

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 7/2016

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a SERINO Via Fiume Sabato snc, della superficie commerciale di **541,91** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (--- omissis ---)
- 500/1000 di piena proprietà (--- omissis ---)

Cespite posto al piano terra e primo sottostrada di uno stabile condominiale.

Il piano terra ha una forma in pianta ad "L", ed è servito da un piazzale di manovra condominiale. Al piano inferiore, sia accede con mezzi carrabili dal lato sud-ovest dello stabile, per un piccolo spazio coperto avente superficie lorda pari a 75 mq. La pianta del piano sottostrada è a forma rettangolare, e ad esso si accede, oltre che dalla predetta rampa carrabile, anche da una scala ed ascensore interni.

Tutto il cespite è stato diviso e studiato nella sua configurazione interna per essere funzionale ad una attività industriale casearia, per cui al piano terra vi sono tutte le attrezzature ed al piano inferiore le aree di stagionatura ed asciugatura dei prodotti.

LA parte amministrativa e della cura per il personale occupa circa 125 mq, e vi sono un ampio ufficio, un'area separata per uomini e donne dotata di spogliatoi, docce e servizi igienici. In adiacenza, vi è il vanoscala condominiale con l'accesso ai piani superiori a destinazione residenziale, che non appartengono alla procedura de quo. Proseguendo verso sud-ovest si individua l'ascensore montacarichi di collegamento al piano inferiore, che è collegata funzionalmente, al piano terra, con un corridoio che termina nella zona spedizione prodotto. Immediatamente a seguire un vasto ambiente indiviso, della superficie pari a circa 195 mq, in cui vi sono attrezzature ed impianti funzionali al processo caseario. Tale ambiente è contiguo ad un altro ambiente, sempre privo di divisioni interne, ed al quale si collega senza soluzione di continuità alcuna e non per la direzione della dimensione principale del vano, che si estende per una superficie pari a 154,00 mq. Infine, a questo secondo "open space" si collega l'area per la lavorazione del burro, posta all'interno della parte più vecchia della struttura, che comprende vari ambienti oltre che alla parte di vendita al dettaglio con una sala adibita a negozio nella quale trovano posto due banconi posti a forma di "L" con vetrine. Quest'ultima area vanta una superficie pari a circa 190,90 mq. Attigua a quest'ultima sezione, vi sono dei volumi, tutti regolarmente inseriti in catasto ed assentiti urbanisticamente, in cui trova posto la centrale termica per la produzione del vapore, un'area destinata ad officina con dentro un elettrogeneratore diesel IVECO, ed altre piccole pertinenze come tettoie e piazzole non riportate in mappa anche perché non di significativa dimensione ed entità.

Sommando algebricamente tutte le superfici rilevate, il piano terra attinge ad una superficie complessiva coperta e "cubata" pari a 738 mq circa. Il piano seminterrato, poi, attinge ad una superficie lorda pari a 210 mq circa per i depositi ed essiccatoi e 75 mq circa per garage.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 243 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 5.681,03 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume Sabato, Serino, piano: Terra e S1, intestato a --
- OMISSIS ---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	541,91 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.188,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.000,00
Data della valutazione:	22/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di immobile a destinazione industriale, in cui sono presenti ancora le attrezzature della fallita società.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si è a conoscenza di ulteriori formalità o trascrizioni pregiudizievoli al di fuori della sentenza dichiarativa di fallimento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Vigorita Sabino per la quota di 500/1000, in forza di Successione, in forza di Successione

Vigorita Gennaro per la quota di 500/1000, in forza di Successione, in forza di Successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, in quanto opificio industriale, è conforme agli strumenti urbanistici e catastali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, era autorizzato ed assentito da diversi enti ed autorità al fine della certificazione per la produzione lattiero casearia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG, Regolamento EDILIZIO e PUC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SERINO VIA FIUME SABATO SNC
CAPANNONE INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SERINO Via Fiume Sabato snc, della superficie commerciale di **541,91** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (--- omissis ---)
- 500/1000 di piena proprietà (--- omissis ---)

Cespite posto al piano terra e primo sottostada di uno stabile condominiale.

Il piano terra ha una forma in pianta ad "L", ed è servito da un piazzale di manovra condominiale. Al piano inferiore, sia accede con mezzi carrabili dal lato sud-ovest dello stabile, per un piccolo spazio

coperto avente superficie lorda pari a 75 mq. La pianta del piano sottostrada è a forma rettangolare, e ad esso si accede, oltre che dalla predetta rampa carrabile, anche da una scala ed ascensore interni.

Tutto il cespite è stato diviso e studiato nella sua configurazione interna per essere funzionale ad una attività industriale casearia, per cui al piano etra vi sono tutte le attrezzature ed al piano inferiore le aree di stagionatura ed asciugatura dei prodotti.

LA parte amministrativa e della cura per il personale occupa circa 125 mq, e vi sono un ampio ufficio, un'area separata per uomini e donne dotata di spogliatoi, docce e servizi igienici. In adiacenza, vi è il vano scala condominiale con l'accesso ai piani superiori a destinazione residenziale, che non appartengono alla procedura de quo. Proseguendo verso sud-ovest si individua l'ascensore montacarichi di collegamento al piano inferiore, che è collegata funzionalmente, al piano terra, con un corridoio che termina nella zona spedizione prodotto. Immediatamente a seguire un vasto ambiente indiviso, della superficie pari a circa 195 mq, in cui vi sono attrezzature ed impianti funzionali al processo caseario. Tale ambiente è contiguo ad un altro ambiente, sempre privo di divisioni interne, ed al quale si collega senza soluzione di contiguità alcuna s non per la direzione della dimensione principale del vano, che si estende per una superficie pari a 154,00 mq. Infine, a questo secondo "open space" si collega l'area per la lavorazione del burro, posta all'interno della parte più vecchia della struttura, che comprende vari ambienti oltre che alla parte di vendita al dettaglio con una sala adibita a negozio nella quale trovano posto due banconi posti a forma di "L" con vetrine. Quest'ultima area vanta una superficie pari a circa 190,90 mq. Attigua a quest'ultima sezione. Vi sono dei volumi, tutti regolarmente inseriti incatasto ed assentiti urbanisticamente, in cui trova posto la centrale termica per la produzione del vapore, un'area destinata ad officina con dentro un elettrogeneratore diesel IVECO, ed altre piccole pertinenze come tettoie e piazzole non riportate in mappa anche perché non di significativa dimensione ed entità.

Sommando algebricamente tutte le superfici rilevate, il piano terra attinge ad una superficie complessiva coperta e "cubata" pari a 738 mq circa. Il piano seminterrato, poi, attinge ad una superficie lorda pari a 210 mq circa per i depositi ed essiccatoi e 75 mq circa per garage.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 243 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 5.681,03 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume Sabato , Serino, piano: Terra e S1, intestato a --
- OMISSIS ---



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Serino ed Atripalda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna del Terminio - Cervialto.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km

autostrada distante 4 km

al di sotto della media



ferrovia distante 4 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

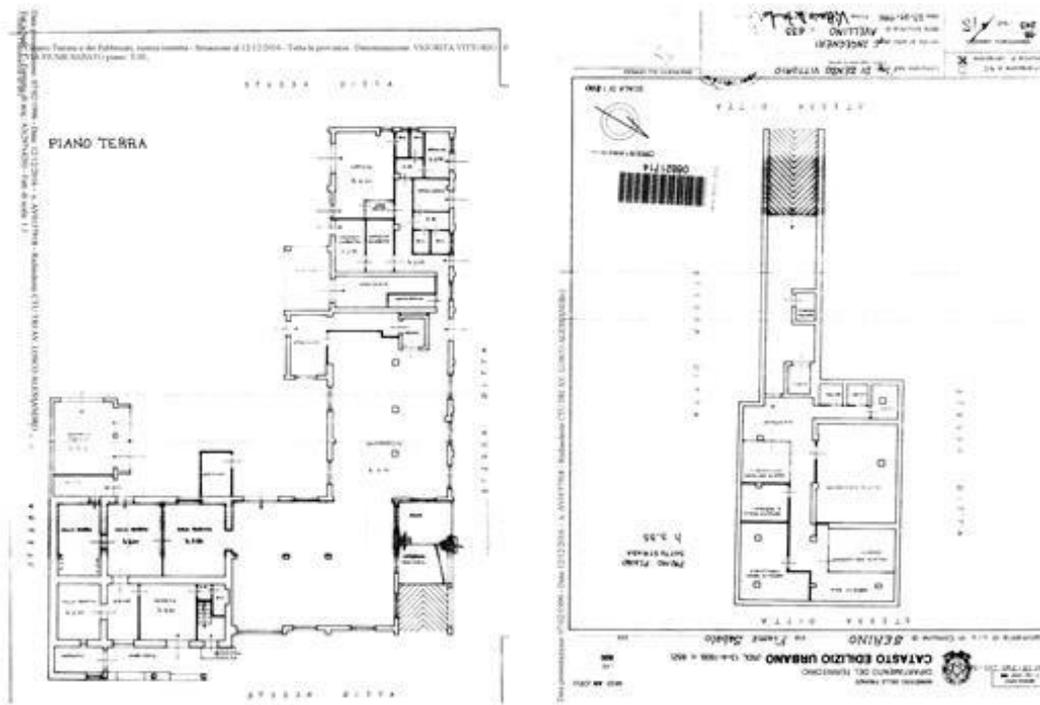
Trattandosi di un immobile destinato a processo industriale, non è prevista la redazione del certificato di prestazione energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area ufficio, servizi e due sale	125,00	x	100 %	=	125,00
primo open space con ascensore ed area spedizioni	192,00	x	60 %	=	115,20
secondo open space	154,00	x	60 %	=	92,40
area produzione burro e negozio (vecchia struttura)	190,90	x	90 %	=	171,81
deposito, centrale termica ed officina	75,00	x	50 %	=	37,50
Totale:	736,90				541,91



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Atteso pari a 800 euro al mq la valutazione della superficie per un immobile a destinazione mista, quindi non esclusivamente industriale o artigianale, si procederà a moltiplicare tale valore con la superficie normalizzata (definita nel corpo del testo come commerciale) in funzione di quella fisica o geometrica. In tale modo, si è tenuto conto, per ogni tipologia di area trattata, in funzione delle sue caratteristiche fisiche come rifiniture e dotazioni, della potenzialità posseduta da ciascuna zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **432.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione e riconversione, con asportazione dell'impiantistica presente e non impiegabile altrimenti	-86.560,00
oneri derivanti da imprevisti non noti al momento della stima (tipica alea per immobili venduti all'incanto)	-64.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 281.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 281.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima impiegato è stato fortemente influenzato dallo stato dei luoghi e dalla funzionalità dell'immobile che dipende dalle esigenze legate al processo produttivo che vi si svolgeva internamente.

Tuttavia, si è considerato che l'immobile, all'atto della vendita, potrebbe essere venduto soltanto in funzione delle sue caratteristiche edilizie, atteso che ogni componente ivi installato e posizionato, quale impianti, macchinari ed attrezzature sono stati oggetto di stima a parte. Quindi, in caso di alienazione dell'immobile con ancora comprese all'interno tali macchinari ed impianti, si precisa che, al valore del manufatto edilizio individuato in questo ambito dovrà sommarsi l'importo delle macchine presenti in sito al momento della compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Serino, agenzie: Serino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	541,91	0,00	281.320,00	281.320,00
				281.320,00 €	281.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile viene stimato nella sua interezza. Il giudizio di divisibilità è ottimo, ma sono numerose le possibilità di divisione che possono essere individuate. Si fa presente altresì che il piano interrato dovrà necessariamente seguire la parte al piano terra ad esso corrispondente, atteso che i collegamenti verticali quali ascensore e scale li collegano indissolubilmente. La parte in muratura, invece (per intendersi la zona dove si preparava il burro) potrà vendersi separatamente, ma si dovrà decidere come assegnare gli spazi aperti posti nell'angolo delle due parti. Sarà anche necessario, inoltre, prevedere i costi relativi al frazionamento

dell'immobile dal punto di vista catastale e quelli urbanistici relativi alla redazione di una SCIA per l'autorizzazione alla creazione di due nuove unità, con i conseguenti costi relativi ad oneri di urbanizzazione e costruzione che saranno determinati dall'UTC di Serino al momento del deposito della pratica urbanistica.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 28.132,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.188,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 37.978,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 209,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.000,00