

# PERIZIA di RIVALUTAZIONE

## PARZIALE PATRIMONIO 2P COSTRUZIONI S.R.L.

INCARICO RICEVUTO :

**RIVALUTAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA DI STIMA anno 2023 di  
proprietà della 2P Costruzioni S.R.L..**

Premessa:

Il sottoscritto geometra Martin Iannotti libero professionista con studio in San Lorenzo Maggiore ed iscritto al Collegio dei Geometri Laureati della Provincia di Benevento al n°1770 ha ricevuto incarico di valutazione di immobili di proprietà dalla committenza Impresa 2P Costruzioni S.r.l. la quale risulta anche titolata proprietaria.

La stima, all'attualità, per volontà della committenza terrà conto solo di alcuni beni immobili e beni mobili per altro già oggetti di perizia di stima nell'estate del 2023 a seguito di procedura di concordato preventivo.

La suddetta procedura ha avuto il suo seguito ed oggi i beni prescelti posso essere assoggettati ad asta di vendita pertanto è necessario conoscere il reale e attuale valore di mercato per partire da una giusta valutazione commerciale e non da una stima degli stessi quale patrimonio facente parte del complesso societario ampiamente sottostimati come si vedrà in seguito per perseguire l'obbiettivo societario.

Quale risultato dello studio della perizia precedente e dell'effettiva valutazione commerciale (*più probabile valore di mercato*) redige la presente.

***Al fine di rivalutare in modo coerente e corretto ci si è basati sulla perizia precedente del geom. Di Muzio Remo poiché la condizione dei beni immobili non è variata nello stato dei luoghi e nella consistenza condizione invece non veritiera per alcuni beni/attrezzature meccaniche***

---

## STIMA IMMOBILI

### UBICATI NEL COMUNE DI

### PONTE (BN)

---

Come per l'immobile in San Salvatore Telesino (BN) anche per Ponte si prende a base quanto riportato nella perizia anno 2023 del collega Di Muzio "...Il compendio immobiliare terziario in questione è sito alla Via Piana nel comune di Ponte (BN) è intestato alla 2P Costruzioni S.r.l. nella persona del legale rapp.te p.t. sig. Procaccini Carmine a seguito di duplice acquisto da duplice procedure fallimentare e precisamente due decreti del tribunale di Benevento:

- primo lotto decreto n°154 del 2016 rep. 171/2016 del 21.09.2016.
- secondo lotto decreto n°78 del 2017 rep. 155/2017 del 21.08.2017.

#### RIEPILOGO COMPENDIO IMMOBILIARE IN PONTE (BN), ALLA VIA PIANA – ZONA PIP

Porzione di opificio industriale di <b>511 mq</b> , sito al primo piano	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 17
Porzione di palazzina, adibita ad uffici, di <b>113 mq</b> sita al piano primo	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 15
Porzione di palazzina, adibita ad uffici, di <b>174 mq</b>	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 9
Porzione di opificio industriale di <b>603 m2</b> al PT e porzione di palazzina adibita ad uffici al PT di <b>83 mq</b> per un totale di mq. 684	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 10
Porzione di opificio industriale di <b>152 mq</b>	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 11
Porzione di opificio industriale con superficie commerciale di <b>603 mq</b>	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub12
Porzione di palazzina adibita ad uffici di <b>59 mq</b>	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub14
Porzione di palazzina adibita ad uffici di <b>66 mq</b>	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub16
Porzione di opificio industriale di <b>665 mq</b>	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub18
Diritti su area comune per circa <b>3500 mq</b> , su area esterna pavimentata e recintata	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 7
Diritti su scala della palazzina per <b>33,18 mq</b> e su locale tecnico (autoclave)	Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.Ila 537 sub 8-19

Come la tabella di cui sopra così anche la superfici calcolate nella perizia di stima patrimoniale non vengono messe in discussione, abbiamo quindi :

*""..... è ubicato al centro della zona industriale del comune di Ponte (BN) alla contrada Piana, e presenta una superfice edificata lorda coperta di circa 2.979,18 mq, di cui:*

- *mq (511+603+152+603+665) =2534 di opificio industriale;*

- mq (174+113+59+66+33.18)= 445,18 di uffici a servizio degli opifici;
- mq 3.500 di area scoperta adibita a piazzale e spazi di manovra.

La parte coperta è suddivisa in più unità immobiliari al cui interno insistono uffici, magazzini, capannoni utilizzate a mò di deposito o resi produttivi da mini attività in affitto-.

Come detto per la descrizione più dettagliata con allegata documentazione fotografica si rimanda alla perizia già agli dal 2023 del geom. Remo Di Muzio.

Accertata anche la conformità urbanistica sempre sulla base delle informazioni fornite dalla suddetta perizia e dalla 2P Costruzioni s.r.l. si attinge alle dichiarate metrature :

**Metodo sintetico utilizzato per il calcolo del più prossimo valore di mercato è quello della comparazione degli immobili oggetto di stima con altri per caratteristiche costruttive, ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.**

La comparazione e il più probabile valore di mercato è semplicemente dovuto dalla moltiplicazione dei valori OMI per i mq. lordi a cui poi bisogna applicare una riduzione percentuale che rispecchi le opere ancora necessarie al completamento dell'opera.

I dati da utilizzare sarebbero quelli OMI relativi all'anno 2024 (considerando che la valutazione è all'attualità) ma si riscontra che corrispondono ai valori OMI anno 2022 secondo semestre.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: PONTE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	340	L	1,1	1,9	N

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: PONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIA RIPAGALLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	670	840	L	4,6	6,2	N

Nel redigere la perizia di valutazione per detto immobile oggetto di sopralluogo in data 17.02.2025 si sono ricavati valori con dettaglio secondo il livello di finitura e il confronto, data dall'esperienza nella zona, con altri opifici presenti nell'area industriale/artigianale.

Si è ottenuto che il livello di finitura e il sistema costruttivo della parte a opificio industriale è molto buona e di conseguenza è stato preso a parametro il valore massimo di **euro 340/mq** forte della constatazione che risale al 2022 e non ha subito incrementi.

Per il piazzale è stato utilizzato il valore a mq. di **euro 15,00** che risulta il prezzo/valore applicato in sede di accatastamento quale prezzo di mercato degli opifici in zona.

Il discorso uffici, considerando sempre la tabella OMI che risale all'anno 2022, è più complicato perchè da sopralluogo si è vista una parte perfettamente completata e arredata e una più scavra nelle finiture e nell'arredo e quindi con un prezzo sicuramente più basso; quindi per uniformare il tutto si è proceduto alla media dei valori .....  $(670+840) / 2 = \dots 755,00$  euro

.. per equiparare la diversa condizione e grado di finitura dell'area uffici l'importo medio sopra calcolato sarà arrotondato a **700,00/mq.** (con una decurtazione di altri 55,00 euro /mq)

Per le motivazioni descritte che si racchiudono nei costi necessari per l'ammodernamento strutturale e funzionale e per la condizione fisiologica dei costi annuali di manutenzione pur funzionale e capace di produrre reddito; ma nel complesso i valori dell'osservatorio vengono reputati congrui (utilizzando il valore mx e min di volta in volta) pertanto in detto caso non si applicano riduzioni di sorta.

Pertanto, la valutazione dell'intero compendio immobiliare prende forma dai dati seguenti:

- mq 2534,00 di opificio industriale x €/mq 340,00 = **861.560,00 €**
- mq 445,00 di uffici x €/mq 700,00 = **311.500,00 €**
- mq 3.500 di area scoperta adibita a piazzale e spazi di manovra €/mq 15,00 = **52.500,00 €.**

TOTALE EURO = **1.225.560,00 €**