

TRIBUNALE DI AVELLINO  
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO R.G. \_\_\_\_\_

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni

· GIUDICE DELEGATO

\_\_\_\_\_

· CURATORE

\_\_\_\_\_

Esperto Incaricato

*Ing.* \_\_\_\_\_

FEBBRAIO 2024

\_\_\_\_\_

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati Immobili;
- Cronologia principali operazioni periziali.

## PERIZIA

- Introduzione;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Dati catastali;
- Note catastali esperto;
- Dati urbanistici e regolarità urbanistica
- Descrizione stato dei luoghi;
- Confini immobile;
- Computo delle superfici;
- Rilievo fotografico;
- Documentazione pratiche edilizie;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica degli immobili attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica degli immobili per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Stima delle scorte aziendali: impianti e macchinari;
- Stima delle scorte aziendali: mobili da ufficio;
- Stima dei terreni;
- Conclusioni;
- Riepilogo e descrizione finale;
- Congedo esperto.

**OGGETTO:** Fallimento R.G. \_\_\_\_\_

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto *dott. ing.* \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed  
ivi residente in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ iscritto  
all'Albo degli Ingegneri della provincia di Avellino n. \_\_\_\_\_, domiciliato in  
\_\_\_\_\_, tel: \_\_\_\_\_ cell: \_\_\_\_\_

**AVENDO RICEVUTO**

In data 08/02/2021 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delegato del  
Tribunale di Avellino *dr.ssa* \_\_\_\_\_, relativamente all'istanza di cui all'oggetto,  
con la precisazione di procedere alla stima dei beni immobili,  
\_\_\_\_\_

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per  
l'attività di esperto per la stima degli immobili oggetto di fallimento.

Esperto Incaricato  
*Ing.* \_\_\_\_\_

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,  
ACQUISIVA

Ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

### CARTELLA A

**Allegato 1:** Istanza per la nomina di un nuovo perito-estimatore

**Allegato 2:** Comunicazione data 1° sopralluogo, tramite PEC, da parte del curatore;

**Allegato 3:** Verbale di sopralluogo del 25/03/2021;

**Allegato 4:** Planimetria catastale F. 4 p.lla 819 in scala 1:500;

**Allegato 5:** Estratto di mappa catastale;

**Allegato 6:** Visura \_\_\_\_\_ nel Comune di Cervinara (AV) in data 22/03/2021;

**Allegato 7:** Richiesta documentazione tecnica, tramite PEC, al responsabile dell'Ufficio  
Tecnico del Comune di Cervinara (AV);

**Allegato 8:** Agenzia del territorio – Banca dati quotazioni immobiliari.

### CARTELLA B

**Allegato 1:** P.d.C. n. 04 del 13/06/2006

**Allegato 2:** Certificato di destinazione urbanistica;

**Allegato 3:** Grafici di perizia

**Allegato 4:** Ricevuta e-mail, da parte dell'avv. \_\_\_\_\_, della documentazione tecnica.

### DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti in Cervinara (AV) alla zona industriale A.S.I. e sono così individuati:

- Capannone industriale e uffici: F.4 p.lla 819
- Terreni: F. 4 p.lle 798-801-846-849-855-857-865

## CRONOLOGIA PRINCIPALE OPERAZIONI PERITALI

- **08/02/2021:** Istanza per la nomina di nuovo perito-estimatore
- **25/03/2021:** Inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in località Cervinara (AV) alla zona industriale A.S.I. Rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili.
- **08/09/2021:** Richiesta documentazione tecnica, tramite PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara (AV)
- **10/09/2021:** Ricognizione presso Agenzie immobiliari presso il Comune di Cervinara e San Martino Valle Caudina;
- **15/09/2021:** Indagine internet al sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it);
- **16/09/2021:** Indagini internet ai siti delle varie agenzie immobiliari;
- **11/10/2021:** Invio, tramite e-mail, da parte dell'avv. \_\_\_\_\_ del P.C. n. 4 del 13/06/2006;
- **26/10/2021:** Ritiro presso il Comune di Cervinara del certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di causa
- **03/11/2021:** Invio relazione di perizia al Tribunale di Avellino – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al curatore, tramite PEC, la data del primo sopralluogo agli immobili oggetto di fallimento fissata per il giorno 25/03/2021.

In tale data, l'esperto ha constatato l'esistenza del capannone industriale e della palazzina uffici effettuando una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici.

Alle operazioni di sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_, nella qualità di amministratore \_\_\_\_\_ società affittuaria ramo di azienda \_\_\_\_\_

Procedeva a richiedere, tramite PEC (cartella A – allegato 7), all'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara (AV) la visione ed estrazione di una copia della documentazione tecnica a nome della ditta: \_\_\_\_\_



Capannone industriale, sito nella zona industriale del Comune di Cervinara (AV), censito presso il N.C.E.U. al Foglio 4 particella 819.

L'immobile oggetto del fallimento n. \_\_\_\_\_ è costituito da un capannone industriale, ed una palazzina di due piani destinata ad uffici.

## UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI





## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 22/03/2021, i beni oggetto di fallimento risultano attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati al Foglio 4 particelle 798-801-846-849-855-857-865 (terreni) e Foglio 4 p.lla 819 (capannone industriale)

- Comune: **Cervinara (AV)**
  - Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
  - Foglio: **4**
  - Particelle: **798**
  - Qualità: **SEM IRR ARB**
  - Classe: **1**
  - Superficie: **1850 mq**
  - Deduzione.: **A1**
  - Reddito Dominicale: **40,22 €**
  - Reddito Agrario: **14,33 €**
- 
- Comune: **Cervinara (AV)**
  - Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
  - Foglio: **4**
  - Particelle: **801**
  - Qualità: **SEM IRR ARB**
  - Classe: **1**
  - Superficie: **1073 mq**
  - Deduzione.: **A1**
  - Reddito Dominicale: **23,33 €**
  - Reddito Agrario: **8,31 €**
- 
- Comune: **Cervinara (AV)**
  - Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
  - Foglio: **4**
  - Particelle: **846**
  - Qualità: **SEM IRR ARB**
  - Classe: **1**
  - Superficie: **917 mq**
  - Deduzione.: **A1**
  - Reddito Dominicale: **19,94 €**
  - Reddito Agrario: **7,10 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **849**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **211 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **4,59 €**
- Reddito Agrario: **1,63 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **855**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **402 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **8,74 €**
- Reddito Agrario: **3,11 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **857**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **548 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **11,92 €**
- Reddito Agrario: **4,25 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **865**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **1511 mq**

- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **27,78 €**
- Reddito Agrario: **8,97 €**
- 
- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio:**4**
- Particella: **819**
- Categoria: **D/7**
- Piano: **T-1**
- Rendita: **13.624,00 €**

## NOTE CATASTALI ESPERTO

Dai rilevamenti metrici eseguiti in data 25/03/2021 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali ad eccezione di una tettoia in ferro posta nella parte ovest del capannone



## DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile, oggetto di fallimento R.G. \_\_\_\_\_, non risulta la piena conformità con la situazione dei luoghi.

I grafici assentiti a firma dell'ing. Ernesto Marra, rilasciati dal Comune di Cervinara (AV), prevedevano la realizzazione di un capannone industriale e una palazzina uffici giuntata all'opificio costituita da piano terra e primo piano.

Dal confronto tra i grafici del P.d.C. ed il rilievo metrico fatto nel sopralluogo del 25 marzo 2021 si evince la non conformità delle due tettoie esterne poste rispettivamente a nord ed ovest dell'opificio (cartella B – allegato 3).

## DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il 25/03/2021, data del primo sopralluogo, identificato l'immobile oggetto di stima, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di un misuratore di distanza con puntatore laser e un rilievo fotografico dettagliato.

Come si può riscontrare nel verbale allegato (cartella A - allegato 3) l'esperto ha constatato che l'immobile era libero.

L'opificio posto a piano terra ha accesso principale dalla zona industriale A.S.I. tramite un ingresso pedonale ed un ingresso per automezzi. Risulta essere in discrete condizioni.

Tale immobile presenta una superficie lorda di 1817,60 mq ed un'ampia corte di 3.244,48 mq.

La palazzina uffici giuntata al capannone è costituita da piano terra e primo piano con una superficie lorda complessiva di 314,94 m.

Il piano terra di detta palazzina è costituito da ingresso-segreteria, direzione, disimpegno che da accesso al capannone, wc-spogliatoio, wc e ripostiglio con superficie lorda di 164,59 mq.

Il primo piano è costituito da sala attesa, refettorio, ufficio acquisti, ufficio vendite e 2 wc con superficie lorda di 150,35 mq.

Gli uffici si trovano in discrete condizioni ed all'interno di tali ambienti sono depositati i mobili da ufficio mentre all'interno dei bagni risultano dei danni riportati ai pezzi igienici.

La struttura portante dell'opificio è prefabbricata con pavimentazione industriale mentre la palazzina uffici giuntata è in c.a. con solai in latero cemento.

Le opere di rifinitura interne sono del tipo medio, i pavimenti e rivestimenti di bagni in gress-porcellanato, gli infissi in alluminio.

## CONFINI IMMOBILE

Foglio 4 particella 819 opificio a piano terra e palazzina uffici posta a piano terra e primo piano, cat. D/7

Come desunto dall'estratto di mappa catastale il fabbricato confina:

- A NORD: altra proprietà
- A SUD: stessa proprietà
- A OVEST: altra proprietà
- A EST: stessa proprietà

## COMPUTO DELLE SUPERFICI LORDE

|              |      |                  |
|--------------|------|------------------|
| 1) Capannone | P.T. | 1817,60 mq       |
| 2) Uffici    | P.T. | 164,59 mq        |
|              | P.P. | <u>150,35 mq</u> |
|              | Tot. | 314,94 mq        |
| 3) Corte     |      | 3.244,48 mq      |

## IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile di cui al foglio 4 particella 819, costituito da un opificio ed una palazzina uffici a piano terra e primo piano, cat. D/7, risulta essere libero.

## IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

Società \_\_\_\_\_ con sede in Cervinara C.F. \_\_\_\_\_.

L'immobile in oggetto, alla data del 22/03/2021 risulta catastalmente per l'intera piena proprietà in capo alla società \_\_\_\_\_.

## CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**.
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di opifici a Cervinara (AV);
- Tendenza alla locazione di immobili con caratteristiche analoghe al capannone industriale oggetto di stima.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione in iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

## STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Cervinara (AV) e nel Comune vicino di San Martino Valle Caudina (AV).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Cervinara (AV) con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Cervinara (AV) e nel Comune vicino di San Martino Valle Caudina (AV):

1) **Nome agenzia:** CASAPUNTOIT IMMOBILIARE

**Indirizzo:** Via Roma n.144, Cervinara

**Valutazione:** 1.000.000,00 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo

2) **Nome agenzia:** STUDIO SAN MARTINO s.r.l.

**Indirizzo:** Via Carlo Del Balzo n.67, San Martino Valle Caudina

**Valutazione:** 990.000,00 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo



3) **Nome agenzia:** AFFILIATO TECNORETE SAN MARTINO s.r.l.

**Indirizzo:** Corso Vittorio Emanuele n.98, San Martino Valle Caudina

**Valutazione:** 1.010.000,00 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 1     | 1.000.000,00€                |
| 2     | 990.000,00 €                 |
| 3     | 1.010.000,00 €               |
| TOT   | 3.000.000,00 €               |
| MEDIA | <b><u>1.000.000,00 €</u></b> |

## STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cartella A allegato 8) accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

**I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad immobili di destinazione produttiva e terziaria (D/7) posti nella parte periferica dell'abitato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale e scadente. Considerato i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per immobili a destinazione produttiva in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Cervinara in stato conservativo di tipo normale nella parte periferica dell'abitato oscilla tra un **valore min. di 330 €/mq ed un valore max di 390 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda mentre il valore di mercato in euro/mq per immobili a destinazione terziaria in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Cervinara in stato conservativo di tipo normale nella parte periferica dell'abitato oscilla tra un **valore min. di 550 €/mq ed un valore max di 700 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda

Essendo, complessivamente, normali lo stato di conservazione dell'immobile e discreto il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio e trattandosi di un immobile con struttura prefabbricata si decide di utilizzare come valore di riferimento pari:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Capannoni tipici: | = 360 €/mq |
| Corte:            | = 40€/mq   |
| Uffici:           | = 625 €/mq |

## OPIFICIO

Sup. lorda = 1817,60 mq

VALORE MEDIO PER CAPANNONI = 360 €/mq

**TOTALE: 1817,60 mq X 360 €/mq = 654.336,00 €**

## CORTE

Piano terra = 3244,48 mq

VALORE PERCENTUALE = 40 €/mq

**TOTALE: 3244,40 mq x 40 €/mq = 129.779,20 €**

## UFFICI

Superficie lorda: piano terra = 164,59 mq

Superficie lorda: primo piano = 150,35 mq

Tot. 314,94 mq

VALORE PERCENTUALE = 625 €/mq

**TOTALE: 314,94 mq x 625 €/mq = 196.837,50 €**

VALORE IMMOBILI = (654.336,00+129.779,20+196.837,50) € =

**980.952,70 €**

## STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Una terza valutazione sull'immobile è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (cartella A allegato 8) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

### LOCAZIONE €/mq

- Capannone: valore min 1,4 €/mq valore max 1,5 €/mq valore medio 1,45 €/mq:

$$1,45 \text{ €/mq} \times 1817,60 \text{ mq} = 2635,52 \text{ €}$$

- Uffici: valore min 2,2 €/mq valore max 3,0 €/mq valore medio 2,60 €/mq:

$$2,60 \text{ €/mq} \times 314,94 \text{ mq} = 818,84 \text{ €}$$

**Il saggio annuo di capitalizzazione : r=4%**

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{2635,52 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{31626,24}{0,04} = \mathbf{790.656,00 \text{ €}}$$

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{818,84 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{9826,08}{0,04} = \mathbf{245.652,00 \text{ €}}$$

**TOT. 1.036.308,00 €**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante della stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**1.000.000,00 €**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**980.952,70 €**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**1.036.308,00 €**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO } \frac{1.000.000,00+980.952,70+1.036.308,00}{3} =$$
$$= \underline{\underline{\mathbf{1.005.753,57€}}}$$

## STIMA DEI TERRENI

Dalle indagini e ricerche effettuate è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi ai terreni in oggetto è quello di circa € 10,00 €/mq. Ne consegue che il valore di mercato riferito al totale delle superfici dei terreni ricadenti in zona industriale D1 risulta:

| Particella | mq   |
|------------|------|
| 798        | 1850 |
| 801        | 1073 |
| 846        | 917  |
| 849        | 211  |
| 855        | 402  |
| 857        | 548  |
| 865        | 1511 |

Superficie tot. = 6.512,00 mq

Valore di mercato = 10,00 €/mq x 6.512,00 mq = **65.120,00 €**

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO N. \_\_\_\_\_

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| - Opificio e uffici | 1.005.753,57 €        |
| - Terreni           | 65.120,00 €           |
| Tot.                | <b>1.070.873,57 €</b> |

**FALLIMENTO N. \_\_\_\_\_**  
**CONCLUSIONI**

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**  
**Tribunale di Avellino**  
Sezione Fallimenti

**Punto 3, scheda sintetica – raccomandazioni generali**  
**Riepilogo e descrizione finale**

## **RIEPILOGO**

Immobile sito a Cervinara (AV) in zona industriale A.S.I. costituiti da un opificio a piano terra ed una palazzina uffici posta a piano terra e primo piano. Nel complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

## **CONFINI IMMOBILE**

Foglio 4 particella 819 opificio a piano terra e palazzina uffici posta a piano terra e primo piano, cat. D/7

Come desunto dall'estratto di mappa catastale il fabbricato confina:

- A NORD: altra proprietà
- A SUD: stessa proprietà
- A OVEST: altra proprietà
- A EST: stessa proprietà

## **COMPUTO DELLE SUPERFICI LORDE**

|              |      |                  |
|--------------|------|------------------|
| 1) Capannone | P.T. | 1817,60 mq       |
| 2) Uffici    | P.T. | 164,59 mq        |
|              | P.P. | <u>150,35 mq</u> |
|              | Tot. | 314,94 mq        |
| 3) Corte     |      | 3.244,48 mq      |



## **DATI CATASTALI**

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 22/03/2021, i beni oggetto di fallimento risultano attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati al Foglio 4 particelle 798-801-846-849-855-857-865 (terreni) e Foglio 4 p.IIa 819 (opificio)

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **798**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **1850 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **40,22 €**
- Reddito Agrario: **14,33 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **801**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **1073 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **23,33 €**
- Reddito Agrario: **8,31 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **846**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **917 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **19,94 €**
- Reddito Agrario: **7,10 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **849**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **211 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **4,59 €**
- Reddito Agrario: **1,63 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **855**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **402 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **8,74 €**
- Reddito Agrario: **3,11 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **857**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**
- Superficie: **548 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **11,92 €**
- Reddito Agrario: **4,25 €**

- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particelle: **865**
- Qualità: **SEM IRR ARB**
- Classe: **1**

- Superficie: **1511 mq**
- Deduzione.: **A1**
- Reddito Dominicale: **27,78 €**
- Reddito Agrario: **8,97 €**
- 
- Comune: **Cervinara (AV)**
- Indirizzo: **zona industriale A.S.I.**
- Foglio: **4**
- Particella: **819**
- Categoria: **D/7**
- Piano: **T-1**
- Rendita: **13.624,00 €**

### **NOTE CATASTALI ESPERTO**

Dai rilevamenti metrici eseguiti in data 25/03/2021 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali ad eccezione di una tettoia in ferro posta nella parte ovest del capannone



Valore immobili oggetto di fallimento n. \_\_\_\_\_:

Opificio e uffici 1.005.753,57 €

Terreni 65.120,00 €

**Valore di mercato immobili:**

**PREZZO BASE D'ASTA**

(in cifra tonda)

**1.070.000,00 €**