

Alla c.a. dei Commissari Giudiziali
“Concordato [REDACTED] – [REDACTED] s.n.c.”

RELAZIONE DI STIMA
CONCORDATO N.12/17

La sottoscritta arch. Viviana Solla, iscritta all’Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al numero 699 e all’Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Benevento, in qualità di tecnico individuato dai Commissari Giudiziali, Dott.ssa Elisabetta Moretti e avv. Nicoletta Camilleri, come perito estimatore, per la verifica della congruità dei valori esposti nelle relazioni peritali di stima presentate dai soci della [REDACTED] – [REDACTED] s.n.c.”, a seguito dell’autorizzazione di suddetta nomina, approvata con procedimento del G.D. Dott. Michele Monteleone del 03.09.2019, ha provveduto ad analizzare la documentazione agli atti e ad effettuare i sopralluoghi necessari per il riscontro di quanto dichiarato nelle citate relazioni.

La documentazione peritale a disposizione, per la verifica di congruità, ad opera della sottoscritta, è relativa a:

- **I beni immobili appartenenti alla società**, relativi all’opificio sede [REDACTED] [REDACTED], ubicato in Piano Morra nel comune di Benevento e identificato al Catasto Fabbricati al fg 48, part.IIa 947, categoria D/7, oggetto di valorizzazione affidata all’arch. Rosanna Lorusso;
- **I beni immobili di proprietà del socio [REDACTED] [REDACTED] e del coniuge**, costituiti da:
 - Fabbricato singolo ad uso residenziale sito in C.da Vallereccia con annesso terreno, censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati (NCEU) al fg. 7 part.IIa 504 (cat A/3) e al Catasto Terreni (NCT) al fg. 7 part.IIa 67.
 - Appartamento ubicato in San Salvo Marina (CH) identificato al catasto fabbricati al fg. 1 part.IIa 122 sub 46 (cat A/2), con annessa cantina individuata al fg.1 part.IIa 122, sub 40 (cat C/2), entrambi oggetto di stima ad opera dell’arch. Giuseppe Liucci;
- **I beni immobili di proprietà del socio [REDACTED] [REDACTED] e del coniuge**, consistenti in appartamento a uso residenziale sito in C.da S.Chirico, comprensivo di box auto, identificati, rispettivamente, al Catasto Fabbricati al fg. 17 part.IIa 1164 e fg. 17 part.IIa 1334 e oggetto di stima effettuata dal geom. Giuseppe Maio

In riferimento alla procedura concorsuale in oggetto, dopo aver visionato la documentazione agli atti, la scrivente ha ritenuto opportuno trovare riscontro di quanto valorizzato, mediante sopralluogo da effettuarsi presso ciascuno dei beni in oggetto, al fine di verificare la rispondenza degli stessi con quanto stimato nelle relazioni, l'assenza di modifiche rispetto alle planimetrie catastali reperite in data più recente, il grado di conservazione e, infine, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

1. OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA VERIFICA DI CONGRUITA' DEI BENI OGGETTO DEL CONCORDATO PREVENTIVO

In data 20 settembre 2019, come da verbale allegato, la sottoscritta, nelle funzioni di perito stimatore a nomina dei CC.GG., ha compiuto il primo sopralluogo presso l'immobile di proprietà del socio [REDACTED] e coniuge, avvisato con comunicazione avvenuta mediante mailpec del 10.09.2019.

Il bene, sito in C.da S.Chirico, è unità immobiliare facente parte di un condominio, situato al piano primo e comprensivo di box auto posto al piano terra.

La scrivente ha verificato la rispondenza dello stato dei luoghi all'elaborato grafico planimetrico, riportato nella relazione agli atti a firma del geom. [REDACTED] e a quello più recente, reperito dalla stessa presso gli uffici catastali, oltre alle caratteristiche dimensionali, all'assenza di difformità e alle finiture dell'immobile. Dopo un accurato rilievo fotografico (**Allegato 1**), allegato alla presente relazione, si sono chiuse le operazioni con le firme dei presenti.

Al fine di velocizzare la verifica di congruità delle valorizzazioni agli atti, nello stesso giorno, come da verbale allegato, la scrivente ha effettuato il secondo sopralluogo presso i beni immobili di proprietà del socio [REDACTED] [REDACTED] e coniuge, ubicati in contrada Vallereccia.

In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha visionato in maniera più concreta le caratteristiche del bene, poiché nella documentazione pervenuta non erano presenti né elaborati planimetrici, né un rilievo fotografico. Per una ricognizione ottimale, la sottoscritta ha richiesto ai proprietari, entrambi presenti, dei grafici in loro possesso, come base per un sommario rilievo dimensionale e una più rapida comprensione dello sviluppo e dell'organizzazione degli spazi costituenti l'immobile.

Una volta visionata la distribuzione, le finiture, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione della parte costruita, si sono esaminate le pertinenze e il terreno annesso alla residenza, riscontrando tutte le informazioni presenti nella relazione a firma dell'arch. [REDACTED]. Anche in questo caso, dopo un accurato rilievo fotografico (**Allegato 2**),

riservandosi di verificare quanto rilevato in sede di sopralluogo, con elaborati grafici catastali da reperire con urgenza, si sono chiuse le operazioni a firma dei presenti.

In questa sede, inoltre, si è fissata anche una data utile, da confermare a mezzo pec, per il sopralluogo necessario presso l'immobile sito in Salvo Marina, oggetto del concordato e anch'esso di proprietà del sig. [REDACTED] e coniuge.

In data 20 settembre, vista la relativa distanza dei beni, tutti nel comune di Benevento, è stato possibile eseguire anche una ricognizione degli immobili di proprietà della società, siti a Piano Morra.

Il sopralluogo all'opificio, eseguito alla presenza dei CC.GG e del Dott. Giuseppe Bovio, responsabile IVG, chiamato alla valorizzazione dei macchinari, ha mostrato un mutato stato dei luoghi, ben lontano da quello discreto dichiarato nella relazione agli atti, in quanto il bene è stato occupato e vandalizzato, causando gravi danni alla struttura nel suo complesso. Per le gravi condizioni in cui versa il bene è stata eseguita una ricognizione sommaria, nelle aree accessibili, ma sufficiente a verificare la conformità del fabbricato con quanto descritto nella relazione peritale a firma dell'arch. Lorusso e quanto presente nei grafici catastali, reperiti dalla sottoscritta perché non allegati agli atti forniti.

Preso atto dell'enorme danno arrecato all'opificio, visibile nel rilievo fotografico (**Allegato 4**), allegato alla presente, a dimostrazione dell'avvenuto peggioramento del bene, già in sede di sopralluogo, si è intuito un inevitabile deprezzamento del bene.

3

In data 28 ottobre 2019, come da comunicazione inviata ai proprietari [REDACTED] e coniuge, mediante mailpec del 22.10.2019, la sottoscritta, alla presenza degli stessi e del commissario avv. Nicoletta Camilleri ha visionato, con quest'ultimo sopralluogo anche il bene sito in località Marinelle a San Salvo Marina (CH).

L'appartamento è unità immobiliare inclusa in un condominio con 2 posti auto riservati, individuati da opportuna segnaletica orizzontale nell'area esterna, nel complesso delle Nereidi.

Il sopralluogo ha essenzialmente verificato la rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, anch'essa non allegata alla relazione peritale. La sottoscritta, ha constatato, inoltre, il buon grado di conservazione del condominio, ristrutturato da qualche anno, ed eseguito il rilievo fotografico da allegare alla presente relazione (**Allegato 3**), concludendo così le operazioni necessarie all'acquisizione di dati e informazioni utili sui beni di cui verificare la congruità di stima, avvenuta ad opera dei tecnici nominati dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e rispettivi coniugi.

2. VERIFICA DI CONGRUITA' DELLE VALORIZZAZIONI DEI BENI OGGETTO DEL CONCORDATO PREVENTIVO

Dopo un attento studio delle relazioni e una ricognizione effettuata presso gli immobili su citati, la sottoscritta ha provveduto alla verifica dei valori di mercato attribuiti ai beni, secondo le valutazioni scaturite visionando le caratteristiche dei beni, le condizioni mutate rispetto alle perizie già redatte e lo studio dei reali prezzi di vendita del momento, reperiti da più fonti quali Agenzie immobiliari, il Borsino immobiliare e OMI Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Senza dilungarsi eccessivamente nelle descrizioni dei beni, già ampiamente fatte nelle relazioni agli atti, la sottoscritta ha sintetizzato qui di seguito le principali caratteristiche, rilevanti al fine della valutazione e quanto ha ritenuto necessario evidenziare, se diverso, per motivare il mutato valore di mercato.

• **BENI APPARTENENTI AL SOCIO ██████████ E CONIUGE**

I beni consistono nell'appartamento, visionato nel primo sopralluogo, rispondente alla pianta depositata al catasto, come già precisato. L'unità immobiliare, ubicata al piano primo del condominio in C. da S. Chirico, completo di box auto al piano interrato, si compone di ingresso-soggiorno, stanza da pranzo, due camere da letto, cucina abitabile e due servizi, oltre il ripostiglio. Ad aumentare il valore immobiliare dell'appartamento, contribuiscono gli ampi terrazzi e il buono stato di conservazione sia dell'appartamento che del condominio.

Il valore indicato nella relazione a firma del geom. ██████████, derivato da una stima basata sulla media ponderale tra il prezzo di mercato, il valore catastale e il valore di ricavo da probabile fitto capitalizzato è:

Beni ██████████ e coniuge C.da San Chirico			
Appartamento con sf lorda abitativa	Mq 152,00	€/mq 1.050	€ 159.600
Aree scoperte	Mq 94,00	€/mq 600	€ 37.600
Box auto	Mq 16,00	€/mq 900	€ 14.400
			€ 211.600

Dalla valutazione eseguita dalla sottoscritta, secondo il metodo della stima sintetica comparativa, incrociando cioè i valori di mercato provenienti dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai prezzi reali di vendita reperiti dalle diverse Agenzie immobiliari presenti sul territorio, si è ottenuto un valore di mercato che si attesta sui **1.110 €/mq**.

Incrociando i dati delle quotazioni odierne, è risultato, inoltre, più basso il valore di vendita attribuibile ai box auto, rispetto a quello indicato in relazione; nella zona interessata, infatti, il prezzo di vendita più congruo si aggira intorno ai **550 €/mq**.

Tutto ciò premesso, considerando la superficie commerciale ricavata, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, con i relativi coefficienti correttivi, si ottiene che la superficie commerciale del bene è pari a 191 mq x 1.110 €/mq = _____ **€ 212.010**

Volendo ricavare un prezzo di vendita distinto per l'appartamento e il box auto, in caso di vendita separata, si ha che:

- L'appartamento, ha una superficie commerciale pari a 184 mq (derivante dalla somma della superficie di metri coperti utili con una maggiorazione del 10% per il calcolo dei muri perimetrali pari a 169mq e la superficie delle pertinenze di ornamento calcolata fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%) per cui 184 mq x 1110 €/mq comporta un valore di vendita di _____ **€ 204.240**
- Il box, la cui superficie è pari a 16 mq x 550 €/mq ha un valore di _____ **€ 8.800**

In conclusione, nonostante siano trascorsi quasi due anni dalla precedente valutazione, e si sia riscontrata una inflessione nel valore di mercato delle pertinenze accessorie come il box in questione, la sottoscritta trova sommariamente congrua la stima depositata dal geom. [REDACTED].

• **BENI APPARTENENTI AL SOCIO [REDACTED] E CONIUGE**

I beni immobili in questo caso, descritti in maniera sintetica, perché rispondenti a quanto illustrato nella relazione di stima agli atti, dov'è possibile reperire tutti i dati in maniera più dettagliata, consistono in un villino residenziale ubicato in C.da Vallereccia con terreno seminativo circostante l'abitazione, nel comune di Benevento e un appartamento ubicato in località Marinelle nel comune di San Salvo Marina (CH).

Il fabbricato in C.da Vallereccia, si sviluppa su due livelli, il piano terra (116 mq e 16 mq di balconi), da cui si accede all'abitazione e su cui si sviluppano ingresso, cucina-pranzo con camino e uscita sul terrazzo, soggiorno con affaccio sul piano sottostante, due camere da letto e un bagno, e il piano seminterrato (100mq) destinato a spazio multifunzionale – living, con camino e area relax, oltre a un locale deposito, bagno e garage. Si rileva che il fabbricato è assimilabile a un villino, per la sue caratteristiche architettoniche e panoramiche.

La struttura richiede qualche intervento di manutenzione sia all'interno, per problemi derivanti dalle finestre poste in copertura, sia sulle facciate esterne per parziali distacchi degli intonaci.

Oltre al volume destinato ad abitazione, nell'ampia area esterna pavimentata di circa 680 mq, sono ubicati un deposito adibito a legnaia, con forno a legna all'interno, di circa 19 mq e un ricovero per mezzi agricoli in lamiera.

La valorizzazione stimata nella relazione del tecnico arch. [REDACTED] attesta che:

Beni [REDACTED] e coniuge - C.da Vallereccia			
Abitazione	Mq 242,80	€/mq 940,00	€ 228.232
Terreno	Mq 9.347	€/mq 3.40	€ 31.780
			€ 260.000

Dal calcolo della superficie commerciale, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, si ottiene una superficie commerciale di 236 mq.

Applicando il metodo della stima sintetica comparativa, basata sulla media ottenuta dalle quotazioni immobiliari del borsino, dell'OMI e dei prezzi di vendita delle principali Agenzie immobiliari presenti sul territorio, si ottiene un valore di mercato, che, in questo caso, applicando i coefficienti di merito e demerito e considerando il fabbricato più assimilabile ad un villino, sebbene datato, da ristrutturare e ubicato in zona molto periferica rispetto alla città, si aggira intorno a 1.000 €/mq

Calcolata la superficie commerciale pari a 236 mq si ha:

valore di vendita del bene = 236 mq x 1000€/mq = _____ **€ 236.000**

Il terreno in prossimità del villino, seminativo e con circa 60 piante di ulivo, di superficie pari a 9.347 mq, ha un valore di mercato al mq, calcolato in base ai dati del VAM (Indice dei Valori Medi Agricoli dell'Agenzia delle Entrate) e alle quotazioni delle Agenzie immobiliari, a cui applicare i coefficienti correttivi. Partendo, dunque, da un valore congruo di circa 4 €/mq e considerando buona l'accessibilità e l'ubicazione, meno buona la pendenza, applicando i fattori correttivi al prezzo medio di mercato si ottiene un valore di 3,25 €/mq per cui si ha:

valore di vendita del bene = mq 9.347 x 3,25 €/mq = _____ **€ 30.370**

Totale valore di vendita dei beni in C.da Vallereccia _____ **€ 266.370**

Relativamente al bene ubicato a San Salvo Marina, la stima agli atti attesta che:

Beni [redacted] e coniuge - San Salvo Marina			
Abitazione (Sf commerciale)	Mq 45,12	€/mq 1.560	€ 70.390
			€ 70.390

L'appartamento è ubicato al primo piano, non servito da ascensore, in un condominio all'interno del complesso "Le Nereidi", in località Marinelle. L'unità immobiliare si compone di ampia zona ingresso-soggiorno e cucina a scomparsa, 2 camere da letto, una normale e l'altra molto piccola, un bagno e un terrazzino. L'appartamento richiede qualche lavoro di manutenzione ordinaria, mentre il condominio si presenta in buone condizioni, perché ristrutturato da qualche anno. L'immobile comprende due posti auto riservati, all'interno del parco e una cantina di pertinenza di 5 mq. Non è panoramico, ma vicinissimo al mare e alla spiaggia. La superficie commerciale calcolata, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, è pari a 78.475 mq.

Anche in questo caso con il metodo della stima sintetica comparativa si ottiene un valore di mercato di 950 €/mq, applicando al valore di mercato medio, i coefficienti di merito e demerito del bene, per cui si ha che:

Sf comm dell'unità immobiliare mq 78.475 x 950 €/mq = _____ **€ 74.550**

In conclusione, le stime relative ai beni di proprietà del socio [redacted], depositate agli atti, ricalcolati dalla sottoscritta, non differiscono molto dagli attuali valori di mercato, risultando sommariamente congrue.

• **BENI APPARTENENTI ALLA SOCIETA' [redacted] - [redacted] S.N.C**

I beni immobili in questo caso, descritti ancora una volta sinteticamente, per le parti che non sono cambiate rispetto all'accurata descrizione presentata nella relazione agli atti, consistono nell'opificio sede dell'attività della società, nei macchinari e quanto presente al suo interno. L'opificio risponde agli elaborati planimetrici catastali, si divide in due corpi, uno al piano terra con ingresso, locale adibito ad ufficio e servizi e un disimpegno che porta alla scala in ferro da cui si scende nell'area produttiva del capannone (mq 1000 e altezza 6 mt a campata unica). Dallo stesso disimpegno si accede ad una scala di collegamento che, invece porta al livello superiore e al piano copertura (mq 200 non rifiniti). La struttura in c.a. e acciaio, con pannellature tipo sandwich, vetrate e infissi in PVC, ha al suo esterno, un'ampia area di pertinenza (mq 3900), recintata con cancello di ingresso, destinata a zona parcheggio e viabilità interna per i mezzi atti al carico e scarico merci, oltre ad un'area a verde sul retro.

La zona in cui è ubicato l'opificio è una zona commerciale, con altre attività limitrofe, ben collegata e non lontana dal centro della città.

La valorizzazione attribuita al bene, nella relazione peritale agli atti attesta che:

Beni Società ██████ – ██████		S.N.C. - C.da Piano Morra	
Opificio piano terra	Mq 855,00	€/mq 650,00	€ 555.750
Opificio piano primo	Mq 137,00	€/mq 650,00	€ 89.050
Area esterna	Mq 3.900	€/mq 30,00	€ 117.00
			€ 761.800

Seguendo il metodo della stima sintetica comparativa, come già descritto per le valutazioni precedenti, si ottiene il prezzo del valore medio di mercato, a cui applicare i fattori correttivi, per rendere tale valore congruo al bene in oggetto. Dall'incrocio dei dati reperiti, un prezzo di valore di mercato congruo, ad oggi, per un capannone industriale in vendita in condizioni di conservazioni normali, si aggira intorno ai 490€/mq.

Purtroppo il bene oggetto della stima non è più nello stato di conservazione discreto, che lo caratterizzava nel Maggio 2018. Nel corso dei mesi trascorsi, l'opificio è stato occupato e più volte vandalizzato, tanto da non rendere accessibili alcune aree. I servizi igienici sono stati completamente distrutti, gli infissi rotti, le controsoffittature smontate, i pannelli sfondati. Lo stato di conservazione già richiedeva lavori di manutenzione straordinaria e di completamento in precedenza ma ora, per il reale utilizzo del bene, sono necessari interventi manutentivi importanti, altrimenti il bene non è fruibile.

Queste mutate condizioni abbassano notevolmente il prezzo di valore di vendita, che, inevitabilmente deve tener conto, delle spese che un eventuale acquirente deve sostenere per riavviare in loco un'attività.

Per tale ragione, la sottoscritta partendo da un valore medio di mercato, per capannoni in buone condizioni, di 400 €/mq, (considerando coefficienti di merito molto importanti sia la posizione sia la disponibilità di pertinenze esterne quali il parcheggio e la facilità di manovra per i mezzi legati ad attività), ritiene opportuno decurtare il 25% a tale valore, per renderlo congruo e rispondente allo stato del bene oggetto della stima e per facilitarne la vendita, viste le potenzialità.

Il valore di mercato attribuito è dunque di **300 €/mq**.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale in base alle destinazioni d'uso degli spazi e ai coefficienti di ragguaglio si considera la superficie coperta del capannone al 100% e l'area esterna di pertinenza al 10%. Ciò premesso si ha :

- Opificio area produttiva mq 1.000 x 300 €/mq = _____ € 300.000
- Opificio area uffici mq 200 x 300 €/mq = _____ € 60.000
- Area esterna pertinenziale mq 3.900 x 30 €/mq = _____ € 117.000

Totale prezzo di vendita dell'opificio _____ **€ 477.000**

In questo caso, la valorizzazione non risulta congrua al valore stimato nella relazione agli atti, per sopravvenute modifiche sia del prezzo di mercato relativo ai capannoni industriali, che ha subito una notevole inflessione, vista l'ampia disponibilità sul territorio e le numerose attività commerciali fallite di recente, ma soprattutto per il mutato stato di conservazione del bene, vandalizzato, rispetto alla precedente stima.

RIEPILOGO DELLE STIME

- **I beni immobili di proprietà del socio [REDACTED] e del coniuge:**
Appartamento in C.da S.Chirico fg. 17 part.Illa 1164 e box auto fg. 17 part.Illa 1334
_____ **€ 212.010**
 - **I beni immobili di proprietà del socio [REDACTED] e del coniuge:**
Fabbricato in C.da Vallereccia fg. 7 part.Illa 504 e Terreno fg. 7 part.Illa 67;
_____ **€ 266.370**
Appartamento in San Salvo Marina (CH) fg.1 part.Illa 122 sub 46) e cantina al fg.1 part.Illa 122, sub 40; _____ **€ 74.550**
 - **Beni della Società [REDACTED] – [REDACTED] snc:**
Opificio sede dell'[REDACTED] s.n.c, ubicato in Piano Morra nel comune di Benevento e identificato al Catasto Fabbricati al fg 48, part.Illa 947, categoria D/7
_____ **€ 477.000**
- TOTALE _____ € 1.029.930**

Data: Benevento, 18.11.2019

Il consulente:

