77 alla n. 82 mostrano la vista dei locali tecnici.

Nell'allegato 2.4 è riportato il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte.

PARAGRAFO TERZO

QUESITO n. 3 – VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

3) *Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;*

Al momento dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto della presente perizia sono liberi e nella disponibilità del fallimento.

Poiché la proprietà è intestata a persone giuridiche, si omette l'indicazione della consistenza del nucleo familiare del fallito.

PARAGRAFO QUARTO

QUESITO n. 4 – FORMALITÀ, VINCOLI O PESI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

4) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Per quanto è stato possibile appurare non esistono vincoli di carattere artistico o storico, né esistono vincoli idrogeologici.

Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né usi civici o livelli, né gli immobili ricadono su suolo demaniale.

PARAGRAFO QUINTO

QUESITO n. 5 – ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O PESI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, dalla documentazione fornita si è accertato che sono i seguenti:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento per Notaio Vincenzina Cestone del 28.09.1999, Repertorio 35413, ISCRIZIONE del 02.10.1999, nn. 2029/14122 a favore di Società per l'imprenditoria giovanile spa, a carico di XXXXXXXX
- 2) PRIVILEGIO derivante da Privilegio per atto del Notaio Vincenzina Cestone del 28.09.1999, Repertorio 35413, ISCRIZIONE del 02.10.1999, nn. 2060/14123 a favore di Società per l'imprenditoria giovanile spa, a carico di XXXXXXXX,
- 3) IPOTECA LEGALE derivante da ruolo nascente da atto del 18.05.2007 di SEM Spa rep 31071, ISCRIZIONE del 24.05.2007, nn. 2973/11705, a favore di SEM Spa, a carico di XXXX.
- 4) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 22.05.2007 rep 852, ISCRIZIONE del 24.10.2007, nn. 6213/23124, a favore di S.I.A. Società Industria Agglomerati Srl con sede in Mantova, a carico di XXXXXXXX
- 5) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del TRIBUNALE di MELFI del 27.05.2008, rep. n. 82, TRASCRIZIONE del 05.09.2008, nn. 11138/16587 - a favore della Massa dei creditori del Fallimento della XXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXX,
- 6) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di finanziamento per Notaio Vincenzina Cestone del 28.09.1999, Repertorio 35413, ISCRIZIONE del 26.09.2019, nn. 1576/15786 a favore di Società per l'imprenditoria giovanile spa, a carico di XXXXXXXXXX

PARAGRAFO SESTO

QUESITO n. 6 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da

sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 43 del 28.07.1998 rilasciata dal Comune di Atella.

Le piante del piano terra e del primo piano allegate all'autorizzazione edilizia corrispondono sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di alcune variazioni nella disposizione interna. Infatti, al piano terra vi è una diversa disposizione dei servizi igienici e dei locali tecnici, mentre al primo piano la disposizione planimetrica degli uffici è differente, ferma restando la volumetria ed i prospetti previsti.

Per regolarizzare le lievi difformità riscontrate occorre presentare al Comune di Atella una pratica edilizia in sanatoria il cui costo è stato stimato in € 5.000,00 e comprende i costi tecnici della sanatoria e le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

Nell'allegato 6.1. sono riportate le piante allegate alla Concessione Edilizia.

PARAGRAFO SETTIMO

QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

In primo luogo occorre considerare che nella convenzione stipulata in data 21.04.1993 redatta dal XXXXXXXXX Segretario del Comune di Atella, rep. 18, trascritta a Potenza in data 26.05.1993 ai nn. 6205/5510, si è stabilito che per il terreno concesso in diritto di superficie, la durata della concessione sarà di anni novantanove a far data dal 21.04.1993 e che detto termine potrà tacitamente essere prorogato per un uguale periodo di tempo. Considerato che sul terreno concesso in diritto di superficie insistono solo piccole porzioni dei fabbricati e che la durata della concessione del diritto di superficie ha una durata praticamente illimitata (99 + 99 anni), il valore della proprietà superficaria è praticamente pari alla piena proprietà.

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili similari desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le

condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile destinato ad attività produttiva, ma non suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso, le infrastrutture di collegamento e il costo dei servizi offerti dal gestore dell'area di insediamento.

Nel caso in esame, poiché i fabbricati esistenti sono collegati fra loro, si procederà alla formazione di un unico lotto in quanto non vi è alcun elemento di separazione, ad esempio recinzioni; tutti i fabbricati usufruiscono dello stesso accesso carrabile e pedonale; non è conveniente affrontare i costi per la realizzazione di un nuovo accesso e della recinzione, in quanto le eventuali porzioni ricavate non sarebbero appetibili sul mercato.

Pertanto il lotto unico sarà così individuato:

- **Lotto unico:** Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Atella, zona PIP, costituito da:
 - 1 - Piena proprietà quota 1/1** degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 25 particella n. 1113-1114 sub 1**, categoria catastale **D/7**, piano terra e primo
Intestata a R. & G. Srl - proprietà 1/1
 - 2 - Diritto di superficie quota 1/1** degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 25 particella n. 1113-1114 sub 2**, categoria catastale **D/7**, piano terra
Intestata a R. & G. Srl - proprietà superficaria 1/1
Comune di Atella - proprietà per l'area 1/1

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Atella e precisamente nell'area PIP del citato Comune. Il lotto è compreso tra le due strade consortili denominate via Maratea e via Vulture. L'area in esame dista circa km 1,8 dal centro del Comune di Atella e circa km 4,0 dal più popoloso Comune di Rionero in Vulture; la stessa è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi consortili.

Le poche attività presenti nell'area risentono in maniera rilevante del mancato decollo delle aree artigianali insediate nei piccoli centri della Regione Basilicata, per la mancanza di celeri collegamenti viari e, soprattutto, per la crisi economica di questo periodo.

Per la stima dei beni con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compravendita, in quanto, per la particolare tipologia degli immobili in esame le transazioni sono praticamente nulle; inoltre si deve tener conto che il mercato immobiliare, per la contingente congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio per il Comune di Atella, relativo alla Microzona 2. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di capannoni, uffici, magazzini ed attività commerciali.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari

riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Capannoni allo stato conservativo normale: min. €/mq 250,00 - max €/mq. 400,00, si assume il valore medio di €/mq. 325,00;
- Uffici allo stato conservativo normale: min. €/mq 400,00 - max €/mq. 600,00, si assume il valore medio di €/mq. 500,00;
- Depositi allo stato conservativo normale: min. €/mq 200,00 - max €/mq. 250,00, si assume il valore medio di €/mq. 225,00;
- Negozi allo stato conservativo normale: min. €/mq 440,00 - max €/mq. 660,00, si assume il valore minimo di €/mq. 440,00, in quanto si tratta di area espositiva e non attività commerciale.

L'Allegato 7.1 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Di seguito viene effettuata la stima dei fabbricati e delle aree di pertinenza secondo l'ordine del paragrafo 2, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di deprezzamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

A - Fabbricato destinato ad uffici produzione e magazzino prodotti finiti.

Il fabbricato, indicato con la lettera A nella planimetria generale, è destinato nella parte anteriore ad uffici di produzione e nella parte posteriore a magazzino prodotti finiti; inoltre, nella parte terminale sono posizionati i servizi igienici.

Poiché il fabbricato è destinato per la maggior parte a deposito prodotti ed in minima parte ad uffici produzione, si assume un valore unitario per tale immobile di €/mq 320,00. Al valore unitario assunto come riferimento di stima, deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,05 per tener conto della vetustà (edificio realizzato da circa 25 anni), un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per l'obsolescenza degli impianti e per tener conto dei costi di ripristino per gli atti vandalici.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 320,00 \times (1-0,05-0,15-0,15) = \text{€/mq. } 208,00$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 308,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 308,00 \times \text{€/mq } 208,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 64.000,00.}}$$

B - Capannone prefabbricato adibito a reparto produzione e lavorazione.

Il fabbricato, indicato con la lettera B nella planimetria generale, è destinato a reparto produzione e lavorazione.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 325,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,05 per tener conto della vetustà (edificio realizzato da circa 25 anni), un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per l'obsolescenza degli impianti.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 325,00 \times (1-0,05-0,10-0,15) = \text{€/mq. } 227,50.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 1650,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 1650,00 \times \text{€/mq } 227,50 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 375.000,00.}}$$

C - Uffici ed esposizione al piano primo.

L'immobile, indicato con la lettera C nella planimetria generale, è ubicato al primo piano della porzione di capannone a doppia altezza ed è destinato ad uffici e area esposizione.

Poiché il fabbricato è destinato per la maggior parte ad esposizione ed in minima parte ad uffici, si assume un valore unitario per tale immobile di €/mq 450,00. Al valore unitario assunto come riferimento di stima, deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,05 per tener conto della vetustà (edificio realizzato da circa 25 anni), un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per l'obsolescenza degli impianti e per tener conto dei costi di ripristino per gli atti vandalici.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 450,00 \times (1-0,05-0,15-0,15) = \text{€/mq. } 292,50$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 525,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 525,00 \times \text{€/mq } 292,50 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 153.000,00.}}$$

D - Locali tecnici.

I locali tecnici, indicati con la lettera D nella planimetria generale, sono posizionati nel corpo adiacente al fabbricato A ed in prossimità dell'accesso carrabile principale.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 225,00, deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,05 per tener conto della vetustà (edificio realizzato da circa 25 anni), un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per l'obsolescenza degli impianti.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 225,00 \times (1-0,05-0,10-0,15) = \text{€/mq. } 157,50.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 70,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 70,00 \times \text{€/mq } 157,50 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 11.000,00.}}$$

E - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde.

La parte di superficie non edificata, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è destinata a

viabilità interna o a piazzali ed in minima parte a verde.

In generale le aree di pertinenza di fabbricati ad uso industriale destinate a viabilità e verde hanno un valore per mq. di area variabile tra €/mq 20,00 e €/mq 25,00 ed il sottoscritto assume il valore minore pari a **€/mq 20,00**.

A tale valore deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto dello stato di conservazione descritto nel paragrafo 2. Infatti, lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre in quanto lo stabilimento non è utilizzato da alcuni anni e non è stata effettuata la normale manutenzione ordinaria. E' visibile lo stato di abbandono della pavimentazione con evidenti cedimenti che permettono, in molti casi, la raccolta di acque meteoriche non convogliate in modo corretto; inoltre, in più punti, sono evidenti crescite spontanee di arbusti ed erbacce che denotano lo scadente stato manutentivo dell'area.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{- €/mq. } 20,00 \times (1-0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \text{€/mq. } \mathbf{16,00.}$$

La superficie delle aree esterne calcolata nella risposta al quesito n. 2 è pari a **mq. 2.972**.

Quindi il valore di mercato delle aree di pertinenza è pari a :

$$\text{- mq. } 2.972 \times \text{€/mq } 16,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{47.000,00.}$$

Il valore di mercato del lotto unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, riassumendo i valori sopra riportati, è pari a:

- A - Fabbricato destinato ad uffici produzione e magazzino prodotti finiti	€ 64.000,00
- B - Capannone prefabbricato adibito a reparto produzione e lavorazione	€ 375.000,00
- C - Uffici ed esposizione al piano primo	€ 153.000,00
- D - Locali tecnici	€ 11.000,00
- E - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde	€ 47.000,00
Totale	€ 650.000,00

Al valore sopra determinato devono essere detratti i seguenti costi:

- Costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta al quesito n. 2, che ammontano complessivamente a € 1.000,00.

- Costi per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta al quesito n. 6, che ammontano complessivamente a € 5.000,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$\text{- € } 650.000,00 - (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 5.000,00) = \quad \text{€ } \mathbf{644.000,00.}$$

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e tenendo conto della specifica attività produttiva del compendio immobiliare in esame che non è suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, se non con costosi oneri per tale trasformazione, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 20% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$\text{€ } 644.000,00 - 20\% = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{515.000,00 \text{ (euro cinquecentoquindicimila/00)}}$$

PARAGRAFO OTTAVO

QUESITO n. 8

8) *Proceda alla stima di tutti i beni mobili (attrezzature, macchinari ed impianti) ivi presenti, determinandone il valore di mercato.*

In primo luogo occorre considerare che, nella relazione depositata in data 17.04.2024, il sottoscritto ha accertato che gli impianti ed i macchinari presenti all'interno dell'opificio di proprietà della società fallita non siano tutti comodamente asportabili, in quanto creerebbero danni all'immobile e, pertanto, sono da considerarsi parte integrante dello stesso e connessi funzionalmente all'immobile.

Per quanto riguarda gli impianti, e precisamente l'impianto di aspirazione di polveri e trucioli, l'impianto antincendio e l'impianto termico, la valutazione degli stessi è già compresa nella stima degli immobili operata nel paragrafo 7, in quanto tali impianti sono strettamente funzionali agli stessi immobili.

Pertanto, nel seguente paragrafo verranno valutati i mobili e gli arredi presenti negli uffici e nell'area esposizione, le materie prime ed i macchinari presenti nel capannone.

Tale valutazione sarà effettuata sulla base dell'elenco di attrezzature e macchinari contenuto nella relazione dell'ing. Videtta del 28.02.2011 e fornita dal Curatore, nonché sulla scorta degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali.

- Mobili ed Arredi.

Per quanto concerne gli arredi presenti nella zona uffici del piano terra, nell'area prodotti finiti e negli uffici e nell'area espositiva del primo piano, si evidenzia che tali arredi sono stati oggetto nel tempo di atti vandalici come si desume chiaramente dalle foto n. 26, 27, 28, 29, 61, 62, 63, 75 e 76 della documentazione fotografica dell'allegato 2.3. Pertanto, il sottoscritto, anche in considerazione della circostanza che tali arredi hanno più di venti anni, ritiene che **il valore degli stessi sia nullo**.

- Materie prime.

In merito alle materie prime si è rilevato che nel capannone sono presenti pannelli in truciolare, pannelli in multistrato e pannelli in listellare.

Il sottoscritto, considerato che le materie prime sono depositate nel capannone dal oltre venti anni, tenuto conto delle difficoltà legate alla vendita di prodotti specifici e della circostanza che diversi pannelli hanno subito deformazioni come accertato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, ritiene che il valore delle materie prime debba essere stimata a corpo e pari a **€ 5.000,00**.

- Macchinari.

Per quanto riguarda i macchinari presenti all'interno del complesso industriale, il sottoscritto ha esaminato attentamente la relazione del 28.02.2011 del precedente consulente e ritiene che la stima dei macchinari a tale data sia congrua, in quanto ha tenuto conto degli aspetti essenziali per la valutazione degli stessi. Infatti, in tale stima si è considerato quanto segue:

- lo stato d'uso dei macchinari
- l'anno di costruzione e l'obsolescenza dei macchinari
- le concrete possibilità di rivendita degli stessi
- le condizioni del mercato dell'usato ed in particolare di quello di macchine specifiche per il settore

del legno.

Pertanto, il sottoscritto nella presente stima è partito dai valori indicati nella relazione del 28.02.2011, applicando un deprezzamento del 20% per tener conto che sono passati 13 anni dalla stima precedente ed, in tale lasso di tempo, l'evoluzione tecnologica, con l'introduzione di nuovi e sofisticati controlli numerici delle macchine, ha reso i macchinari in esame ancora più obsoleti, ed un ulteriore deprezzamento del 10% per quei macchinari che hanno subito manomissioni delle parti elettriche a causa delle intrusioni ed atti vandalici che si sono riscontrati.

Si è proceduto anche ad eseguire delle indagini di mercato consultando, tramite internet, sia aziende produttrici dei macchinari per verificare la loro collocabilità sul mercato, sia aziende commerciali che si occupano della vendita dell'usato di tali beni specifici, trovando conferma delle analisi argomentate in precedenza.

Nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto ha visionato i macchinari presenti all'interno del capannone eseguendo un rilievo fotografico che viene riportato nell'allegato 8.1.

Sempre in sede di sopralluogo si è accertato che tutti i macchinari possono essere collocati sul mercato, in quanto dotati del marchio CE conforme alla direttiva macchine.

Pertanto, sulla scorta dei criteri sopra descritti, nel seguito si procede alla individuazione dei macchinari ed alla stima degli stessi.

1 - Sezionatrice per pannelli della ditta Selco Spa - Mod. EB110 - matr. 93633. Anno di costruzione 1999. Foto n. 1, 2 e 3 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 5.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni ed un coefficiente di riduzione del 10% per la manomissione delle parti elettriche, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 5.000,00 \times (1 - 0,20 - 0,10) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 3.500,00.}}$$

2 - Squadratrice a doppia spalla della ditta CMC - Mod. TSG3-56 - matr. 5118. Anno di costruzione 1999. Foto n. 4, 5 e 6 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 4.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni ed un coefficiente di riduzione del 10% per la manomissione delle parti elettriche, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 4.000,00 \times (1 - 0,20 - 0,10) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 2.800,00.}}$$

3 - Pressa oleodinamica della ditta ORMA - Mod. NPC-3000S - matr. 50980199. Anno di costruzione 1999. Foto n. 7 e 8 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.500,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 1.500,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 1.200,00.}}$$

4 - Pantografo della ditta BIESSE - Mod. Rover 336 - matr. 94616. Anno di costruzione 1999. Foto n. 9 e 10 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 6.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni ed un coefficiente di riduzione del 10%

per la manomissione delle parti elettriche, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 6.000,00 \times (1 - 0,20 - 0,10) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 4.200,00.}}$$

5 - Inseritrice per spine della ditta Polymac - Mod. S-E - matr. 93092. Anno di costruzione 1999. Foto n. 11 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 800,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 800,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 640,00.}}$$

6 - Foratrice multipla della ditta Polymac - Mod. F21E - matr. 93093. Anno di costruzione 1999. Foto n. 12 e 13 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 1.000,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 800,00.}}$$

7 - Pressa manuale a 4 pistoni. Anno di costruzione 1999. Foto n. 14 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 100,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 100,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 80,00.}}$$

8 - Carteggiatrice a nastro della ditta BINI Snc - Mod. FXS - matr. 0554. Anno di costruzione 1999. Foto n. 15 e 16 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 1.000,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 800,00.}}$$

9 - Piallatrice a filo della ditta GRIGGIO Spa - Mod. PF400 - matr. M000042736. Anno di costruzione 1999. Foto n. 17 e 18 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 1.000,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 800,00.}}$$

10 - Piallatrice a spessore della ditta GRIGGIO Spa - Mod. PSA530 - matr. M000042737. Anno di costruzione 1999. Foto n. 19 e 20 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 1.000,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ \quad 800,00.}}$$

11 - Scorniciatrice della ditta GRIGGIO Spa - Mod. G220-5 - matr. M000042738. Anno di costruzione 1999. Foto n. 21 e 22 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 2.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 2.000,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 1.600,00.}}$$

12 - Toupie della ditta GRIGGIO Spa - Mod. T-45 - matr. M000042735. Anno di costruzione 1999. Foto n. 23 e 24 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 1.000,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 800,00.}}$$

13 - Refilatore della ditta Polymac - Mod. Speedy 90 - matr. 93087. Anno di costruzione 1999. Foto n. 25 e 26 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 250,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 250,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 200,00.}}$$

14 - Refilatrice bordi della ditta Polymac - Mod. COPYROUND - matr. 93090. Anno di costruzione 1999. Foto n. 27 e 28 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 250,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 250,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 200,00.}}$$

15 - Bordatrice monospalla della ditta Polymac - Mod. ERGHO 5 - matr. 93091. Anno di costruzione 1999. Foto n. 29, 30 e 31 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 2.500,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni ed un coefficiente di riduzione del 10% per la manomissione delle parti elettriche, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 2.500,00 \times (1 - 0,20 - 0,10) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 1.750,00.}}$$

16 - Incollatrice a rulli per pannelli della ditta ORMA - Mod. I/213 - matr. 50980299. Anno di costruzione 1999. Foto n. 32 e 33 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 300,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

$$- € 300,00 \times (1 - 0,20) = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 240,00.}}$$

17 - Strettoio della ditta COMIL - Mod. COSMO NK - matr. 3231500. Anno di costruzione 1999. Foto n. 34 e 35 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 1.000,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 800,00.

18 - Forainseritrice cerniere a basette a pressione della ditta UNIHOLZ - Mod. Colibrì - matr. 328. Anno di costruzione 1999. Foto n. 36 e 37 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 500,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 500,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 400,00.

19 - Bordatrice della ditta Polymac - Mod. RUBBER S-A - matr. 93089. Anno di costruzione 1999. Foto n. 38 e 39 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 700,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 700,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 560,00.

20 - Squadratrice della ditta GRIGGIO Spa - Mod. SC 32 - matr. M000042734. Anno di costruzione 1999. Foto n. 40 e 41 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 1.000,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 800,00.

21 - Bordatrice della ditta Polymac - Mod. SINGLE 89N - matr. 93088. Anno di costruzione 1999. Foto n. 42 e 43 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 700,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 700,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 560,00.

22 - Banco di lavorazione. Anno di costruzione 1999. Foto n. 44 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 100,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 100,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 80,00.

23 - Pompa per verniciatura. Anno di costruzione 1999. Foto n. 45 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 50,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 50,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 40,00.

24 - Cabina di verniciatura a secco della ditta ATEC - Mod. PV3 - matr. 19. Anno di costruzione 2001. Foto n. 46 e 47 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 250,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal

seguinte conteggio:

- € 250,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 200,00.

25 - Cabina di verniciatura con area pressurizzata della ditta ComImpianti & Falcioni - Mod. LPA 50/60 - matr. 99144. Anno di costruzione 1999. Foto n. 18, 49 e 50 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.500,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 1.500,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 1.200,00.

26 - Reggiatrice della ditta STRAPEX - Mod. S 30 - matr. 99109. Anno di costruzione 1999. Foto n. 51 e 52 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 150,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 150,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 120,00.

27 - Troncatrice della ditta Omga - Mod. T.720 ST - matr. 2355. Anno di costruzione 1999. Foto n. 53 e 54 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 200,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 160,00.

28 - Rullivie. Anno di costruzione 1999. Foto n. 55 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 1.500,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 1.500,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 1.200,00.

29 - Scaffalature cantilever. Anno di costruzione 1999. Foto n. 56 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 400,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 400,00 x (1 - 0,20) = (in C.T.) € 320,00.

30 - Silos per raccolta trucioli e polveri. Anno di costruzione 1999. Foto n. 57 e 58 dell'allegato 8.1.

Al valore precedentemente stimato pari a € 6.000,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione del 20% per tener conto dell'obsolescenza di ulteriori 13 anni ed un coefficiente di riduzione del 10% per la manomissione delle parti esterne, e si ha che il valore stimato deriva dal seguente conteggio:

- € 6.000,00 x (1 - 0,20 - 0,10) = (in C.T.) € 4.200,00.

Il valore totale dei macchinari e delle attrezzature è pari quindi (in C.T.) a € 31.000,00.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 19.06.2024 si è constatata la mancanza dei seguenti macchinari ed attrezzature indicate nella relazione del precedente consulente, e precisamente:

- n, 1 Transpallet manuale

- n. 1 Scopa elettrica, mod. Brava E/1 matr. 137614
- Deumidificatore e serbatoio, marca Ceccato mod. RL30/8 e BLX52, con matricola rispettivamente CA1005283 e CA 1004592
- Squadratrice radiale Omga mod. RN700, matr. 03_268169

Riepilogando quanto indicato nel presente paragrafo si ha che **il valore complessivo delle materie prime presenti nel capannone è pari a € 5.000,00**, mentre **il valore totale dei macchinari e delle attrezzature è pari quindi a € 31.000,00, per un totale complessivo di € 36.000,00**

PARAGRAFO NONO

QUESITO n. 9 – FORMAZIONE DEI LOTTI

9) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).

LOTTO UNICO.

- Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Atella, zona PIP, costituito da:

1 - Piena proprietà quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 25 particella n. 1113-1114 sub 1**, categoria catastale **D/7**, piano terra e primo

Intestata a XXXXXXXX - proprietà 1/1

2 - Diritto di superficie quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 25 particella n. 1113-1114 sub 2**, categoria catastale **D/7**, piano terra

Intestata a XXXXXXXX - proprietà superficiaria 1/1

Comune di Atella - proprietà per l'area 1/1

Confini: a Nord con part.ile 929 e 931 del foglio 25, ad Est con strada consortile (part. 1032 del foglio 25), a Sud con part.ile 661 e 670 del foglio 25 e ad Ovest con strada consortile (part.ile 718 e 720 del foglio 25).

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 43 del 28.07.1998 rilasciata dal Comune di Atella.

Per regolarizzare le lievi difformità riscontrate e riguardante diversa distribuzione interna occorre presentare al Comune di Atella una pratica edilizia in sanatoria i cui costi sono stati detratti dal valore di stima.

I terreni sui quali è stato realizzato il compendio immobiliare sono pervenuti alla Società XXXXXX con atto di compravendita del 31.07.1998 per Notaio Vincenzina Cestone, rep. n. 32428, trascritto in data 20.08.1998 ai nn. 9212/10910.

Valore degli immobili € 515.000,00

Fanno parte del lotto anche i seguenti beni mobili:

A) Materie prime presenti nel capannone per un valore complessivo di **€ 5.000,00**,

B) Macchinari ed attrezzature per un valore complessivo di **€ 31.000,00** e costituiti da:

- 1 - Sezionatrice per pannelli della ditta Selco Spa - Mod. EB110
- 2 - Squadratrice a doppia spalla della ditta CMC - Mod. TSG3-56
- 3 - Pressa oleodinamica della ditta ORMA - Mod. NPC-3000S
- 4 - Pantografo della ditta BIESSE - Mod. Rover
- 5 - Inseritrice per spine della ditta Polymac - Mod. S-E
- 6 - Foratrice multipla della ditta Polymac - Mod. F21E
- 7 - Pressa manuale a 4 pistoni.
- 8 - Carteggiatrice a nastro della ditta BINI Snc - Mod. FXS
- 9 - Piallatrice a filo della ditta GRIGGIO Spa - Mod. PF400
- 10 - Piallatrice a spessore della ditta GRIGGIO Spa - Mod. PSA530
- 11 - Scorniciatrice della ditta GRIGGIO Spa - Mod. G220-5
- 12 - Toupie della ditta GRIGGIO Spa - Mod. T-45
- 13 - Refilatore della ditta Polymac - Mod. Speedy 90
- 14 - Refilatrice bordi della ditta Polymac - Mod. COPYROUND
- 15 - Bordatrice monospalla della ditta Polymac - Mod. ERGHO 5
- 16 - Incollatrice a rulli per pannelli della ditta ORMA - Mod. I/
- 17 - Strettoio della ditta COMIL - Mod. COSMO NK
- 18 - Forainseritrice cerniere a basette a pressione della ditta UNIHOLZ - Mod. Colibrì
- 19 - Bordatrice della ditta Polymac - Mod. RUBBER S-A
- 20 - Squadratrice della ditta GRIGGIO Spa - Mod. SC 32
- 21 - Bordatrice della ditta Polymac - Mod. SINGLE 89N
- 22 - Banco di lavorazione.
- 23 - Pompa per verniciatura.
- 24 - Cabina di verniciatura a secco della ditta ATEC - Mod. PV3
- 25 - Cabina di verniciatura della ditta ComImpianti & Falcioni - Mod. LPA 50/60
- 26 - Reggiatrice della ditta STRAPEX - Mod. S 30
- 27 - Troncatrice della ditta Omga - Mod. T.720
- 28 - Rullivie.
- 29 - Scaffalature cantilever.
- 30 - Silos per raccolta trucioli e polveri.

Il valore complessivo del LOTTO UNICO è il seguente

Prezzo base euro 551.000,00 (euro cinquecentocinquantunomila/00).