

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sez. Fallimentare

R.G. n. 5/2014

Concordato Preventivo

G.D. Dott. A. PASQUARIELLO

**ATTO REGISTRATO
IN SIEGIC**

Oggetto:

Commissario Giudiziario: Dott. Antonio GENTILE

C.T.U: Arch. Antonella SACCO

Via Regi Lagni, 10 - 84035 Polla (SA)

Tel: 0975/391887 mobile: 349/1891423

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEI BENI

Polla, 19/09/2014

C.T.U.

Arch. Antonella SACCO

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Depositato in Cancelleria
Lagonegro, li 22-09-2014

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
M. ANNUNZIATA PICARDI



INDICE

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEI BENI

PREMESSA.....	pag.1
BENI OGGETTO DI STIMA.....	pag.2
OPERAZIONI SVOLTE.....	pag.4
CRITERI DI STIMA.....	pag.5
VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	pag.32
VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI.....	pag.33
VALUTAZIONE DI STIMA DELLE RIMANENZE	pag.34
CONCLUSIONI.....	pag.35
PRECISAZIONI.....	pag.36
ALLEGATI.....	pag.37

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style, slanted upwards from left to right. The signature appears to be 'Antonio Scerif'.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEI BENI

Oggetto: Concordato Preventivo -

All' Att.ne dell' Ill.mo
G.D. Dott. A. Pasquariello

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Antonella Sacco, residente a Polla (SA) in Via Regi Lagni n.10, iscritta all' Albo degli Architetti dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, Sezione A con n. 2765 dal 13/01/2010, nonché all' Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale dal 26/04/2011 con n.167, veniva nominata C.T.U., dal G.D. Dott. Agostino Pasquariello, con provvedimento di nomina in data 15/07/2014 relativamente alla procedura di concordato preventivo in epigrafe indicata, e incaricata di procedere alla perizia di stima dei beni immobili, mobili e rimanenze della

legale rappresentate il sig.

Lo scrivente acquisita la documentazione in atti prendeva cognizione dell'incarico affidatogli e della successiva data di udienza del 01/10/2014.

Nella presente perizia il sottoscritto espone il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni immobili, mobili e rimanenze che risultano essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione in impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate nei mercati regolamentari italiani.

Allegato 1

- Provvedimento di nomina del Tribunale di Lagonegro (PZ)



BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla perizia del 6/4/2014 redatta dall' arch. Antonio Luciano Matteo, nato a Montesano S.M. il 13/12/1954, per conto del sig. _____, di cui il valore di stima dei beni immobili (esclusi i beni mobili e le rimanenze) è pari ad € 3.246.496,00, si evince che i beni immobili dei soci sig. _____ sono i seguenti:

Beni immobili

- 1) complesso artigianale sito in Padula (SA) alla località Cardogna, composto da terreni, riportati in catasto al foglio di mappa n. 17 del Comune di Padula (SA), part. lle n.ri 85 (soppressa), 86, 87, 109, 382, e 438 (soppressa); fabbricato in catasto part.IIa n. 86 sub 2 p.t. Cat.D1, sub 3 cat.A7 e piazzale attrezzato con strutture coperte in acciaio (Foglio 17 Particella 1007).
- 2) 1/2 fondo e relativo 1/2 fabbricato in corso di ultimazione alla c.da Cammarelle del Comune di Padula, in catasto f. n.32, part . n. 176;
- 3) fabbricato sito in Padula (SA) in via Davanzati, in catasto al fl. n. 20, part. n.1406 sub 1, 1412 sub 2 cat. A6;
- 4) appartamento sito in Praia a Mare (CS) in catasto al fl. n. 41, part. n.41 sub 2 cat. A/3, sub 6 cat. C/6;
- 5) fabbricato rurale sito in Padula (SA) alla c.da Caiazzano, in catasto al fl. n.31, part . n.ri 573, 682;
- 6) fondo agricolo sito in Padula (SA) alla loc.tà Fruddo, in catasto fl. n. 12, part.IIe n.ri 19 e 21;
- 7) fondo agricolo sito in Padula (SA) alla loc. tà Cardogna, in catasto fl. n. 17, part.IIe n.ri 16-21-261-359;
- 8) fondo agricolo sito in Padula (SA) alla loc.tà Ritaldi, in catasto fl. n. 18, part.IIe n.ri 143-144-145;
- 9) fondo agricolo sito in Padula (SA) al la loc.tà Mandrano, in catasto fl. n. 6, part. n. 147;
- 10) opificio industriale sito nell 'area PIP del la zona industriale di Polla (SA) in loc.tà Sant'Antuono. (Foglio 41 - Particella 1064 - sub 1 cat.D/8 sub 2 in corso di costr.)

Beni mobili

CARRELLI ELEVATORI

CARRELLO ELEVATORE LINDE OM DIM 25s

CARRELLO ELEVATORE LINDE H60D

HARDWARE E SOFTWARE

FOTOCOPIATRICE MITA DC1560

STAMPANTE LENOVO LJ400N

MULTIFUNZIONE PANASONIC (FAX) KX-MB2025JTW

COSTRUZIONI LEGGERE

CONTAINER "Ypsilon"

MACCHINARI E ATTREZZATURE

GRUPPO ELETTROGENO MOSA GE60

IDROPULITRICE MOD. DELTA 200/15 7.5 hp

GRUPPO ELETTROGENO MOSA GE50 SILENT

PESA A PONTE MOD. SE/85 MT. 18X3

N° 2 SALDATRICI A FILO SUPERMING 560

PINZA SOLLEVAROTOLI MAT.061/92

SERBATOIO EROGATORE IN ACCIAIO CAPACITA' 9000 LT

Rimanenze

- RETE ELETTROSALDATA
- TONDO SAGOMATO PER C.A.

IN SINTESI, il valore di stima di Parte, dei beni oggetto del concordato preventivo, sono stati valutati per i relativi importi complessivi:

- Beni immobili: 3.246.496,00 euro
- Beni Mobili: 25.000,00 euro
- Rimanenze: 11.613,00 euro



OPERAZIONI SVOLTE

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto perito ha effettuato i sopralluoghi necessari nelle date:

- *Primo sopralluogo*, nel Comune di Polla (SA) e Atena Lucana (SA), in data 08/08/2014
- *Secondo Sopralluogo*, nel Comune di Padula (SA) in data 09/08/2014
- *Terzo Sopralluogo*, nel Comune di Praia a Mare (CS) in data 10/09/2014
- *Quarto Sopralluogo*, nel Comune di Polla (SA) in data 18/09/2014

alla presenza del legale rappresentate della _____, dei figli

_____. Durante i sopralluoghi si è proceduto alla documentazione fotografica, dei principali beni inventariati, con attenzione ai beni immobili e mobili come macchine e attrezzature da lavoro e macchine da ufficio.

Si riportano nella seguente perizia l'elenco ed i valori di stima attribuiti ai beni visionati nei vari distinti sopralluoghi; tali valori derivano dall'applicazione dei criteri esposti per le varie categorie di beni considerati.

Le informazioni relative ai beni immobili oggetto del concordato preventivo sono state acquisite dalla sottoscritta presso gli Uffici tecnici della P.A. dei Comuni di Polla (SA), Padula (SA), Praia a Mare (CS) e specifiche informazioni presso l'Ufficio provinciale di Salerno - servizi catastali con sede a Padula (SA).

Allegato 2

- Localizzazione dei Fabbricati
- Rilievo Fotografico Polla (SA) del 8/8/2014
- Rilievo Fotografico Padula (SA) del 9/8/2014
- Rilievo Fotografico Praia a Mare (CS) del 10/9/2014
- Rilievo Fotografico Polla (SA) - Capannone _____ - del 18/9/2014
- Verbale di chiusura delle operazioni peritali del 18/09/2014



CRITERI DI STIMA

- *Per la valutazione delle macchine per ufficio,*

è stata effettuata la stima in base alla vetustà, alla obsolescenza e allo stato di manutenzione ma principalmente al valore di mercato attuale dell'usato con le stesse caratteristiche tipologiche.

- *Per la valutazione di macchine e attrezzature da lavoro,*

nella stima degli mezzi aziendali e delle attrezzature si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato. Si è fatto riferimento allo stato apparente di conservazione dei mezzi.

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

- *Per la valutazione delle "rimanenze" delle materie prime,*

la stima è stata fatta secondo i dati forniti dalla _____ relativi alle quantità, la tipologia e al valore di mercato attuale del ferro.

- *Per la valutazione dei beni immobili (fabbricati e terreni),*

la stima del valore del bene è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: *Ubicazione* della proprietà in zona; *Vincoli* di rispetto e relative prescrizioni ricadenti sul bene; *Caratteristiche e potenzialità* intrinseche ed estrinseche; *Accessibilità* al bene; *Funzionalità* e razionalità dell'esistente; *Andamento* del locale mercato immobiliare.

Lo scrivente ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona con caratteristiche simili. Il confronto è avvenuto con i rispettivi funzionari dell' area tecnica dei Comuni di Polla (SA), Padula (SA), Praia a Mare (CS), dell' Ufficio provinciale di Salerno - servizi catastali con sede a Padula (SA) e con gli agenti immobiliari interpellati, facenti capo alle seguenti agenzie immobiliari:

- *Immobilcasa - Via Luigi Curto - Polla (SA)*

- *Carthusia Domus - Servizi Immobiliari - Filiale Montesano Scalo (SA)*

- *Immobiliare Service - P.zza Italia - Praia a Mare (CS)*

Il metodo della comparazione, adoperato, costituisce il metodo più attendibile per la stima del valore di mercato dei beni in questione.

In fase di vendita, dei beni considerati, potranno verificarsi variazioni sia in più che in meno rispetto ai valori che verranno indicati nella presente stima: ciò potrebbe essere conseguenza dell'attuale andamento del mercato e della presente situazione economico finanziaria in cui versa il paese.

Il più probabile valore di mercato dei terreni può essere determinato anche attraverso i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Regione Agraria di appartenenza così come previsto dalla Legge 590/65 - art.4, Regione Campania. I beni oggetto di stima ricadono nell'ambito territoriale del Comune di Padula, provincia di Salerno, la cui Regione Agraria di appartenenza è la n. 7 - Vallo di Diano - Il valore di mercato dei terreni in questione va ricercato attraverso una procedura comparativa per "valori unitari" V.A.M. (valore agricolo medio) opportunamente parametrizzato attraverso coefficienti o punti di merito. Essi determinano un incremento percentuale del canone in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, rispondendo in modo obiettivo alle esigenze della stima. Per tanto possiamo desumere i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura:

Anno 2013 - Provincia di Salerno

Regione Agraria - Zona n°7 – Vallo di Diano - Valore Agricolo Medio (VAM)

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/mq
Seminativo Irriguo	€ 54.650,98	€ 5.46
Seminativo asciutto	€ 35.721,24	€ 3.57
Seminativo arborato	€ 17.399,43	€ 1.74
Bosco ceduo m.	€ 2.365,84	€ 0.47

Dai valori V.A.M., dal valore del mercato immobiliare locale per terreni simili e sulla base delle caratteristiche dei terreni oggetto di stima, è scaturito il giusto prezzo.

ALLEGATO 3

- Tabella Valori Agricoli Medi - Regione Campania - Anno 2013
- Estratti di Mappa
- Visure Catastali



VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Punto 1) *Beni immobili:*

lotto 3 ok

a) *Complesso artigianale*



PIAZZALE CON STRUTTURE METALLICHE

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc. tà Cardogna

a pochi km dalla S.S.19 e dall' A3 Salerno - Reggio Calabria

Dati Catastali: Foglio 17 - Particella 1007 (Part.lla 85 - 438 Sopresse)

Proprietà per 1/2 di

CATASTO FABBRICATI DI PADULA (SA)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	17	1007	-	D/7	-	-	€ 5.796,00

Handwritten signature

b) Fabbricato



ABITAZIONE E UFFICI

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc. tà Cardogna

a pochi km dalla S.S.19 e dall' A3 Salerno - Reggio Calabria

Dati Catastali: Foglio 17 - Particella 86

Proprietà di

DEMANIO DELLO STATO RAMO BONIFICHE

- CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

CATASTO FABBRICATI DI PADULA (SA)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
PIANO T	17	86	2	D/1	-	-	€ 2.272,72
PIANO I	17	86	3	A/7	1	10,5 vani	€ 1.165,90

Dati Catastali: Foglio 17 - Particella 86

Proprietà di

- Comproprietari

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	86	SEMIN IRRIG	4	-	13	85	Euro 3,93	Euro 5,01

Destinazione della zona: Gli immobili ricadono nel P.R.G. in zona agricola "E/3 ", aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

Regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico: richiesta di Condonò edilizio e Concessione edilizia in sanatoria n.196/1995 al sig.

Stato Locativo: l'abitazione alla data del sopralluogo risultava essere occupata dalla famiglia del sig.

Accesso: un cancello in ferro permette l'ingresso all'abitazione e un secondo cancello permette l'ingresso al complesso artigianale della

Accessori: Gli impianti e servizi igienici esistenti.

Caratteristiche del fabbricato: il fabbricato è destinato al primo piano ad uso abitativo e il piano terra ad uso uffici.

Caratteristiche dell'area: La pavimentazione esterna è del tipo industriale di cui parte coperta da strutture metalliche destinate alla lavorazione del ferro.

Stato di conservazione: Buono



c) Terreni



TERRENI LIMITROFI AL COMPLESSO ARTIGIANALE

Dati Catastali: Foglio 17 - Particella 87 - 109

Proprietà di

- Comproprietari

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	87	SEMIN IRRIG	4	-	16	20	Euro 4,60	Euro 5,86
17	109	SEMINATIVO	4	-	07	82	Euro 0,81	Euro 3,63

Dati Catastali: Foglio 17 - Particella 382

Proprietà di

Usufrutto di

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	382	SEMINATIVO	4	-	24	08	Euro 2,49	Euro 11,19

Caratteristiche dei terreni: i terreni alla data del sopralluogo risultavano coltivati a cereali.

Valutazione di stima:

Abitazione e Uffici	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	400	900,00	360.000,00

Piazzale con strutture metalliche	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	3.800	130,00	494.000,00

Seminativo Irrig	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	86	1.385	6,00	8.310,00

Seminativo Irrig	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	87	1.620	6,00	9.720,00

Seminativo	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	109	782	4,00	3.128,00

Seminativo	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	382	2.408	4,00	9.632,00

Valore di stima complessivo degli immobili del complesso produttivo:

884.790,00 euro



Punto 2) Beni Immobili: 1/2 Fabbricato e relativo 1/2 Fondo

lotto 1

a) 1/2 Fabbricato



PROSPETTO PRINCIPALE SULLA SS19

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc. tà Cammarelle

sulla S.S.19 e a pochi km dall' A3 Salerno - Reggio Calabria

Dati Catastali: Foglio 32 - Particella 176

Proprietà per 1000/1000 di

Il fabbricato non essendo regolarmente accatastato non è presente nelle visure ne nelle mappe catastali dell' ufficio provinciale del territorio di Salerno.

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
32	176	SEMIN ARBOR	3	69	95	Euro 61,41	Euro 54,19	

Destinazione della zona: Gli immobili ricadono nel PRG in zona agricola "E/2 - E-s",
Aree seminative ed a frutteto.

Regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico: richiesta di Concessione in Sanatoria
n.160/94 della _____ e Permesso di costruire n.08/2011
concesso alla _____

Stato Locativo: l'abitazione alla data del sopralluogo risultava libera.

Accesso: sul retro del fabbricato è presente una scala per l'ingresso ai piani superiori e lateralmente al fabbricato una rampa di accesso all' autorimessa. Le aperture dei magazzini al piano terra alla data del sopralluogo risultavano chiuse mediante due porte a saracinesca.

Accessori: Gli impianti e servizi igienici inesistenti.

Caratteristiche del fabbricato: Costruito in aderenza con l'altra proprietà ma perfettamente autonomo. Allo stato attuale il fabbricato è completato al rustico quindi in corso di ultimazione.

Recinzione: il terreno alle spalle del fabbricato risulta delimitato da un muretto in cls.

Caratteristiche dell'area: il piazzale antistante il fabbricato risulta solo in parte pavimentato.

Stato di conservazione: Buono

Piano Interrato: destinato ad autorimessa con superficie di 288 mq

Piano Terra: destinato a magazzini con una superficie di 180 mq

Piano Primo: destinato ad abitazione con una superficie di 180 mq

Sottotetto: superficie di 170 mq

Balconi: superficie di 65 mq



b) 1/2 Fondo



TERRENO ALLE SPALLE DEL FABBRICATO

Valutazione di stima:

La stima è stata effettuata sullo stato di fatto attuale degli immobili che possiamo riscontrare nella documentazione fotografica dei sopralluoghi effettuati.

Interrato	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	288	400	115.200,00

Piano Terra	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	180	1.500,00	270.000,00

Piano Primo (con balconi)	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	219	1.300,00	284.700,00

Sottotetto	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	170	300	51.000,00

La stima del 1/2 Fondo non è presente nella perizia di Parte, questo risulta avere la seguente consistenza e valutazione:

Seminativo Arbor	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	32	176	3.497	4,00	13.988,00

Valore di stima complessivo degli immobili:

734.888,00 euro



lotto 8 ok

Punto 3) Bene Immobile: Fabbricato



PROSPETTO DEL FABBRICATO SU STRADA



VISTA INTERNA ALL'ABITAZIONE

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Via Davanzati

Dati Catastali: Foglio 32 - Particella 176

Proprietà per 1000/1000 di

Spina

CATASTO FABBRICATI DI PADULA (SA)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piano T	20	1406	1	A/6	1	2,5 vani	€ 63,27
		1412	2				

Destinazione della zona: l'immobile ricade nel PRG in zona "A ", centro storico.

Stato Locativo: l'abitazione alla data del sopralluogo risultava essere libera da occupati.

Accesso: una scalinata esterna comunale permette l'ingresso all'abitazione.

Accessori: Gli impianti e servizi igienici in pessime condizioni.

Stato di conservazione: Scadente

Piano Primo: Abitazione con superficie di 50 mq

Valutazione di stima:

Abitazione	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	50	400,00	20.000,00

Valore di stima complessivo dell' immobile:

20.000,00 euro



Punto 4) **Bene immobile:** Appartamento

lo th 4



ABITAZIONE PIANO PRIMO



PIAZZALE - PARCHEGGIO SCOPERTO

Comune: Comune di Praia a Mare (CS)

Ubicazione: Piazza Italia

Dati Catastali: Foglio 41 - Particella 41

Proprietà per 1/1

Spesso

CATASTO FABBRICATI DI PRAIA A MARE (CS)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piano I	41	41	2	A/3	2	4 vani	€ 229,55

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piano G	41	41	6	C/6	U	35 mq	€ 216,91

Destinazione della zona: l'immobile ricade nel PRG in zona "A/1", la cui destinazione d'uso riflette "centro di antica formazione soggetta a P.d.R."

Stato Locativo: l'abitazione è destinata a residenza estiva.

Anno di costruzione: anni 80'

Accesso: un cancello piccolo in ferro di accesso alle scale per entrare nell'abitazione e un cancello più grande in ferro per accedere al parcheggio scoperto.

Accessori: Gli impianti e servizi igienici esistenti.

Stato di conservazione: Buono

Piano Terra: superficie di 35 mq destinata a parcheggio scoperto

Piano Primo: superficie di 45 mq destinata ad abitazione

Valutazione di stima:

Abitazione	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	45	1.500,00	67.500,00

Parcheggio scoperto	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	35	400,00	14.000,00

Valore di stima complessivo dell' immobile:

81.500,00 euro



lotto n° 9 ok

Punto 5) Bene immobile: Fabbricato rurale



PIANO TERRA - INGRESSO ABITAZIONE



PIANO PRIMO - ABITAZIONE

Accesso

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: C.da Caiazzano

Dati Catastali: Foglio 31 - Particella 573 - 682

Proprietà per 1/2 di

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)		
			ha	are	ca
31	573	FABB RURALE	0	00	35
31	682	FABB RURALE	0	00	14

Destinazione della zona: l'immobile ricade nel PRG in zona "E/3 ", aree seminative irrigue con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

Caratteristiche del fabbricato: Il fabbricato è completato al rustico quindi in corso di ultimazione, non rifinito.

Anno di costruzione: anni 50' - 60'

Accesso: all'abitazione si accede da un vicioletto sulla strada S.P.51a

Accessori: Gli impianti e servizi igienici inesistenti.

Stato di conservazione: Discreto

Valutazione di stima:

Fabbricato Rurale	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	35+14 = 49	700,00	34.300,00

Valore di stima complessivo dell' immobile:

34.300,00 euro

Punto 6) Bene immobile: Terreni

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc. tà Fruddo

Dati Catastali: Foglio 12 - Particelle 19 - 21

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni di

lotto n° 7

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
12	19	BOSCO CEDUO	2	0	74	62	Euro 15,42	Euro 0,77

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
12	21	BOSCO CEDUO	3	1	99	86	Euro 20,64	Euro 1,03

Destinazione della zona: Gli immobili ricadono nel PRG in zona " E/1 ",

Aree boschive pascolive ed incolte.

Valutazione di stima:

Bosco ceduo	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	12	19	7.462	2,00	14.924,00

Bosco ceduo	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	12	21	19.986	2,00	39.972,00

Valore di stima complessivo dei terreni:

54.896,00 euro

Punto 7) Bene immobile: Terreni

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc. tà Cardogna

Dati Catastali: Foglio 17 - Particelle 16 (in mappa Part. Ila 534) - 21- 261- 359

Proprietà per 1000/1000

lotto n° 10 ok

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	16	SEMIN IRRIG	3	0	17	87	Euro 9,23	Euro 7,84

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	21	SEMIN IRRIG	3	0	49	28	Euro 25,45	Euro 21,63

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	261	SEMIN IRRIG	3	0	04	29	Euro 2,22	Euro 1,88

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
17	359	SEMIN IRRIG	3	0	17	87	Euro 9,23	7,84

Handwritten signature

Destinazione della zona: Gli immobili ricadono nel PRG in zona " E/3 ", aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

Caratteristiche del terreno: i terreni in questione sono coltivati ad erba medica.

Valutazione di stima:

Semin Irrig	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	16	1.787	6,00	10.722,00

Semin Irrig	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	21	4.928	6,00	29.568,00

Semin Irrig	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	261	429	6,00	2.574,00

Semin Irrig	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	17	359	1.787	6,00	10.722,00

Valore di stima complessivo dei terreni:

53.586,00 euro



Punto 8) Bene immobile: Terreni

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc. tà Ritaldi

Dati Catastali: Foglio 18 - Particelle 143 - 144 - 145

Proprietà per 1000/1000 di

lotto n° 5 ok

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
18	143	SEMIN ARBOR	5	0	16	22	Euro 6,70	Euro 9,63

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
18	144	QUERCETO	1	0	05	29	Euro 1,23	Euro 0,22

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
18	145	SEMINATIVO	3	0	11	34	Euro 4,39	Euro 6,15

Destinazione della zona: Gli immobili ricadono nel PRG in zona " E/2 ",

Aree seminative ed a frutteto

Caratteristiche del terreno: i terreni in questione sono coltivati ad erba medica.

Valutazione di stima:

Semin Arbor	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	18	143	1.622	2,00	3.244,00

Querceto	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	18	144	529	2,00	1.058,00

Seminativo	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	18	145	1.134	4,00	4.536,00

Valore di stima complessivo dei terreni:

8.838,00 euro



Punto 9) Bene immobile: Terreno

Comune: Comune di Padula (SA)

Ubicazione: Loc.tà Mandrano

Dati Catastali: Foglio 6 - Particelle 147

Comune di Padula (SA) - Livellario di

lotto n. 6 ori

CATASTO TERRENI DI PADULA (SA)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
6	147	SEMINATIVO	4	0	27	86	Euro 5,76	Euro 12,95

Destinazione della zona: l'immobile ricade nel PRG in zona " E/2 ", aree seminative ed a frutteto.

Caratteristiche del terreno: il terreno in questione è coltivato ad erba medica.

Valutazione di stima:

Seminativo	Foglio	Particella	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	6	147	2.786	4,00	11.144,00

Valore di stima complessivo del terreno:

11.144,00 euro

lotto 2 ok

Punto 10) Bene immobile: Opificio industriale



PROSPETTO PRINCIPALE OPIFICIO

Comune: Comune di Polla (SA)

Ubicazione: area P.I.P. - Lotto 35 - zona industriale Loc. tà Sant' Antuono
a 1 km dalla S.S.19 e a 4 km dall' A3 Salerno - Reggio Calabria

Dati Catastali: Foglio 41 - Particella 1064

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI DI POLLA (SA)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
Piano T	41	1064	1	D/8	€ 12.800,00

CATASTO FABBRICATI DI POLLA (SA)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Piano 1	41	1064	2	In corso di costr.

Destinazione della zona: gli immobili ricadono nel PRG in zona "D", zona produttiva industriale.

Stato Locativo: il capannone attualmente è destinato alla produzione di prodotti dolciari.

Anno di costruzione: 2006

Tipologia costruttiva: capannone prefabbricato in c.a. precompresso.

Accesso: un cancello in ferro scorrevole automatico permette l'accesso ai mezzi e un cancello a battente ad una anta l'accesso ai pedoni.

Recinzione: esistente, con altezza 2,00 m con muretto in c.a. e pannelli in ferro zincato.

Accessori: Gli impianti generali, di sicurezza e servizi igienici, esistenti.

Stato di conservazione: Ottimo

Caratteristiche dell'area: il piazzale con superficie di 5.383 mq, la parte carrabile rifinito con pavimento industriale e quella pedonale con betonelle in cls.

Caratteristiche del fabbricato: superficie della zona produttiva di 1.355 mq e altezza complessiva del fabbricato di 8.95 m

Piano Terra: superficie di 885mq destinati a laboratorio e 235mq destinati a servizi e uffici

Piano Primo: superficie di 235 mq destinata a deposito, non rifinito.

Valutazione di stima:

Locali zona produttiva	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	885	650	575.250,00

Uffici Piano T	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	235	800	188.000,00

Deposito Piano I	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	235	400	94.000,00

Piazzale	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	5383	100	538.300,00

Valore di stima complessivo dell' immobile:

1.395.550,00 euro

ALLEGATO 4

- Richiesta accesso atti amministrativi Comune di Polla (SA)
- Richiesta accesso atti amministrativi Comune di Padula (SA)
- Richiesta accesso atti amministrativi Comune di Praia a Mare (CS)
- Richiesta accesso atti amministrativi Sportello Catasto-Padula (SA)
- Certificati di destinazione urbanistica e attestazione vincoli
- Documentazione acquisita presso gli uffici della P.A.



In sintesi i valori di stima complessivi dei beni immobili:

PUNTO 1 - Valore stimato:	€ 884.790,00
PUNTO 2 - Valore stimato:	€ 734.888,00
PUNTO 3 - Valore stimato:	€ 20.000,00
PUNTO 4 - Valore stimato:	€ 81.500,00
PUNTO 5 - Valore stimato:	€ 34.300,00
PUNTO 6 - Valore stimato:	€ 54.896,00
PUNTO 7 - Valore stimato:	€ 53.586,00
PUNTO 8 - Valore stimato:	€ 8.838,00
PUNTO 9 - Valore stimato:	€ 11.144,00
PUNTO 10 - Valore stimato:	€ 1.395.550,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI:

3.343.401,00 euro



VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI

<u>CARRELLI ELEVATORI</u>	
DESCRIZIONE	COSTO USATO ATTUALE
CARRELLO ELEVATORE LINDE OM DIM 25s	3.200,00
CARRELLO ELEVATORE LINDE H60D	13.500,00
TOTALE	16.700,00
<u>HARDWARE E SOFTWARE</u>	
DESCRIZIONE	COSTO USATO ATTUALE
FOTOCOPIATRICE MITA DC1560	200,00
STAMPANTE LENOVO LJ400N	150,00
MULTIFUNZIONE PANASONIC (FAX) KX-MB2025JTW	250,00
TOTALE	600,00
<u>COSTRUZIONI LEGGERE</u>	
DESCRIZIONE	COSTO USATO ATTUALE
CONTAINER "Ypsilon"	2.200,00
TOTALE	2.200,00
<u>MACCHINARI E ATTREZZATURE</u>	
DESCRIZIONE	COSTO USATO ATTUALE
GRUPPO ELETTROGENO MOSA GE60	10.000,00
IDROPULITRICE MOD. DELTA 200/15 7.5 hp	1.200,00
GRUPPO ELETTROGENO MOSA GE50 SILENT	8.500,00
PESA A PONTE MOD. SE/85 MT. 18X3	9.900,00
N° 2 SALDATRICI A FILO SUPERMING 560	800,00
PINZA SOLLEVAROTOLI MAT.061/92	500,00
SERBATOIO EROGATORE IN ACCIAIO CAPACITA' 9000 LT	1.900,00
TOTALE	32.800,00

DESCRIZIONE E STATO GENERALE: buono

INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO: funzionante

(oltre alla normale manutenzione da effettuare)

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI: 52.300,00 Euro

VALUTAZIONE DI STIMA DELLE "RIMANENZE"



Le rimanenze del ferro alla data del sopralluogo del 18/09/2014 si trovavano nel capannone industriale della società _____ nel Comune di Polla (SA) area P.I.P. in Loc.tà Sant' Antuono. Essendo delle rimanenze non è stato possibile visionare le fatture d'acquisto, per tanto sulle informazioni e i dati forniti, dal figlio del sig. _____, _____, relativi alla quantità, tipologia delle materie prime e sul valore di mercato attuale del ferro, che varia periodicamente nel tempo, è scaturito il giusto prezzo.

- **Rete elettrosaldata:** kg 15000 x 0.65 = 9.750,00 euro
- **Tondo sagomato per c.a.:** kg 2860 x 0.65 = 1.859,00 euro

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DELLE "RIMANENZE":

11.609,00 euro e/iva

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Antonella Sacco è pervenuto alla conclusione che possa attribuirsi ai beni immobili, mobili e rimanenze, oggetto del concordato preventivo, il seguente valore:

BENI IMMOBILI

Valore stimato€ 3.279.492,00

BENI MOBILI

Valore stimato€ 52.300,00

RIMANENZE

Valore stimato€ 11.609,00

e quindi il valore complessivamente attribuibile ai beni immobili, mobili e rimanenze appartenenti alla _____, sia di _____

BENI IMMOBILI-MOBILI-RIMANENZE

Valore stimato€ 3.343.401,00

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto. Si rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

Polla, 19/09/2014

C.T.U.

Arch. Antonella SACCO



Precisazioni

In qualità di C.T.U., voglio evidenziare la mia posizione di equidistanza e distacco, senza alcun condizionamento, sempre nel rispetto del mio ruolo ausiliario del G.D. il quale, nominandomi mi ha investito delle funzioni di pubblico servizio e che prestando giuramento mi sono solennemente impegnata "a far conoscere al Giudice la verità".

Confidando di aver correttamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente C.T.U., sicura di essermi resa utile alla ricerca della verità.

ALLEGATO 5

- Tabella spese documentate
- Tabella di calcolo dell'indennità di trasferta con mezzo proprio
- Calcolo Parcella C.T.U.
- Richiesta di liquidazione competenze
- Comunicazione di invio copia della perizia al Commissario Giudiziario e alla Parte

Polla,

19/09/2014

C.T.U.

Arch. Antonella SACCO

