

**Alla c.a. dei Curatori Fallimentari  
Dott.ssa Elisabetta Moretti e Avv. Nicoletta Camilleri  
“Fallimento 19/20 XXXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXXXX s.n.c.”  
di XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX & C.**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA PER LA PROCEDURA FALLIMENTARE N.19/20**

A seguito di istanza presentata, in data 19.10.2020, dai Curatori Fallimentari Dott.ssa Elisabetta Moretti e Avv. Nicoletta Camilleri, approvata dal Giudice Delegato in data 21.10.2020, 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, è stata nominata, in qualità di tecnico, come perito estimatore nella Procedura relativa al Fallimento n. 19/2020 “XXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXXXX Benevento Snc di XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX & C.” al fine di verificare e, laddove fosse necessario, aggiornare i valori esposti nella relazione di congruità peritale presentata in sede di Concordato Preventivo.

1

---

Si premette che la sottoscritta ha già eseguito la valutazione di congruità delle relazioni peritali presentate dai tecnici di parte della XXXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXXXX Benevento Snc di XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX & C.”, relative agli immobili oggetto del presente Fallimento, in sede di Concordato preventivo e, in riferimento alla precedente procedura concorsuale.

In quella sede, la scrivente ha ritenuto opportuno trovare riscontro di quanto valorizzato, mediante sopralluoghi presso ciascuno dei beni in oggetto, al fine di verificare la rispondenza, con quanto stimato nelle relazioni, e l’assenza di modifiche, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti, oltre al grado di conservazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi.

Essendo trascorso circa un anno dalla redazione dell’elaborato presentato, si è ritenuto necessario effettuare una ricognizione sommaria del patrimonio immobiliare in oggetto, al fine di verificare eventuali deterioramenti o miglioramenti subiti, nel periodo intercorso, e approfondire possibili variazioni dell’andamento del mercato immobiliare, causate dagli effetti del Covid 19, fenomeno pandemico, purtroppo, ancora in corso.

Per avere un quadro di riferimento, si riportano in via sintetica, i valori allora ottenuti, mediante la stima effettuata con metodo sintetico comparativo.

<b>RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI DA VERIFICARE</b>	
<b>Beni immobili di proprietà del socio XXXXX XXXXXXXXX e del coniuge:</b> Appartamento in C.da S.Chirico fg. 17 part.Illa 1164 e box auto fg. 17 part.Illa 1334	<b>€ 212.010</b>
<b>Beni immobili di proprietà del socio XXXXX XXXXXXXXX e del coniuge:</b> - Fabbricato in C.da Vallereccia fg. 7 part.Illa 504 e Terreno fg. 7 part.Illa 67; - Appartamento in San Salvo Marina (CH) fg.1 part.Illa 122 sub 46) e cantina al fg.1 part.Illa 122, sub 40;	<b>€ 266.370</b>  <b>€ 74.550</b>
<b>Beni della Società XXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXX s.n.c.:</b> Opificio sede dell'XXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXX 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	<b>€ 477.000</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>€ 1.029.930</b>

Nel periodo pre Pandemia e fino a Marzo, secondo i report delle maggiori Agenzie, il mercato immobiliare italiano era in un momento stabile e positivo, con un trend in lieve crescita, da analisi relative agli ultimi 5 anni.

Nei mesi del lock-down c'è stato essenzialmente un blocco del mercato, che lasciava presupporre una crisi del settore; questo crollo, invece, non c'è stato, poiché tutto si è cristallizzato, lasciando decorrere le trattative già in corso, le quali, con i tempi tecnici, hanno continuato a tener attivo l'indotto. A partire da aprile il mercato ha ripreso con ritmo crescente, ma lentamente.

Dai dati reperibili dall'Osservatorio Immobiliare OMI, inoltre, si evince che, se da un lato è calato il volume delle compravendite, è leggermente aumentato il valore dei prezzi di mercato: i prezzi delle abitazioni secondo i dati Istat, sono aumentati dell'1,7 %, nel primo trimestre dell'anno, e del 3,4 % nel secondo trimestre, sebbene quest'ultimo dato sia ancora provvisorio. Nel terzo trimestre, secondo l'Osservatorio di Immobiliare, i prezzi nel settore residenziale dovrebbero aumentare in media dello 0,9 %.

Su scala generale, quindi, il calo del volume di vendita non ha condizionato i prezzi di mercato; per cui, rispetto al periodo intercorso dalla stima già effettuata dalla sottoscritta e basata sul valore di mercato derivante dai parametri standard, primo fra tutti il valore

tabellare dell'OMI e il prezzo medio di vendita di beni simili per caratteristiche, i valori stimati si possono ritenere ancora congrui, ma da adeguare a sopravvenute variazioni, che ne comportano un leggero incremento.

Ognuno dei beni, infatti, è stato stimato in base al valore di mercato calcolato, tenendo conto dei parametri generali (ovvero i valori riportati sul Borsino Immobiliare, all'OMI e reperiti dalla Agenzie di settore) a cui si sono applicati i coefficienti correttivi, derivanti dalle caratteristiche proprie di ogni immobile.

In base a tale calcolo, se qualche parametro ha subito delle variazioni significative, va aggiornato il valore dell'immobile.

<b>CONFRONTO TRA VALORE MEDIO DI MERCATO CALCOLATO DALLA STIMA SINTETICA IN FASE DI CONCORDATO PREVENTIVO E VALORI OMI ODIERNI AL 10.11.2020</b>			
		<b>VALORE DI MERCATO DELLA STIMA PRECEDENTE</b>	<b>OMI 1 SEMESTRE 2020</b>
<b>I beni XXXXX XXXXXXXXX e del coniuge:</b> - Appartamento in C.da S.Chirico fg. 17 part.Illa 1164 - Box auto fg. 17 part.Illa 1334	<b>€ 212.010</b>	Abitazione 1110 €/mq Box 550 €/mq	Abitazione Min1000/max1150 €/mq Box Min450/max590 €/mq
<b>I beni di XXXXX XXXXXXXXX e del coniuge:</b> - Fabbricato in C.da Vallereccia fg. 7 part.Illa 504 e Terreno fg. 7 part.Illa 67; - Appartamento in San Salvo Marina (CH) fg.1 part.Illa 122 sub 46) e cantina al fg.1 part.Illa 122, sub 40;	<b>€ 266.370</b> <b>€ 74.550</b>	Vallereccia abitazione 1000 €/mq Vallereccia terreno 3,25 €/mq S. Salvo 950 €/mq	Vallereccia villino Min1250/Max1600€/mq Vallereccia terreno 3,25 €/mq S. Salvo 1000/1500 €/mq
<b>Beni Società XXXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXX snc:</b> Opificio sede dell'XXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXX 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 *Superficie coperta del capannone al 100% e l'area esterna di pertinenza al 10%.	<b>€ 477.000</b>	Opificio area prod.va + area uffici 300 €/mq Area pertinenziale est 30 €/mq	Capannoni industriali Min355/Max520 €/mq
<b>€ 1.029.930</b>			

Per i beni immobili in Contrada S.Chirico va rilevato che il fabbricato nell'anno intercorso, è stato oggetto di importanti lavori di manutenzione straordinaria, alcuni ancora in fase di conclusione, come visibile nelle foto riportate, con interventi di

risanamento e recupero delle facciate e miglioramento energetico dell'involucro, ottenuto



grazie all'utilizzo di intonaco termico, oltre alla tinteggiatura esterna ed interna.

#### STATO DEL CONDOMINIO IN FASE DI CONCORDATO PREVENTIVO



## STATO DEL CONDOMINIO IN FASE DI PROCEDURA FALLIMENTARE



STATO DEL CONDOMINIO IN FASE DI PROCEDURA FALLIMENTARE – LAVORI IN FASE DI CONCLUSIONE

Opere del genere contribuiscono ad aumentare il valore dell'immobile, che viene oggi a trovarsi in un condominio ristrutturato, con caratteristiche energetiche migliori, anche se non è possibile indicare la precisa classe di appartenenza, e con finiture ripristinate all'interno e all'esterno, in grado di conferire un aspetto decoroso alla struttura nel suo complesso.

La recente ristrutturazione permette, dunque, di eliminare dal deprezzamento del bene possibili costi di manutenzione a breve scadenza.

Nella presente relazione, dunque si ricalcola il valore di mercato, alla luce del surplus acquisito dalla stessa superficie commerciale allora calcolata considerando le superfici coperte, i muri perimetrali e le pertinenze esclusive di ornamento e le pertinenze esclusive di servizio, pari a mq 191.

CALCOLO VALORE DI MERCATO POST RISTRUTTURAZIONE					
	OMI 1 SEMESTRE 2020		BORSINO 1 SEMESTRE 2020		NOTE
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Abitazione +Box	1000€/mq	1150€/mq	796 €/mq	1044,47€/mq	Valore medio <b>1100€/mq</b>
Coefficienti correttivi	(piano, ascensore, stato di conservazione, riscaldamento, luminosità e pertinenza box)				Valore medio moltiplicato per il coefficiente correttivo ottenuto 0,1 <b>1155€/mq</b>
<i>Formula per calcolare il valore di mercato del bene</i>					
<i>Sf commerciale x Valore di mercato x coefficienti correttivi</i>					Valore di Stima del bene
Mq 191	1100€/mq x 0.05= 1155€/mq				<b>€ 220.605</b>

La tabella consente un'immediata lettura della variazione avvenuta, secondo cui il valore dei beni immobiliari di proprietà del socio XXXXX XXXXXXXX e del coniuge: (Appartamento in C.da S.Chirico fg. 17 part.IIa 1164 e Box auto fg. 17 part.IIa 1334), aggiornati alla data del 09.11.2020, aumenta leggermente, passando da € 212.010 a € 220.605.

**Per gli altri immobili rimasti immutati e deteriorati dal solo tempo intercorso, non si riscontrano differenze significative nelle quotazioni riportate dai principali indicatori di**

**mercato quali il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.**

**RIEPILOGO DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AGGIORNATO**

**• I beni immobili di proprietà del socio XXXXX XXXXXXXXX e del coniuge:**

Appartamento in C.da S.Chirico fg. 17 part.Ila 1164 e box auto fg. 17 part.Ila 1334  
\_\_\_\_\_ € 220.605

**• I beni immobili di proprietà del socio XXXXX XXXXXXXXX e del coniuge:**

Fabbricato in C.da Vallereccia fg. 7 part.Ila 504 e Terreno fg. 7 part.Ila 67;  
\_\_\_\_\_ € 266.370

Appartamento in San Salvo Marina (CH) fg.1 part.Ila 122 sub 46) e cantina al fg.1 part.Ila 122, sub 40;  
\_\_\_\_\_ € 74.550

**• Beni della Società XXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXX snc:**

Opificio sede dell'XXXXXXXXXXXX – XXXX XXXXXXXXX s.n.c, ubicato in Piano Morra nel comune di Benevento e identificato al Catasto Fabbricati al fg 48, part.Ila 947, categoria D/7  
\_\_\_\_\_ € 477.000

**TOTALE \_\_\_\_\_ € 1.038.520**

Data: Benevento, 10.11.2019

