

PCA



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSUALI

Fallimento ██████████ - Sentenza n. 51/2014
Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo Feo
Curatore Dott. Claudio Zollo

RELAZIONE PERITALE SULLA STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Ill.mo Giudice Dott. Francesco Paolo Feo
Giudice Delegato Fallimenti e Procedure Concorsuali
del Tribunale di AVELLINO

A. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Pellegrino Carullo, residente in Avellino alla Via Serafino Soldi n. 7, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 624, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino con il n. 953, è stato nominato dal Giudice Delegato **Dott. Francesco Paolo Feo**, con provvedimento in data 26.03.2015, quale perito per la stima di tutti i beni immobili e mobili, ricompresi nella Fallimento Sentenza n. **51/2014** R.F. della ██████████ con sede in ██████████ Contrada ████████ via ██████████

Per rispondere al quesito posto sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi presso gli immobili dove sono dislocati i beni oggetto di stima, per controllare i beni mobili inseriti nel registro cespiti, accertarne la consistenza e lo stato, ed acquisire le informazioni necessarie alla valutazione.

Inoltre nel corso dei sopralluoghi effettuati si è proceduto ad effettuare un rilievo fotografico dei principali beni mobili con particolare attenzione agli arredi per ufficio, strumenti informatici, macchine da ufficio, ai macchinari, agli automezzi, presenti presso la sede legale della ██████████ srl sita in ██████████ ████████ alla Contrada ████████ Via ██████████, nonché agli immobili siti nel Comune di Monteforte Irpino (cfr. all. 1).

In particolare i beni oggetto di stima saranno classificati e valutati secondo il seguente ordine:

1. beni immobili (n. 2 unità residenziali);
2. arredi per uffici, zona lavorazione e depositi;
3. personal computer ed attrezzature elettroniche uffici e zona lavorazione;
4. attrezzature - macchinari - impianti;
5. software gestionali impresa;
6. automezzi.

B. ATTIVITÀ PRATICATA DALLA SOCIETÀ [REDACTED]

La società costituitasi il 07.01.1982 con la ragione sociale di "[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" e sede sociale in Contrada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED], è attiva nella lavorazione, sezionamento, confezionamento, commercio all'ingrosso ed al dettaglio di carni di qualsiasi specie animale, compresa quella ittica, fresche, congelate, surgelate, essiccate o stagionate, di prodotti ortofrutticoli di qualsiasi specie, freschi, congelati o surgelati, di uova, olii e grassi, di prodotti alimentari freschi e comunque conservati. La società ha, inoltre, per oggetto, l'attività di trasporto merci per conto di terzi e l'attività di rappresentanza di commercio. La società può, inoltre, svolgere l'attività di commercio, anche telematico, al minuto ed all'ingrosso, tramite rappresentanti, procacciatori, porta a porta ed in qualsiasi altra forma; l'importazione e l'esportazione di prodotti alimentari e non.

C. DESCRIZIONE DEI CRITERI DI STIMA

Criterio di stima per la valutazione dei beni immobili

Per la individuazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adottato il metodo di stima sintetico.

Esso viene elaborato attraverso il reperimento di prezzi di mercato di immobili analoghi riferiti ad un parametro unitario, identificato nel costo al metro quadrato. Si precisa che per individuare la consistenza degli immobili si tiene conto della loro **superficie commerciale**, intendendo con tale definizione la **superficie lorda** e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle dei tramezzi, cavedi, e dei muri perimetrali e, comunque, nel pieno rispetto della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C. Pertanto, le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e presso agenzie immobiliari locali, restituiscono i **valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie** con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al singolo bene da stimare. Per la determinazione del valore parametrico del bene – euro al mq – si tiene comunque conto di alcuni fattori condizionanti quali ad

esempio:

- tipologia della costruzione;
- zona in cui è ubicata;
- epoca di costruzione, consistenza, disposizione, orientamento;
- grado di rifiniture e stato di conservazione;
- destinazione urbanistica dell'area;
- esistenza o meno di titolo abilitativo, certificati di abitabilità e di efficienza energetica.

Anche per individuare il **valore locativo degli immobili** è stato utilizzato sempre il metodo di stima sintetico, attraverso il reperimento dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio e da dati forniti da agenzie immobiliari locali per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Per la determinazione del valore locativo parametrico di mercato attuale - **euro/mq x mese** - si tiene conto comunque di fattori quali ad esempio la tipologia della costruzione, la zona in cui è ubicata, dell'epoca di costruzione, della consistenza, disposizione, orientamento, grado di rifiniture, etc., che ne influenzano il risultato finale. Tale cifra moltiplicata per le dimensioni dei rispettivi immobili fornisce il valore locativo mensile per ciascun immobile.

Criterio di stima per valutazione dei mobili, attrezzature e macchine per ufficio (pc, stampanti, calcolatrici)

E' stata effettuata la stima applicando come criterio il costo storico del bene modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza e dello stato di manutenzione.

Criteri di stima per la valutazione dei macchinari

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori di macchinari, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, in funzione dell'anno di acquisto, dello stato di funzionamento, dello stato di manutenzione del macchinario e dell'eventuale onere per lo smontaggio o disinstallazione.

Criteri di stima per valutazione degli automezzi

Nella stima degli automezzi aziendali si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del

PCA

presunto realizzo in una vendita dell'usato. Si è fatto riferimento ai dati assunti dai rispettivi libretti di circolazione, allo stato apparente di conservazione degli automezzi e dalla verifica dei chilometri percorsi.

Note ai criteri di stima ed alle valutazioni

Si specifica che si è proceduto a dare valore nullo nei seguenti casi:

- il bene da valutare non era presente presso la sede della ██████████ in ██████████ ██████████,
- il bene da valutare era presente presso la sede della ██████████ ma non utilizzabile perché non funzionante e/o dismesso poiché obsoleto;
- i beni da valutare, quali ad esempio i software gestionali installati nei personal computer, erano obsoleti e non re-installabili su altri computer.

D. VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

1. UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI SITE IN MONTEFORTE IRPINO (AV)

Identificazione dei beni oggetto di stima

Gli immobili consistono in due unità residenziali, di seguito individuate con le lettere A e B, al piano terzo mansardato di un fabbricato per civile abitazione situato nel Comune di Monteforte Irpino (AV) e precisamente in ██████████.

Dati catastali e confini

Unità immobiliare A

- Catasto Fabbricati - Comune di Monteforte Irpino – Indirizzo ██████████ piano 3 interno 8 - Fg. ██████ - P.IIa ██████ – Sub ██████ - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Rendita Euro 232,41 - intestata a ██████████ con sede ██████████.
- L'alloggio confina, in senso orario partendo da nord, con ██████████ e ██████████, stessa ditta, vano scala e altra ditta.

Unità immobiliare B

- Catasto Fabbricati - Comune di Monteforte Irpino – Indirizzo [REDACTED] piano 3 interno 7 - Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] – Sub [REDACTED] - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 284,05 - intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- L'alloggio confina, in senso orario partendo da nord, con stessa ditta, [REDACTED] e [REDACTED], altra ditta, corte comune e vano scala.

▪ Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] dalla società [REDACTED] mediante atto di compravendita del Notaio Massimo des Loges di Avellino del 30.03.2012, rep. n. 160883 racc. n. 25931, registrato in Avellino il 12.04.2012 (cfr. all. 4).

▪ Descrizione della zona

Il fabbricato condominiale, al cui interno insistono gli immobili da stimare, è situato in una zona periferica dell'abitato ai margini dei confini comunali, distante circa 3 km dal nucleo centrale del paese, in completa assenza di strutture di servizio quali scuole, uffici, enti e servizi alle persone (cfr. all. 1 foto 1-2).

▪ Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di stima, situati in [REDACTED] nel Comune di Monteforte Irpino (AV) ed inseriti in un fabbricati per civile abitazione, sono costituiti da due distinte abitazioni unifamiliari, poste al piano terzo mansardato, raggiungibili unicamente dalla scala condominiale (cfr. all. 1 foto 5/7).

L'intero edificio, di cui gli immobili in oggetto ne sono parte integrante, ha una struttura portante in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, tetto a doppia falda con sovrastante lamiera grecata coibentata e divisori interni in laterizi intonacati.

Tutti i prospetti presentano una superficie totalmente rivestita di mattoni a faccia vista, ornie in pietra, finestre, balconi e persiane in legno (cfr. all. 1 foto 3/5).

Tale fabbricato è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 13/75 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino in data 15.03.1975.

Unità immobiliare A

PCA

L'appartamento si compone di un soggiorno, cucina abitabile, spazio di disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Si precisa che l'intero appartamento è collocato al piano terzo mansardato del fabbricato (h max m. 3,20 - h min m. 2,20), ed infatti sono presenti tre abbaini distribuiti tra il soggiorno e la camera da letto.

Rifiniture di livello basso ed in pessimo stato di conservazione caratterizzano l'intero appartamento, come ad esempio:

- pavimenti piastrelle monocottura smaltata a motivi e tinte differenti;
- rivestimenti in monocottura smaltata per cucina e bagni;
- porte interne a battente in legno tamburato con specchiature in vetro;
- infissi esterni con vetro semplice, scuri interni e persiane alla romana in legno;
- tinteggiature di pareti e soffitti con vernice di colore bianco;
- vasca, doccia e sanitari in vetrochina;
- impianto termico autonomo con tubazioni in rame sottotraccia e radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia non a norma (cfr. all. 2 foto 9/20).

Unità immobiliare B

L'appartamento si compone di un soggiorno, cucina abitabile, spazio di disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto. L'intero appartamento, adiacente all'unità immobiliare A, è anch'esso collocato al piano terzo mansardato (h max m. 3,20 - h min m. 2,20 - 1,90), ma ha un solo abbaino presente nella camera da letto prospiciente Via

Rifiniture di livello medio ed in pessimo stato di conservazione caratterizzano l'intero appartamento, come ad esempio:

- pavimenti piastrelle in monocottura a tinte chiare;
- rivestimenti in monocottura smaltata per cucina e bagni;
- porte interne a battente in legno tamburato laccato;
- infissi esterni con vetro semplice, scuri interni e persiane alla romana in legno;
- tinteggiature di pareti e soffitti con vernice di colore bianco;
- vasca, doccia e sanitari in vetrochina;
- impianto termico autonomo con tubazioni in rame sottotraccia e radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia non a norma (cfr. all. 2 foto 21/30).

Risulta opportuno rimarcare, ai fini di una corretta valutazione degli immobili de quo, le pessime condizioni di manutenzione in cui versano entrambi gli appartamenti, la cui gravità è possibile rilevare da un attento esame del rilievo fotografico allegato (cfr. all. 2 foto 1/30). Ad ulteriore conferma riteniamo di evidenziare, comunque, le seguenti problematiche riscontrate all'interno degli appartamenti:

- in molti ambienti gli intradossi dei solai di copertura (soffitti) risultano molto danneggiati da infiltrazioni di acque meteoriche;
- in altri ambienti vi è la presenza di ampie macchie di muffa;
- risulta considerevole il grado di vetustà di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico);
- sono evidenti le pessime condizioni delle rifiniture.

▪ **Stima degli immobili**

Le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e presso agenzie immobiliari locali hanno restituito i seguenti **valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie** con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle dei beni da stimare:

riferimento	tipologia	stato conservativo	valore di mercato euro/mq		valore di mercato euro/mq x mese	
			min	max	min	max
Osservatorio Immobiliare	abitazioni civili	normale	650,00	790,00	2,3	2,6
Agenzie immobiliari locali	abitazioni civili	normale	750,00	950,00	2,5	3,1

Questi dati, infine, attraverso una loro opportuna rivisitazione che ha tenuto conto dei sotto elencati fattori citati anche in premessa, ossia:

- della tipologia degli immobili, poiché trattasi di alloggi compresi in un edificio con struttura portante in cemento armato rientrante nell'edilizia di tipo civile;
- della zona in cui sono ubicati, vale a dire della estrema parte periferica del paese;
- dell'assenza, in tale zona, di istituzioni, enti, attività commerciali e servizi alle persone;
- dell'epoca di costruzione (1975), della consistenza, disposizione, orientamento e grado di rifiniture;
- delle pessime condizioni interne delle unità immobiliari;

PCA

- delle mediocri condizioni esterne ed interne del fabbricato;
- dell'assenza del certificato di abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- della esigenza di opere di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato necessarie all'eliminazioni delle infiltrazioni di acque meteoriche all'interno degli alloggi;

hanno restituito il **prezzo di mercato attuale** successivamente descritto.

Valore di stima degli immobili

UNITÀ IMMOBILIARE A

piano	p.lla	destinazione d'uso	superficie commerciale utile mq	valore unitario euro/mq	valore totale euro
terzo	sub	residenziale	76,00	600,00	45.600,00
si approssimano ad euro					46.000,00

Valore locativo dell'immobile A

Per individuare il valore locativo degli immobili si è tenuto conto degli stessi fattori elencati in precedenza ai fini dell'individuazione del valore di mercato, nonché dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari locali per immobili aventi caratteristiche analoghe, i quali hanno restituito un valore locativo parametrico di mercato attuale pari a circa:

- 2,00/2,30 euro/mq x mese e quindi fornendoci un valore locativo oscillante tra euro 150,00 e 180,00 mensili.

UNITÀ IMMOBILIARE B

piano	p.lla	destinazione d'uso	superficie commerciale utile mq	valore unitario euro/mq	valore totale euro
terzo	sub	residenziale	107,00	600,00	64.200,00
si approssimano ad euro					64.000,00

Valore locativo dell'immobile B

Per individuare il valore locativo degli immobili si è tenuto conto degli stessi fattori elencati in precedenza ai fini dell'individuazione del valore di mercato, nonché dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari locali per immobili aventi caratteristiche analoghe, i quali hanno restituito un valore locativo parametrico di mercato attuale pari a circa:

- 2,00/2,30 euro/mq x mese e quindi fornendoci un valore locativo oscillante tra euro 210,00 e 250,00 mensili.

2. ARREDI PER UFFICI, ZONA LAVORAZIONE E DEPOSITI

Appartengono a questa categoria beni quali arredi per gli uffici, per la zona lavorazione e le scaffalature degli ambienti depositi rilevati presso gli uffici della società. Il valore attribuito agli arredi è in linea con quanto indicato dal mercato dei mobili usati. Il valore commerciale globale attribuito a questa categoria ammonta a euro 9.500,00 per una vendita a corpo. Per il dettaglio dei beni è consultabile l'elenco allegato alla presente sotto il numero 2.

3. PERSONAL COMPUTER ED ATTREZZATURE ELETTRONICHE UFFICI E ZONA LAVORAZIONE

Appartengono a questa categoria beni quali personal computer, telefax, stampanti, telefoni, ecc. rilevati presso gli uffici della società. Il valore attribuito alle attrezzature elettroniche ed apparecchiature d'ufficio risulta ridotto a causa dell'impossibilità di fornire una garanzia all'eventuale acquirente. Il valore commerciale globale attribuito a questa categoria ammonta a euro 3.425,00 per una vendita a corpo. Per il dettaglio dei beni è consultabile l'elenco allegato alla presente sotto il numero 3.

4. ATTREZZATURE - MACCHINARI - IMPIANTI

Il complesso di tali attrezzature, stante le attuali condizioni d'uso, il grado di vetustà e l'utilizzabilità viene stimato globalmente in euro 2.500,00, ritenendo tale valore congruo e coerente con gli scopi della presente relazione per una vendita a corpo. L'elenco delle

PCA

attrezzature è allegato alla presente sotto il numero 4.

5. SOFTWARE GESTIONALI IMPRESA

In merito ai beni da valutare appartenenti alla categoria dei software gestionali, è stato considerato un valore nullo poiché tali beni, installati nei personal computer della società, erano obsoleti ed inoltre non re-installabili su altri computer perché dotati di codici di accesso personalizzati.

6. AUTOMEZZI

Considerando la tipologia, le condizioni di uso, la percorrenza effettuata ed il grado di collocamento sul mercato si ritiene congruo attribuire all'unico automezzo di proprietà della società in questione un valore di euro 8.500,00 (cfr. all. 3).

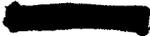
RIEPILOGO

Il sottoscritto CTU arch. Pellegrino Carullo è pervenuto alla conclusione che possa attribuirsi ai beni immobili e mobili, nelle condizioni descritte in precedenza, il seguente valore (cfr. all. 3):

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI	VALORE IN EURO
1. Unità residenziale individuata dalla lettera A	46.000,00
1. Unità residenziale individuata dalla lettera B	64.000,00
2. Arredi per uffici, zona lavorazione e depositi	9.500,00
3. Personal computer ed attrezzature elettroniche uffici e zona lavorazione	3.425,00
4. Attrezzature – macchinari - impianti	2.500,00
5. Software gestionali impresa	0,00
6. Automezzo	8.500,00
Totale complessivo	133.925,00

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. **12** pagine dattiloscritte e n. **4** allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

- All. 1. Rilievo fotografico dei beni immobili e mobili suddiviso per categorie;
- All. 2. Visure catastali, planimetrie catastali e piante attuali degli immobili siti in Monteforte Irpino (AV);
- All. 3. Elenco dei beni mobili con descrizione e valutazione individuale e per categorie;
- All. 4. Documenti automezzo Fiat Ducato (targa ) ed atto di acquisto degli alloggi siti in Monteforte Irpino.

Avellino, 24 marzo 2016

Con osservanza

Il CTU

Arch. Pellegrino Carullo