

TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

Sulmona lì 14/09/2016

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



INDICE

1 - INTRODUZIONE	1
1.1 - PREMESSA	1
1.2 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	1
1.3 – BENI OGGETTO DELLA STIMA	2
1.4 – STIMA	3
2 - RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI	4
2.1 - PREMESSA	5
2.2 – IMMOBILI	5
2.3 – DESCRIZIONE	6
2.3.1 – Capannone industriale, cantina, mensa, infermeria, uffici, casa del custode.....	6
2.3.2 – Terreni	7
2.4 – ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE.....	8
2.5 – PLANIMETRIE	8
2.6 – CONFINI.....	8
2.6.1 – Capannone industriale	9
2.6.2 – Cantina, mensa, infermeria, uffici, casa del custode	9
2.6.3 – Terreni	9
2.7 – DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, USI CIVICI	9
2.8 – CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	11
2.8.1 – Blocco 1-2 (capannone industriale).....	11
2.8.2 - Agibilità.....	12
2.8.3 – Blocco 3 (cantina, mensa, infermeria, uffici, casa custode)	12
2.9 – TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO, ED ISCRIZIONI	13
2.10 – CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI.....	18
2.11 – CONSISTENZA	19
2.12 – STIMA	20
2.12.1 – Il metodo di stima e le fonti.....	20
2.13 – IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	20
2.13.1 – Fabbricati	20
2.13.2 – Immobile sito in via Nazario Sauro nel comune di Pratola Peligna	22
2.13.3 – Terreni	23
2.14 – LOTTI DI VENDITA E PREZZO A BASE D'ASTA	25
3 – RELAZIONE DI STIMA MACCHINARI, ATTREZZATURE E VEICOLI	27
3.1 - PREMESSA	28



3.2 – MACCHINARI, ATTREZZATURE, VEICOLI, ARREDO D’UFFICIO	28
3.3 – STIMA	31
3.3.1 – Il metodo di stima e le fonti.....	31
3.4 – IL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO	31
3.5 – LOTTI E PREZZO DI VENDITA.....	34
4 - RELAZIONE DI STIMA VALORE VENDITA AZIENDA.....	37
4.1 - PREMESSA	38
4.2 – LA VALUTAZIONE.....	38
5 - CONCLUSIONI	39
5.1 – RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA.....	40
5.2 – RIEPILOGO VENDITA D’AZIENDA	40
5.3 – CONCLUSIONI OPERAZIONI PERITALI.....	41
6 - ALLEGATI	43
6.1 – Nomina CTU	44
6.2 – Conferimento incarico CTU	44
6.3 – Rilievo geometrico	44
6.4 – Documentazione fotografica immobili	44
6.4.1 – Blocco 1-2 e Blocco 3	44
6.4.2 – Terreni comune Pratola Peligna	44
6.4.3 – Terreni comune Corfinio	44
6.4.4 – Immobile in via N. Sauro Pratola Peligna	44
6.5 – Documentazione fotografica macchinari.....	44
6.5.1 – Macchinari, attrezzature, veicoli, arredo d’ufficio	44
6.6 – Visure storiche catastali e mappe planimetriche catastali	44
6.7 – Mappe catastali	44
6.7.1 – Pratola Peligna.....	44
6.7.2 - Corfinio	44
6.8 – Ispezioni Ipotecarie	44
6.9 – Documentazione rilasciata dai comuni	44
6.9.1 – Ufficio Tecnico Pratola Peligna	44
6.9.2 – Ufficio Tecnico Corfinio	44
6.10 – Verbali di sopralluogo	44
6.11 – Documentazione fornita dal curatore.....	44
6.12 – Relazione di stima sulla possibilità di vendita del valore d’azienda (Dott.ssa Mariella Madrigale)	44
6.13 – Deposito parcella competenze professionali	44



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas di

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

1 - INTRODUZIONE

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



TRIBUNALE DI SULMONAFallimento: **Fallimento CO.GE.SI. sas**G.D.: **Dott.ssa Giovanna Bilò**Curatore: **Avv. Marialba Cucchiella**CTU contabile: **Dott.ssa Mariella Madrigale**CTU: **Ing. Francesco Scapaticci****1.1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Scapaticci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n. 3078 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 171 della categoria industriale, è stato nominato CTU dal G.D. Dott.ssa Giovanna Bilò in data 19/05/2016, con assunzione dell'incarico davanti al curatore Avv. Marialba Cucchiella in data 20/06/2016, nella procedura in epigrafe e precisamente per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1 – ...*stimare il valore degli immobili di proprietà della società fallita, e nonché del fallito dei beni riportati nell'inventario...indicandone la regolarità edilizia, urbanistica e catastale...*;
- 2 – ...*stimare il valore delle attrezzature, dei macchinari e dei mezzi registrati nell'inventario sopracitato...*;
- 3 – ...*determinare il valore di vendita dell'azienda.*

1.2 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente all'assunzione dell'incarico, avvenuta in data 20/06/2016, si è provveduto all'acquisizione delle visure storiche catastali degli immobili sopracitati, delle mappe nonché delle planimetrie catastali. In data 27/06/2016 insieme al curatore Avv. Marialba Cucchiella, è stato effettuato un sopralluogo preliminare negli immobili della società CO.GE.SI. sas nel Comune di Pratola Peligna (AQ), al fine di prendere visione degli stessi e dei macchinari presenti al loro interno. Nel contempo in data 29/06/2016 tramite posta elettronica certificata, sono state inviate le richieste di accesso agli atti nei Comuni di Pratola Peligna e Corfinio, ove trovano alcuni terreni del fallito, al fine di ottenere la documentazione necessaria per valutare la regolarità urbanistica e catastale degli immobili, nonché i certificati di destinazione urbanistica per quanto riguarda i terreni. Il giorno 08/07/2016 sono stati consegnati dal curatore i registri dei beni strumentali della società, i quali sono stati esaminati, anche con l'aiuto del CTU contabile Dott.ssa Mariella Madrigale, al fine di meglio individuarli e poter ricostruire



il valore iniziale d'acquisto dei macchinari. Il 21/07/2016 ha ricevuto dal comune di Corfinio (AQ) il certificato di destinazione urbanistica precedentemente richiesto. Il 28/07/2016 è stato effettuato il rilievo geometrico e fotografico dell'intero stabile di Pratola Peligna, ed effettuato con l'aiuto del sig.] (figlio del sig.

, l'inventario dei macchinari presenti all'interno del capannone. In data 29/07/2016 si è recato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di L'Aquila, al fine di richiedere gli atti di provenienza del ventennio, riguardante sia il fabbricato che i terreni. In data 01/08/2016 per mezzo di posta elettronica certificata, essendo scaduto il termine fissato per la consegna, e non avendo ancora ricevuto tutto il materiale utile per lo svolgimento delle operazioni, ha fatto richiesta al curatore Avv. Marialba Cucchiella, di una proroga di 45 giorni. Il 19/08/2016, coadiuvato dalla dott.ssa Mariella Madrigale, è stata esaminata la relazione di stima e la documentazione contabile per determinare la valutazione della vendita dell'azienda. Dopo essersi recato nei giorni 28/07/2016 ed il 10/08/2016 presso il comune di Pratola Peligna (AQ), in data 25/08/2016, lo stesso ha rilasciato parte della documentazione richiesta necessaria ai fini dello svolgimento della relazione. Il 31/08/2016 è stata inviata per mezzo di posta elettronica certificata richiesta all'Ing. Vincenzo Petrella, esecutore del progetto di "*sistemazione area, capannone industriale e costruzione di locale uso uffici in S.P. del Trattuto*", di poter visionare la documentazione inerente il progetto stesso, che non è stato possibile reperire presso il comune di Pratola Peligna. Mi riservo di relazionare gli organi della procedura dopo l'eventuale incontro con il tecnico soprannominato.

1.3 – BENI OGGETTO DELLA STIMA

1) Beni oggetto di stima, della CO.GE.SI. sas di Torlone Sebastiano Pio & C., esercente attività di "*costruzione di carpenteria metallica, tubazioni varie, manutenzioni e gestione di impianti industriali*", sono:

- un capannone industriale situato nel comune di Pratola Peligna (AQ) ed individuato in catasto fabbricati al foglio *17 part. 342 sub. 14-15 e sub. 16-17*, di proprietà della CO.GE.SI. sas di nell'area di pertinenza del capannone, è presente un edificio in c.a. annesso al capannone, destinato a cantina, mensa, infermeria, uffici e casa del custode.
- tre terreni sempre di proprietà della società CO.GE.SI. sas, situati nel Comune di Pratola Peligna (AQ), individuati in catasto terreni al foglio *17 part. lle 835, 838 e 839*;
- i macchinari, le attrezzature e gli autoveicoli utilizzati dalla società e riportati in allegato (vedi allegato 6.11);

2) Beni oggetto di stima appartenenti a ' socio accomandatario della CO.GE.SI. sas sono:

in proprio e quale



- otto terreni situati nel Comune di Corfinio (AQ) di proprietà del sig. Torlone Sebastiano Pio per la quota di 1/2, ed individuati in catasto terreni al foglio 20, part.lle 42, 111, 272, 911, 912, 913, 925 e 926;
- un immobile situato nel Comune di Pratola Peligna (AQ) ed individuato in catasto fabbricati al foglio 5, part. 1676 sub. 2, di proprietà del sig.
per la quota di 1/4. Detto immobile in Conservatoria risulta
oggetto di disposizione testamentaria in favore del “nipote ex filia”
in forza di verbale di pubblicazione trascritto il 10/08/2015 e successivo
“certificato di denunciata successione” trascritto il 10/12/2015.

1.4 – STIMA

Riguardo il metodo utilizzato per la stima degli immobili e la determinazione del valore di vendita dell'azienda, si rimanda ai rispettivi capitoli (2, 3 e 4) di seguito riportati.



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas di

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

2 - RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



TRIBUNALE DI SULMONAFallimento: **Fallimento CO.GE.SI. sas****. n 6/2015 R.G. Fall.**G.D.: **Dott.ssa Giovanna Bilò**Curatore: **Avv. Marialba Cucchiella**CTU contabile: **Dott.ssa Mariella Madrigale**CTU: **Ing. Francesco Scapaticci****2.1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Scapaticci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n. 3078 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 171 della categoria industriale, è stato nominato CTU dal G.D. Dott.ssa Giovanna Bilò in data 19/05/2016, con assunzione dell'incarico davanti al curatore Avv. Marialba Cucchiella in data 20/06/2016, nella procedura in epigrafe e precisamente di rispondere ai seguenti quesiti:

1 – ...stimare il valore degli immobili di proprietà della società fallita, e nonché del fallito, dei beni riportati nell'inventario...indicandone la regolarità edilizia, urbanistica e catastale...;

2 – ...stimare il valore delle attrezzature, dei macchinari e dei mezzi registrati nell'inventario sopracitato...;

3 – ...determinare il valore di vendita dell'azienda.

Oggetto del presente capitolo, è la stima *del valore degli immobili di proprietà della società fallita, e nonché del fallito* indicandone la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, di cui al punto 1.

2.2 – IMMOBILI

Come già precedentemente descritto nell' *Introduzione*, gli immobili da stimare sono:

- un capannone industriale situato nel comune di Pratola Peligna (AQ) ed individuato in catasto fabbricati al foglio 17 part. 342 sub. 14-15 e sub. 16-17, di proprietà della CO.GE.SI. sas di inoltre sull'area di pertinenza del capannone è presente un edificio in c.a. destinato a cantina, mensa, infermeria, uffici e casa del custode;
- tre terreni situati nel Comune di Pratola Peligna (AQ), ed individuati in catasto terreni al foglio 17 part. l. 835, 838 e 839;

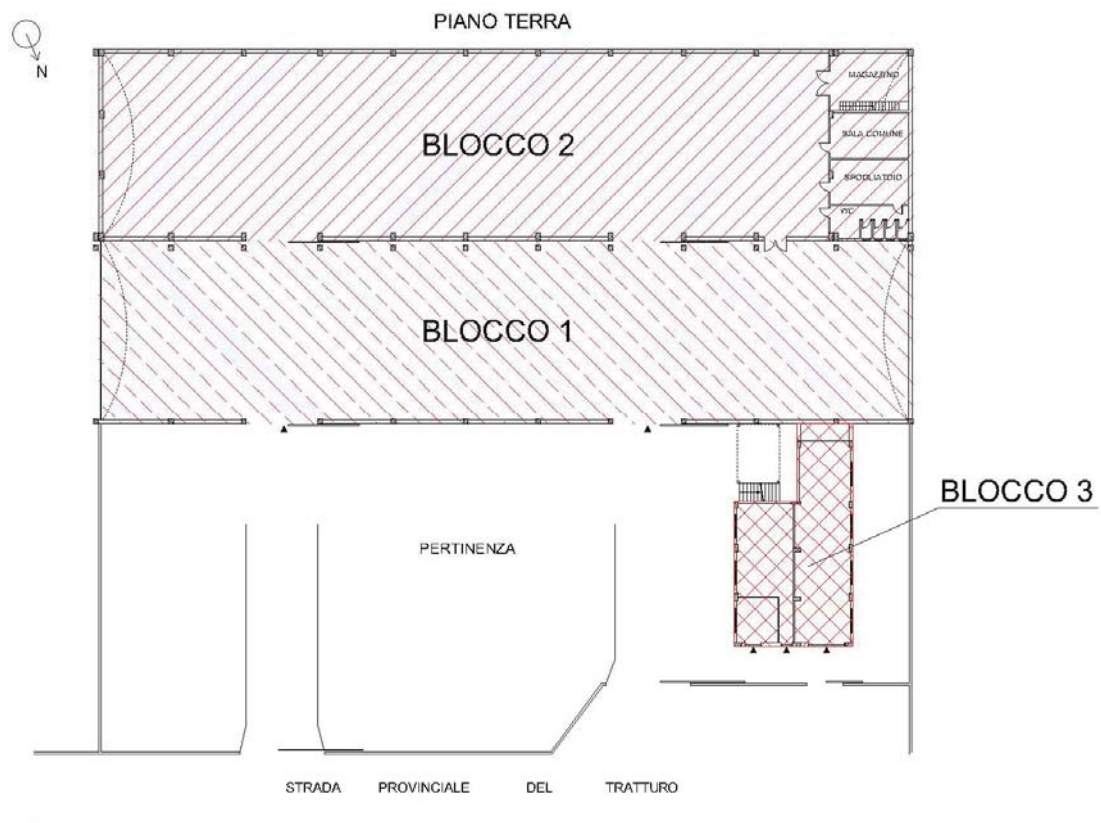


- otto terreni situati nel Comune di Corfinio (AQ) ed individuati in catasto terreni al foglio 20, part.lle 42, 111, 272, 911, 912, 913, 925 e 926 di proprietà del sig. _____ per la quota di 1/2.

un immobile situato nel Comune di Pratola Peligna (AQ), ed individuato in catasto fabbricati al foglio 5 part. 1676 sub. 2 di proprietà del sig. _____ per la quota di 1/4. Detto immobile in Conservatoria risulta oggetto di disposizione testamentaria in favore del “nipote ex filia” _____, in forza di verbale di pubblicazione trascritto il 10/08/2015 e successivo “certificato di denunciata successione” trascritto il 10/12/2015.

2.3 – DESCRIZIONE

2.3.1 – Capannone industriale, cantina, mensa, infermeria, uffici, casa del custode.



Blocco 1 e 2 - Capannone industriale

Il capannone industriale è composto da due blocchi di una lunghezza di circa 65,00 m; il primo blocco è un unico ambiente destinato ad officina, mentre il secondo blocco è costituito: al piano terra da officina, un locale con quattro gabinetti turchi, spogliatoio, una sala comune adibita a servizi vari ed un magazzino, dal quale attraverso una scala metallica si arriva ad un secondo magazzino ad esso sovrastante. La struttura principale per quanto riguarda il primo blocco, è in profilati d'acciaio IPE 220 posti ad un interasse medio di 6,00 m, le pareti sono formate da setti in c.a., la copertura è a volta

a crociera in profilati metallici con manto in lamiera grecata ed eternit per una superficie di circa 300 mq (vedi allegato 6.4.1). Il secondo blocco, invece, è in pilastri e pareti in c.a. con copertura a volta a crociera e profilati in acciaio e laterizio, con manto in lamiera grecata. La pavimentazione è in cemento spolverato in buone condizioni, mentre nei gabinetti sono presenti sulle pareti piastrelle in ceramica bianche, gli infissi esterni sono in ferro con vetro smerigliato, mentre le porte d'ingresso, sono composte da pareti scorrevoli in metallo. L'intera struttura del capannone industriale risulta in normale stato di conservazione e tuttora idoneo all'esercizio dell'attività.

Blocco 3 - Cantina, mensa, infermeria, uffici, casa del custode

Il blocco 3 è un edificio in c.a., realizzato in adiacenza al capannone industriale, ed è composto da tre piani. Nel piano terra trovasi una cantina la quale non presenta finiture interne, una mensa per il personale rivestita da piastrelle in ceramica come la pavimentazione ed un'infermeria anch'essa con rivestimenti e pavimentazioni in ceramica. Nel piano primo sono posizionati gli uffici, composti da ingresso, disimpegno, cinque stanze, due bagni ed un locale magazzino. Tutti i vani presentano una pavimentazione in gres porcellanato, i bagni sono rivestimenti da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetro e avvolgibili in PVC, mentre gli infissi interni sono in legno. L'impianto di riscaldamento, è composto da termo-ventilconvettori, mentre nei bagni e nel corridoio, il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori a muro. All'ultimo piano è situata la casa del custode composta da un ingresso, una cucina-pranzo, un soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un balcone. La pavimentazione è in gres porcellanato in tutti i vani, mentre per quanto riguarda i rivestimenti, essi sono in cucina piastrelle a mosaico, in un bagno di gres porcellanato mentre nel bagno di servizio, rivestimento in ceramica. Anche qui gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetro, con avvolgibili in PVC. Gli infissi interni, in legno. L'impianto di riscaldamento è costituito da termo-ventilconvettori serviti da una caldaia "SaunierDuval". L'impianto elettrico, si presume essere in buono stato. Il blocco 3 è complessivamente in buono stato di conservazione, in particolare, l'alloggio del custode trovasi in ottime condizioni.

2.3.2 – Terreni

Per quanto riguarda i terreni situati nel Comune di Pratola Peligna (AQ), sono di proprietà della stessa CO.GE.SI. sas; dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune stesso (vedi allegato 6.9.1) risulta che:

fg. 17 part. 835 è per 90 mq area destinata a *spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio* ai sensi dell'art. 5 D.M. 1444/68, i restanti 1169 mq è *zona industriale di completamento*;



fg. 17 part. 838 è *zona industriale di completamento*;

fg. 17 part. 839 è *zona industriale di completamento*.

Mentre i terreni situati nel Comune di Corfinio (AQ), sono di proprietà del sig. ' per la quota di 1/2. Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Corfinio (AQ) (vedi allegato 6.9.2), risulta che:

fg. 20 part. 42 è per circa 386 mq *zona di espansione*, i restanti 1534 mq è *zona a verde di rispetto ambientale*;

fg. 20 part. 111 è per circa 365 mq *zona di espansione*, i restanti 3485 mq è *zona destinata ad attrezzature pubbliche*;

fg. 20 part. 272 è per circa 204 mq *zona di espansione*, circa 16 mq è *zona a verde di rispetto stradale* ed i restanti 68 mq è *zona a verde pubblico*;

fg. 20 part. 911 è per circa 28 mq *zona di espansione*, i restanti 5 mq è *zona destinata a viabilità e parcheggi*;

fg. 20 part. 912 è per circa 3 mq *zona di espansione*, i restanti 30 mq è *zona destinata a viabilità e parcheggi*;

fg. 20 part. 913 è *zona di espansione*;

fg. 20 part. 925 è per circa 862 mq *zona di espansione*, i restanti 168 mq è *zona destinata ad attrezzature pubbliche*;

fg. 20 part. 926 è per circa 142 mq *zona di espansione*, i restanti 38 mq è *zona destinata ad attrezzature pubbliche*.

2.4 – ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE

Gli estratti di mappa catastale, sono allegati alla presente relazione distinti per comune e per foglio.

2.5 – PLANIMETRIE

L'unica planimetria catastale disponibile è quella del capannone industriale (blocco 1 e 2), individuata al foglio 17 particella 342 sub. 14-15 e sub. 16-17 (vedi allegato 6.6). Per quanto riguarda invece, il blocco 3 destinato a cantina, uffici e casa del custode, non sono presenti planimetrie in quanto l'immobile non risulta essere accatastato come meglio si vedrà in seguito.

2.6 – CONFINI

Vengono riportati per ogni immobile, i confini distinti per comune di appartenenza.



2.6.1 – Capannone industriale

Foglio 17 particella 342 sub. 14-15 e 16-17, confina con i sub. 7, 5, 24, 22, 18 e 19 della stessa particella e dello stesso foglio.

2.6.2 – Cantina, mensa, infermeria, uffici, casa del custode

Il *blocco 3* cantina, mensa, infermeria, uffici e casa del custode, confina con il bene individuato al foglio 17 particella 342 sub. 14-15 e 16-17 dal catasto fabbricati, ed appartenente alla stessa ditta.

2.6.3 – Terreni

Pratola Peligna (AQ)

Foglio 17 particella 835, confina con le particelle 834, 839, 855 dello stesso foglio e con la strada provinciale 10;

foglio 17 particella 839, confina con le particelle 835, 838 e 855 dello stesso foglio;

foglio 17 particella 838, confina con le particelle 834, 25, 389, 837, 847, 839 e 855 dello stesso foglio.

Corfinio (AQ)

Foglio 20 particella 42, confina con le particelle 924, 245, 286, 112, 111 e 925 dello stesso foglio;

foglio 20 particella 111, confina con le particelle 42, 112, 110, 929 e 925 dello stesso foglio;

foglio 20 particella 272, confina con le particelle 288, 917, 911, 271 dello stesso foglio e la strada Provinciale Corfiniense;

foglio 20 particella 911, confina con le particelle 272, 917, 912 e 908 dello stesso foglio;

foglio 20 particella 912, confina con le particelle 911, 816, 913, e 909 dello stesso foglio;

foglio 20 particella 913, confina con le particelle 912, 919, 882 e 910 dello stesso foglio;

foglio 20 particella 925, confina con le particelle 924, 42, 111, 929 e 926 dello stesso foglio;

foglio 20 particella 926, confina con le particelle 923, 925, 919 e 826 dello stesso foglio.

2.7 – DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, USI CIVICI

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni, si fa riferimento ai certificati rilasciati dai rispettivi comini (vedi allegati 6.9.1 e 6.9.2), mentre, per i



vincoli, è stato preso come riferimento il “*Sistema Informativo Territoriale della Comunità Montana Peligna*” (SIT).

Si riporta nella tabella seguente, la situazione generale che è stata già descritta precedentemente nel paragrafo 2.3.2 – Terreni del capitolo 2 della presente relazione:

TERRENI PRATOLA PELIGNA							
IDENTIFICATIVI CATASTALI				Sup. divise (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA	VINCOLI	USI CIVICI
Fg	Particella	Qualità	Sup. (mq)		Zona urbanistica di PRG		
17	835	Sem. irrig.	1259,00	90,00	s. pubblici, v. pubblico, parcheg	-	-
				1169,00	Z.I. completamento		
17	838	Sem. irrig.	12392,00		Z.I. completamento	-	-
17	839	Sem. irrig.	298,00		Z.I. completamento	-	-

Tabella 2.7.1

TERRENI CORFINIO							
IDENTIFICATIVI CATASTALI				Sup. divise (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA	VINCOLI	USI CIVICI
Fg	Particella	Qualità	Sup. (mq)		Zona urbanistica di PRG		
20	42	Sem. irrig.	1920,00	386,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
				1534,00	verde di risp. ambientale		
20	111	Sem. irrig.	3850,00	365,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
				3485,00	attrezzature pubbliche		
20	272	Sem. irrig.	288,00	204,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
				16,00	verde di risp. Stradale		
				68,00	verde pubblico		
20	911	Seminativo	33,00	28,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
				5,00	viabilità e parcheggi		
20	912	Seminativo	23,00	3,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
				20,00	viabilità e parcheggi		
20	913	Seminativo	69,00	69,00	espansione	PRP trasf a reg. ordinario	-
20	925	Sem. irrig.	1030,00	862,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
				168,00	attrezzature pubbliche		
20	926	Seminativo	100,00	142,00	espansione	PRP trasformazione a regime ordinario	-
		Vigneto	80,00	38,00	attrezzature pubbliche		

Tabella 2.7.2

Sia i terreni nel comune di Pratola Peligna che quelli di Corfinio, non sono gravati da uso civico.

I terreni nel comune di Corfinio, sono soggetti a vincolo del Piano Regionale Paesistico (PRP), nello specifico sono “*destinati a trasformazione a regime ordinario*”.



2.8 – CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità edilizia, dalla richiesta di accesso agli atti nel comune di Pratola, risulta che sono state rilasciate la seguente documentazioni:
(vedi allegati 6.9.1)

2.8.1 – Blocco 1-2 (capannone industriale)

- In data 03/10/1962, è stato rilasciato il *nulla osta* alla ditta s.p.a. _____ per la costruzione di edificio industriale con annessi uffici e reparti sociali;
- In data 14/11/1962, con protocollo n° 18786/1962, è stata rilasciata *l'autorizzazione a costruire a norma dell'Art. 41 R.D.L. 22 novembre 1937 n. 2015* per la costruzione di un complesso industriale sito in Pratola Peligna in località Tratturo;
- In data 05/03/1963, con protocollo n° 1582, si *certifica la conformità* dei lavori per la costruzione di un complesso industriale;
- In data 24/02/1972, con protocollo n° 1687/1972, è stata fatta *domanda di permesso per l'ampliamento dello stabilimento in Pratola Peligna, località Tratturo*;
- In data 04/03/1972 a seguito di sopralluogo da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Pratola Peligna effettuata in data 03/03/1972, viene *ordinato alla società _____ di sospendere immediatamente i lavori iniziati senza la prescritta licenza edilizia comunale e senza l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile*;
- In data 17/03/1972, fascicolo 19/1972, è stata rilasciata la *licenza per l'esecuzione di opere edili* per l'ampliamento dello stabilimento della s.p.a. Imballaggi Abruzzo – Pratola Peligna -;
- In data 07/04/1972, con protocollo n° 3036/1972 è stata rilasciata dal Genio Civile *l'autorizzazione a costruire a norma della legge 25 novembre 1962 n. 1684*, per l'ampliamento di un complesso per costruzioni industriali;
- In data 30/01/1973, è stata rilasciata la *licenza per esecuzione opere edili n°4/1973* alla ditta s.p.a. _____ per l'ampliamento dello stabilimento della s.p.a. “imballaggi Abruzzi”, in località “Stradella”;
- in data 21/03/1973, con protocollo n° 2223/1973, è stata rilasciata da Genio Civile *l'autorizzazione a costruire a norma della legge 25 novembre 1962 n. 1684*, per l'ampliamento di un fabbricato;
- in data 24/10/1973, con protocollo n° 7481/1973, è stata rilasciata *l'autorizzazione a costruire a norma della legge 25 novembre 1962 n. 1684*, per la variante al progetto autorizzato in data 21/03/1973;
- in data 12/07/1974, è stata approvata la *chiusura lavori* per l'ampliamento di un fabbricato precedentemente descritto.



Dalla documentazione e dagli elaborati grafici acquisiti, si evince che il capannone industriale risulta avere delle difformità edilizie dovute a tramezzi edificati nel blocco 2, rispetto al progetto depositato in comune. Di fatto ne scaturisce anche una difformità catastale.

2.8.2 - Agibilità

Circa l'agibilità, il comune non ha fornito alcuna documentazione, per cui non è possibile affermare se il capannone industriale sia agibile nonostante sia in esercizio.

2.8.3 – Blocco 3 (cantina, mensa, infermeria, uffici, casa custode)

Riguardo il blocco 3, sempre dall'accesso agli atti svolto in comune, risulta la seguente documentazione:

- in data 17/11/1994, con diniego n. 16 protocollo n° 14712, il comune **non rilascia** *la concessione edilizia per la sistemazione area e capannone industriale e costruzione di locali uso ufficio in S.P. del Tratturo (progetto di variante alla concessione n. 30/1994)*, perché il progetto non è conforme alla normativa del P.R.G. -variante-;
- In data 27/10/2004, con protocollo n° 10922/2004, viene richiesto da parte della società CO.GE.SI. snc, il *permesso di costruire per l'intervento di recupero abitativo del sottotetto L.R. 32/2004*;
- In data 17/05/2012, con protocollo n° 4893/2012, la società CO.GE.SI. snc richiede il *ripristino dell'istanza di richiesta di nuovo permesso di costruire facendo riferimento agli elaborati già in possesso del comune*;
- In data 18/05/2012, con protocollo n° 4893/2012, viene rilasciato alla società CO.GE.SI. snc, il *permesso di costruire per l'intervento di recupero abitativo del sottotetto L.R. 32/2004*, consistente nelle seguenti opere: *ristrutturazione del piano sottotetto consistente nelle modifiche interne di tramezzature e/o aperture di porte e finestre per adibire a locali a civile abitazione*.

Inoltre come specificato nel certificato rilasciato dal comune (vedi allegato 6.9.1), non è stato possibile reperire la documentazione riguardante la concessione edilizia n. 30/1994 relativa alla “*sistemazione area, capannone industriale e costruzione di locale uso uffici, loc.tà Tratturo*” benché elencato nel “**registro delle concessioni edificatorie e dei permessi di abitabilità e d'uso**”.

Anche per il blocco 3, come si evince dalla documentazione rilasciata dal comune, sussiste una difformità edilizia per il piano sottotetto del fabbricato (casa custode), mentre, per il piano terra e primo (uffici) dello stesso fabbricato, come sopra evidenziato, non è possibile constatare la difformità per le cause suddette. L'intero immobile, piano terra, primo piano e sottotetto, **non risulta accatastato**.



2.9 – TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO, ED ISCRIZIONI

Nei riguardi della CO.GE.SI. sas, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, risultano le seguenti formalità (vedi allegati 6.8)

Foglio 17 particella 342 sub. 14-15 e sub. 16-17, Pratola Peligna

Trascrizioni

- 1- Trascrizione del 05/08/1993 – Registro Particolare 2114 Registro Generale 2333
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 9896 del 03/02/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2- Trascrizione del 05/08/1993 – Registro Particolare 2115 Registro Generale 2334
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 9896 del 03/02/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3- Trascrizione del 24/05/1994 – Registro Particolare 6628 Registro Generale 8197
Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 2533 del 02/05/1994
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 4- Trascrizione del 13/04/2012 – Registro Particolare 5630 Registro Generale 7068
Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 12969/5478 del
04/04/2012
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
(documenti successivi correlati: trascrizione n. 6285 del 27/04/2012)
- 5- Rettifica a Trascrizione del 27/04/2012 – Registro Particolare 6285 Registro
Generale 7897 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio
12969/5478 del 04/04/2012
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
(formalità di riferimento: trascrizione n. 5630 del 2012)
- 6- Trascrizione del 08/09/2014 – Registro Particolare 10815 Registro Generale
13295 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 4/2014 del
29/08/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
(annotazione n. 1527 del 30/09/2014 (cancellazione))
- 7- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del
22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Iscrizioni

- 1- Iscrizione del 05/08/2004 – Registro Particolare 3698 Registro Generale 17927
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE
DELLA PRO Repertorio 970 del 30/07/2004



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

(annotazione n. 2662 del 16/09/2004 (cancellazione totale))

- 2- Iscrizione del 08/02/2011 – Registro Particolare 249 Registro Generale 3476 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 11959/4748 del 03/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO VOLONTARIO;

- 3- Iscrizione del 22/02/2011 – Registro Particolare 337 Registro Generale 5271 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 5450002/2011 del 17/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01;

- 4- Iscrizione del 22/04/2015 – Registro Particolare 520 Registro Generale 5357 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 467/5415 del 20/04/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- 5- Iscrizione del 30/10/2015 – Registro Particolare 1675 Registro Generale 15124 Pubblico ufficiale SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 500184/1 del 06/10/2015

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N. 46 DEL 26/02/1999.

Foglio 17 particella 835, Pratola Peligna

Trascrizioni

- 1- Trascrizione del 18/10/2002 – Registro Particolare 12645 Registro Generale 16732 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 20012 del 20/09/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- 2- Trascrizione del 13/04/2012 – Registro Particolare 5630 Registro Generale 7068 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 12969/5478 del 04/04/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(trascrizione n. 6285 del 27/04/2012);

- 3- Rettifica a trascrizione del 27/04/2012 – Registro Particolare 6285 Registro Generale 7897 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 12969/5478 del 04/04/2012

ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA';



- 4- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del
22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Iscrizioni

- 1- Iscrizione del 07/03/2007 – Registro Particolare 1576 Registro Generale 6295
Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE DELLA RISC. PER LA PROV DI
L'AQUILA Repertorio 16905 del 22/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.
77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
(annotazione n. 434 del 23/02/2011 (cancellazione totale));
- 2- Iscrizione del 22/04/2015 – Registro Particolare 520 Registro Generale 5357
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 467/5415 del
22/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL
1973).

Foglio 17 particella 838, Pratola Peligna

Trascrizioni

- 1- Trascrizione del 18/10/2002 – Registro Particolare 12645 Registro Generale
16732 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 20012 del
20/09/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- 2- Trascrizione del 13/04/2012 – Registro Particolare 5630 Registro Generale 7068
Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 12969/5478 del
04/04/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(trascrizione n. 6285 del 27/04/2012);
- 3- Rettifica a trascrizione del 27/04/2012 – Registro Particolare 6285 Registro
Generale 7897 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio
12969/5478 del 04/04/2012
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA';
- 4- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del
22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Iscrizioni



- 1- Iscrizione del 22/04/2015 – Registro Particolare 520 Registro Generale 5357 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 467/5415 del 22/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Foglio 17 particella 839, Pratola Peligna

Trascrizioni

- 1- Trascrizione del 19/05/1990 – Registro Particolare 6481 Registro Generale 8165 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 233 del 15/05/1990
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE.
- 2- Trascrizione del 18/10/2002 – Registro Particolare 12645 Registro Generale 16732 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 20012 del 20/09/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- 3- Trascrizione del 13/04/2012 – Registro Particolare 5630 Registro Generale 7068 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 12969/5478 del 04/04/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- 4- Rettifica a trascrizione del 27/04/2012 – Registro Particolare 6285 Registro Generale 7897 Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 12969/5478 del 04/04/2012
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.
- 5- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del 22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Iscrizioni

- 1- Iscrizione del 07/03/2007 – Registro Particolare 1576 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE DELLA RISC. PER LA PROV DI L'AQUILA Repertorio 16905 del 22/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
(annotazione n. 434 del 23/02/2011 (cancellazione totale));
- 2- Iscrizione del 22/04/2015 – Registro Particolare 520 Registro Generale 5357 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 467/5415 del 22/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).



Nei riguardi del sig. Torlone Sebastiano Pio, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, risultano le seguenti formalità (vedi allegati 6.8):

Foglio 20 particelle 42, 272, 911, 912, 913 Corfinio

Trascrizioni

- 1- Da visura storica catastale aggiornata al 20/06/2016, dal 03/07/1984, risultano proprietari delle suddette particelle: per la quota di 1/2 D'Amato Rosita e per la quota di 1/2 Torlone Sebastiano Pio, dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1984 Voltura in atti dal 02/09/1995 Repertorio n.: 1975 Rogante: FERDINANDO PAPA Sede: Pratola Peligna Registrazione: UR Sede: SULMONA n: 900 del 20/07/1984 (n. 2.1/1985);
- 2- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del 22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Foglio 20 particella 111 Corfinio

Trascrizioni

- 1- Da visura storica catastale aggiornata al 20/06/2016, dal 29/01/1985, risultano proprietari della suddetta particella: per la quota di 4/10 D'Ermiliis Antonio e per la quota di 6/10 Torlone Sebastiano Pio, dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/1985 Voltura in atti dal 23/10/1986 Repertorio n.: 94345 Rogante: FRANCESCO PETTINELLI Sede: Sulmona Registrazione: UR Sede: SULMONA n: 172 del 06/02/1985 (n. 2385);
- 2- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del 22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Foglio 20 particelle 925, 926 Corfinio

Trascrizioni

- 1- Da visura storica catastale aggiornata al 20/06/2016, dal 04/12/1984, risultano proprietari delle suddette particelle: per la quota di 4/10 D'Ermiliis Antonio e per la quota di 6/10 Torlone Sebastiano Pio, dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/1984 Voltura in atti dal 23/10/1986 Repertorio n.: 94172 Rogante: FRANCESCO PETTINELLI Sede: Sulmona Registrazione: UR Sede: SULMONA n: 1580 del 12/12/1984 (n. 485);



2- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 1128 Registro Generale 1388
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 6/2015 del
22/12/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

2.10 – CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento del 29/01/2016 per tutti gli immobili oggetto di stima.



2.11 – CONSISTENZA

Si riporta nelle tabelle seguenti, la consistenza dei singoli beni:

Officina 1	996,60	Cantina	74,10	Ingresso	6,50	Ingresso	14,70
Officina 2	910,50	Mensa	40,80	Disimpegno	13,15	Cucina-pranz.	19,60
Spogliatoio	23,60	Infermeria	12,40	Loc. magaz.	14,35	Soggiorno	46,25
WC	16,50			Ufficio 1	18,00	Camera 1	17,15
Sala comune	24,25			Ufficio 2	17,75	Camera 2	16,00
Magazzino 1	31,00			Ufficio 3	17,15	Bagno	10,35
Magazzino 2	51,00			Ufficio 4	15,90	Wc	3,85
				Ufficio 5	15,40	Balcone	79,20
				WC 1	2,50		
Pertinenza	1496,25			WC 2	2,50		
				WC 3	3,06		

Consistenza dei Blocchi 1 – 2 e 3

Come si può vedere dalla tabella, il blocco 1 e 2, cioè il capannone industriale, ha una consistenza totale compresa la pertinenza di **3549,70 mq**, mentre il blocco 3, sommando le consistenze dei rispettivi piani, raggiunge la consistenza totale di **460,66 mq**.

17	835	1259,00
17	838	12392,00
17	839	298,00

20	42	1920,00
20	111	3850,00
20	272	288,00
20	911	33,00
20	912	23,00
20	913	69,00
20	925	1030,00
20	926	180,00

Consistenza terreni P. Peligna e Corfinio



2.12 – STIMA

2.12.1 – Il metodo di stima e le fonti

Il metodo di stima adottato per il capannone industriale, i terreni e l'edificio contenente cantina, mensa, infermeria, uffici e casa del custode, è stato quello della *“stima per comparazione con i prezzi di mercato”* basata sull'analisi dei prezzi di compravendita, realizzati da fabbricati e terreni simili a quelli oggetti di stima. In particolare, attraverso ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), è stato possibile risalire a tali prezzi di compravendita al mq, ed inoltre, sono stati utilizzati nel calcolo, dei coefficienti maggiorativi o riduttivi che prendono in considerazione alcuni aspetti intrinseci e/o estrinseci dei beni, che moltiplicati per la superficie utile del bene forniscono il più probabile valore di mercato dello stesso.

$$V = \text{Sup} \times K_n \times V_0$$

Dove:

V = è il più probabile valore di mercato;

Sup = superficie utile degli immobili espressa in mq;

K_n = coefficienti che possono tenere conto di diversi fattori intrinseci o estrinseci, ad esempio: il grado di finiture ed il loro stato di conservazione, il tipo di vano, oppure, nel caso dei terreni, la loro accessibilità, l'esposizione, la presenza di fronti su strada, la loro conformazione territoriale (se pianeggiante o acclive) ecc;

V_0 = è il valore desunto dall'indagine suddetta espresso in €/mq.

2.13 – IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Applicando il metodo suddetto, si è ottenuto il più probabile valore degli immobili, come riportato di seguito.

2.13.1 – Fabbricati

Officina 1	996,60	268,00	0,95	1,00	€ 253.734,36
Officina 2	910,50	268,00	0,95	1,00	€ 231.813,30
Spogliatoio	23,60	268,00	0,95	1,00	€ 6.008,56
WC	16,50	268,00	0,95	0,95	€ 3.990,86
Sala comune	24,25	268,00	0,95	1,00	€ 6.174,05
Magazzino 1	31,00	268,00	0,95	1,00	€ 7.892,60
Magazzino 2	51,00	268,00	0,95	1,00	€ 12.984,60
Pertinenza	1496,25	12,00	1,00	1,00	€ 17.955,00
Stima capannone industriale					



	Cantina	74,10	145,00	1,00	0,85	€ 9.132,83
	Mensa	40,80	350,00	1,00	0,95	€ 13.566,00
	Infermeria	12,40	350,00	1,00	1,00	€ 4.340,00
	Ingresso	6,50	720,00	1,00	1,05	€ 4.914,00
	Disimpegno	13,15	720,00	1,00	1,05	€ 9.941,40
	Magazzino	14,35	720,00	1,00	0,90	€ 9.298,80
	Ufficio 1	18,00	720,00	1,00	1,10	€ 14.256,00
	Ufficio 2	17,75	720,00	1,00	1,10	€ 14.058,00
	Ufficio 3	17,15	720,00	1,00	1,10	€ 13.582,80
	Ufficio 4	15,90	720,00	1,00	1,10	€ 12.592,80
	Ufficio 5	15,40	720,00	1,00	1,10	€ 12.196,80
	WC 1	2,50	720,00	1,00	0,95	€ 1.710,00
	WC 2	2,50	720,00	1,00	0,95	€ 1.710,00
	WC 3	3,06	720,00	1,00	0,95	€ 2.093,04
	Ingresso	14,70	610,00	1,00	1,05	€ 9.415,35
	Cucina-pranzo	19,60	610,00	1,00	1,10	€ 13.151,60
	Soggiorno	46,25	610,00	1,00	1,10	€ 31.033,75
	Camera 1	17,15	610,00	1,00	1,10	€ 11.507,65
	Camera 2	16,00	610,00	1,00	1,10	€ 10.736,00
	Bagno	10,35	610,00	1,00	1,20	€ 7.576,20
	WC	3,85	610,00	1,00	1,00	€ 2.348,50
	Balcone	79,20	610,00	1,00	0,35	€ 16.909,20

Stima blocco 3



Come già accennato nel paragrafo 2.12.1 *“Il metodo di stima e le fonti”*, del capitolo 2.12, il valore V_0 espresso in €/mq, è stato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), infatti esso, fornisce un valore di mercato compreso tra un minimo ed un massimo, riferito a beni in condizioni normali.

E' stato possibile individuare quasi tutti i valori necessari per la stima, il valore V_0 riferito alla casa del custode, non è stato preso come valore medio tra quelli forniti dall'OMI, in quanto quest'ultimo si riferisce ad abitazioni civili, ma nel caso in questione, trattandosi di un'abitazione posta all'interno di una pertinenza del capannone industriale stesso e quindi vincolata alla sua attività, trovandosi inoltre in una zona industriale, tale valore è stato ridotto di circa il 10%.

I coefficienti K_1 e K_2 utilizzati nel calcolo, considerano rispettivamente:



- la *vetustà dell'opera*, e quindi viene preso in considerazione lo stato di conservazione dell'immobile e ciò che i rende necessario per la sua manutenzione;
- la *completezza delle finiture*, cioè la loro qualità, il loro grado di conservazione o in caso di una loro mancanza, il costo necessario per il ripristino delle stesse.

Ciò premesso, il valore di stima del “blocco 1 e 2 - capannone industriale” è pari a **540.553,33 €**, mentre quello del “blocco 3 – piano terra, uffici, casa custode”, è di **226.070,72 €**.

2.13.2 – Immobile sito in via Nazario Sauro nel comune di Pratola Peligna

Per l'immobile situato nel Comune di Pratola Peligna (AQ) ed individuato in catasto fabbricati al foglio 5, part. 1676 sub. 2, di proprietà del sig. Torlone Sebastiano Pio per la quota di 1/4, si rende necessario non procedere alla stima di detto immobile fino a nuova disposizione del giudice delegato del fallimento, in quanto come precedentemente detto l'immobile in Conservatoria risulta oggetto di disposizione testamentaria in favore del “nipote ex filia” in forza di verbale di pubblicazione trascritto il 10/08/2015 e successivo “certificato di denunciata successione” trascritto il 10/12/2015. A tal proposito per tale immobile si allega visura storica, elaborato planimetrico catastale, trascrizione e documentazione fotografica (vedi allegato 6.4.4).



2.13.3 – Terreni

17	835	90,00	10,00	1,00	1,00	€ 900,00	Zona di espansione
		1169,00	13,00	1,00	1,00	€ 15.197,00	Z.l. completamento
17	838	12392,00	13,00	0,90	1,00	€ 144.986,40	Z.l. completamento
17	839	298,00	13,00	0,95	1,00	€ 3.680,30	Z.l. completamento
Stima terreni Pratola Peligna							

20	42	386,00	42,00	0,90	1,00	€ 14.590,80	Zona di espansione
		1534,00	13,00	0,90	1,00	€ 17.947,80	Verde risp. ambientale
20	111	365,00	42,00	0,90	1,00	€ 13.797,00	Zona di espansione
		3485,00	20,00	0,90	1,00	€ 62.730,00	Attrezz. Pubbliche
20	272	204,00	42,00	1,05	0,85	€ 7.646,94	Zona di espansione
		16,00	15,00	1,05	0,85	€ 214,20	Verde risp. Stradale
		68,00	14,00	1,05	0,85	€ 849,66	Verde pubblico
20	911	28,00	42,00	0,90	0,90	€ 952,56	Zona di espansione
		5,00	14,00	0,90	0,90	€ 56,70	Viabilità e parcheggi
20	912	3,00	42,00	0,90	0,90	€ 102,06	Zona di espansione
		20,00	14,00	0,90	0,90	€ 226,80	Viabilità e parcheggi
20	913	69,00	42,00	0,90	0,90	€ 2.347,38	Zona di espansione
20	925	862,00	42,00	0,95	0,95	€ 32.674,11	Zona di espansione
		168,00	20,00	0,95	0,95	€ 3.032,40	Attrezz. Pubbliche
20	926	142,00	42,00	0,95	0,95	€ 5.382,51	Zona di espansione
		38,00	20,00	0,95	0,95	€ 685,90	Attrezz. Pubbliche
Stima terreni Corfinio							

Terreni di proprietà per la quota parte di 1/2		
--	--	--

Il valore V_0 attribuito ai terreni, è stato desunto dai valori attribuiti dall'Agenzia delle Entrate di Sulmona, a terreni oggetti di compravendita ricadenti nelle stesse zone o in quelle limitrofe, ed aventi la stessa destinazione d'uso, in più anche in questo caso, sono stati utilizzati dei coefficienti corretti K_3 e K_4 , i quali considerano:

- l'affaccio su fronte strada, la loro accessibilità e l'esposizione;
- la conformazione del terreno cioè se pianeggiante o acclive.



Si è ottenuto così, un valore di stima per i terreni situati in Pratola Peligna (AQ) di proprietà della società fallita CO.GE.SI. sas è pari a **164.763,70 €**, mentre, il valore attribuito ai terreni situati in Corfinio (AQ) e di proprietà del sig.

Pio, per la quota pari ad 1/2 è di **163.236,82/2 = 81.618,41 €**.



2.14 – LOTTI DI VENDITA E PREZZO A BASE D'ASTA

Il **lotto 1** è composto dai blocchi 1-2

Valore del capannone industriale con pertinenza	€ 540.553,33
Valore dei tre carriponte (*).	€ 49.000,00
Detrazione dovuta allo smaltimento della copertura in cemento-amianto come da prezziario Regione Abruzzo 2014 voce R.10.20.10.h (17,27 €/mq) circa 300 mq.	€ 5.181,00
Detrazione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita e dalla mancanza della garanzia per vizi occulti.	€ 88.433,00
Detrazione dello 0,5% dovuta alle spese da sostenere per la mancanza del certificato d'agibilità dell'immobile, e per le difformità edilizie e catastali.	€ 2.702,77

* Per i carriponte, si è ritenuto opportuno stimarli insieme al capannone industriale, in quanto sono stati realizzati per il capannone stesso e quindi difficilmente ricollocabili in altre strutture.

Il valore di vendita a base d'asta del **lotto 1** arrotondato è pari a **495.000,00 €.**

Il **lotto 2** è composto dal blocco 3

Valore blocco 3	€ 226.070,72
Detrazione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita e dalla mancanza della garanzia per vizi occulti.	€ 33.910,61
Detrazione del 2% dovute alle spese tecniche da sostenere per accatastare l'immobile in c.a., per le difformità catastali e la mancanza dell'agibilità.	€ 4.521,41

Il valore di vendita a base d'aste del **lotto 2** arrotondato è pari a **187.700,00 €.**

Si ritiene opportuno vendere i **lotti 1 e 2** in un unico lotto, in quanto il *blocco 3* (cantina, mensa, infermeria, uffici e casa custode) è una pertinenza del lotto 1, e svolge una funzione strettamente legata all'attività del capannone industriale; l'eventuale vendita per scopi diversi creerebbe disagi e spese quali frazionamenti ecc.



Si ottiene così dalla somma dei valori a *pag. 25*, un valore di vendita del **lotto 1A** (comprensivo del lotto 1 e 2) arrotondato pari a **682.700,00 €**.

Il **lotto 3** è composto dai terreni situati nel comune di Pratola Peligna e ricadenti al fg. 17 particelle 835, 838 e 839, antistati il blocco 1-2 e 3.

Valore terreni Pratola Peligna	€ 164.763,70

Il valore di vendita a base d'asta del **lotto 3** arrotondato è pari a **164.800,00 €**.

Il **lotto 4** è composto dai terreni situati nel comune di Corfinio e ricadenti al fg. 20 particelle 42, 111, 272, 911, 912, 913, 925 e 926.

Valore terreni Corfinio	€ 81.618,41

Il valore di vendita a base d'asta del **lotto 4** arrotondato è pari a **81.700,00 €**.

Riguardo i lotti 3 e 4, non si applica la riduzione immediata di vendita del 15%, in quanto non si ritiene la presenza di vizi occulti.



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas di

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

3 – RELAZIONE DI STIMA MACCHINARI, ATTREZZATURE E VEICOLI

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



TRIBUNALE DI SULMONAFallimento: **Fallimento CO.GE.SI. sas di '****n 6/2015 R.G. Fall.**G.D.: **Dott.ssa Giovanna Bilò**Curatore: **Avv. Marialba Cucchiella**CTU contabile: **Dott.ssa Mariella Madrigale**CTU: **Ing. Francesco Scapaticci****3.1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Scapaticci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n. 3078 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 171 della categoria industriale, è stato nominato CTU dal G.D. Dott.ssa Giovanna Bilò in data 19/05/2016, con assunzione dell'incarico davanti al curatore Avv. Marialba Cucchiella in data 20/06/2016, nella procedura in epigrafe e precisamente di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1 – ...stimare il valore degli immobili di proprietà della società fallita, e nonché del fallito dei beni riportati nell'inventario...indicandone la regolarità edilizia, urbanistica e catastale...;
- 2 – ...stimare il valore delle attrezzature, dei macchinari e dei mezzi registrati nell'inventario sopracitato...;
- 3 – ...determinare il valore di vendita dell'azienda.

Oggetto del presente capitolo, è la stima *delle attrezzature, dei macchinari e dei mezzi registrati nell'inventario* al punto 2, il quale è stato redatto in data 27/12/2013 dal notaio in Pratola Peligna Scognamiglio Maria Francesco per la società CO.GE.SI. sas (vedi allegato 6.11), ed integrato durante il sopralluogo avvenuto in data 28/07/2016.

3.2 – MACCHINARI, ATTREZZATURE, VEICOLI, ARREDO D'UFFICIO

I beni mobili rilevati durante il sopralluogo sono i seguenti:

1	Aspiratore Filtrato	BISMAK	016-2000	12000 mc/h	2000
2	Aspiratore Filtrato	BISMAK	017-2000	6000 mc/h	2000
3	Aspiratore Filtrato	NEWAIR	C12A201200604	10000-11000 mc/h	2006



4	Auto	TOYOTA		ZA221VG	-
5	Autocarro	IVECO 190 35	A000868AQ06	260 q - BOG5562	-
6	Autocarro	FIAT		BC156PZ	-
7	Auto	TOYOTA A2		CB784LG	-
8	Autogrù	MARCHETTI MG99		40 t - SPAA241	-
9	Calandra	I.M.C.A.R.		2000x15 mm	-
10	Carrello elevatore	HYSTER		25 q	1995
11	Carrello elevatore	CATERPILLAR		30 q	-
12	Carrello elevatore	OM	3194011620	25 q	-
	Carrello elevatore	HYSTER		25 q	-
	Carrello elevatore	HYSTER		25 q	-
	Carrello elevatore	HYSTER		25 q	-
13	Carroponte	OMIS	AQ-20081-2002	20+10 t	2002
14	Carroponte	OMIS	AQ-200008-2000	16 t	2000
15	Carroponte	OMIS	AQ-200028-01	6,3 t	1998
16	Cesoia universale	FICEP 1105 N	2655914	Punzonatura 1100 KN	2001
17	Cisterna gasolio	DI CAMILLO DC5000	591	Max 5000 lt	-
18	Compressore a vite	CECCATO	WCF 1535	Max 10 BAR	2007
19	Essiccatore aria	CECCATO CDX24	4101000401		2007
20	Fresatrice	BERICO	2153-1977		1977
21	Furgone	IVECO DAILY		35 q - CR461RZ	-
22	Furgone	FIAT STRADA	ZFA17800002720816	BH769RW	-
23	Furgone	FIAT DUCATO		BL965TX	-
24	Generatore	KJELLBERG	11-003-702-06044	HI FOCUS 160i	-
25	Impianto ossiacetilenico	FRO			-
26	Pantografo elettrico	DAMI		3000x8000 mm	2007
27	Piega profilati	APOLLO P 620	A024240998	30 t	1999
28	Piega profilati	CAVANI E GOLDONI			-
29	Piegatrice idraulica	UNIVERSAL NUP24	005-21-81	4000x8 mm	1981
30	Pressa idraulica	O.M.C.M.	10	400 BAR - 10 t	1995
31	Pressa piegatrice	C-B-C T100/30M	3859	3050 - 100 t	-
32	Saldatrice	MILLER	LB007966	PHONEIX 456	-
33	Saldatrice	MILLER	23774	BLU-PAK45	2007
34	Saldatrice	MILLER	29015360	INFINITY 45	-
35	Saldatrice	SELCO	7090000266	UNISTEP	-
36	Saldatrice	SELCO		WF 104 GENESIS 503 PME	-
37	Saldatrice	STEL (non rinvenuta)	S-nr-205771	SKY MIG 300 K	-
38	Saldatrice	RIVOIRA	900736	SRE 400	-
39	Saldatrice	ICEB	34431	TIG 3200 AC-DC	-
40	Sega a nastro	MACC SPECIAL	315		2000
41	Sega a nastro	FRIGGI		TG 600 mm	-
42	Sega a nastro	ATA	350		-
43	Serbatoio aria	CORDIVARI	65050	Max 710 lt	2007



44	Taglierina meccanica	B-B 3000			-
45	Tornio parallelo	RIVOL		H Punta 450 mm	-
46	Trapano a colonna	LTF	608029	400 V, 50 HZ, 2,5 Kw	2006
47	Trapano a colonna	MECOF 35 c		B 1200 mm	-

48	Computer	C.D.C.			-
49	Computer	LG			-
50	Computer	UNISTEP			-
51	Fax	CANON		L100	-
52	Fotocopiatrice	RICOH		AFICIO MP 1600	2009
53	Stampante	CANON		IX 4000	-
54	Stampante - Plotter	CANON	AAH03874	BJ W3000	-
55	Stampante	HP		DESKJET 3055A	-
56	Stampante - Plotter	HP	CN59B6M08P	DESIGNJET T520	2015
57	Stampante	LEX	(Non rinvenuta)	LEX MARK Z 25	-
58	Arredo ufficio				
	<i>Scrivania direzionale</i>				-
	<i>Scrivanie operative</i>				-
	<i>Sedie direzionali</i>				-
	<i>Sedie operative</i>				-
	<i>Armadi</i>				-
	<i>Armadietti</i>				-
59	Arredo mensa				
	<i>Tavoli</i>				-
	<i>Sedie</i>				-
	<i>Frigo</i>				-
60	Arredo infermeria				
	<i>Scrivania, sedia</i>				-
	<i>Lettino</i>				-

Ai fini della individuazione dei singoli beni mobili all'interno del capannone, il sottoscritto produce documentazione fotografica, allegata alla presente relazione.



3.3 – STIMA

3.3.1 – Il metodo di stima e le fonti

Per quanto riguarda la stima dei suddetti beni, sono stati utilizzati più di un metodo di valutazione, infatti, per quei macchinari ed attrezzature per il quale è stato possibile attraverso lo studio del registro dei beni ammortizzati, risalire al proprio valore d'acquisto attraverso le fatture, si è utilizzato un metodo *indiretto*, basato appunto sul *prezzo storico d'acquisto*, rivalutato e deprezzato in relazione alla durata residua della vita utile dell'impianto, secondo la seguente formula riportata nel *“Manuale di estimo” di Vittorio Gallerani, McGeaw-Hill, seconda edizione, 2011.*

$$V = C_s \left(1 + \frac{M}{100} \right) \frac{D_r}{D}$$

dove:

V = valore del bene;

C_s = costo storico d'acquisto;

M = incremento percentuale di costo dall'anno di acquisto a quello di valutazione;

D_r = durata utile residua dell'impianto;

D = durata totale dell'impianto

Dove non è stato possibile applicare il metodo di cui sopra per la stima di altri beni, è stato utilizzato il *metodo di comparazione diretta*, confrontando i beni con altri dalle stesse caratteristiche (modello, peso, anno di immatricolazione, caratteristiche tecniche simili, costo per lo smontaggio e rimontaggio...), infine, per le attrezzature dismesse e quindi non più in esercizio, si è proceduto a stimare il bene come materiale ferroso.

3.4 – IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Di seguito si riporta il valore attribuito ad ogni singolo macchinario, attrezzatura o veicolo, per quanto riguarda le specifiche caratteristiche degli stessi, si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata di seguito.

1	Aspiratore Filtrato	BISMAK	016-2000	€ 2.800,00	1	€ 2.800,00
2	Aspiratore Filtrato	BISMAK	017-2000	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
3	Aspiratore Filtrato	NEWAIR	C12A201200604	€ 4.000,00	1	€ 4.000,00
4	Auto	TOYOTA		€ 12.300,00	1	€ 12.300,00



5	Autocarro	IVECO 190 35	A000868AQ06	€ 5.980,00	1	€ 5.980,00
6	Autocarro	FIAT		€ 5.200,00	1	€ 5.200,00
7	Auto	TOYOTA A2		€ 5.300,00	1	€ 5.300,00
8	Autogrù	MARCHETTI MG99		€ 18.000,00	1	€ 18.000,00
9	Calandra	I.M.C.A.R.		€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
10	Carrello elevatore	HYSTER		€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
11	Carrello elevatore	CATERPILLAR		€ 8.500,00	1	€ 8.500,00
12	Carrello elevatore	OM	3194011620	€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
	Carrello elevatore	HYSTER		€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
	Carrello elevatore	HYSTER		€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
	Carrello elevatore	HYSTER		€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
13	Carroponte	OMIS	AQ-20081-2002	*	1	*
14	Carroponte	OMIS	AQ-200008-2000	*	1	*
15	Carroponte	OMIS	AQ-200028-01	*	1	*
16	Cesoia universale	FICEP 1105 N	2655914	€ 5.700,00	1	€ 5.700,00
17	Cisterna gasolio	DI CAMILLO DC5000	591	€ 1.200,00	1	€ 1.200,00
18	Compressore a vite	CECCATO	WCF 1535	€ 1.700,00	1	€ 1.700,00
19	Essiccatore aria	CECCATO CDX24	4101000401	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00
20	Fresatrice	BERICO	2153-1977	€ 4.000,00	1	€ 4.000,00
21	Furgone	IVECO DAILY		€ 15.650,00	1	€ 15.650,00
22	Furgone	FIAT STRADA	ZFA17800002720816	€ 4.200,00	1	€ 4.200,00
23	Furgone	FIAT DUCATO		€ 4.500,00	1	€ 4.500,00
24	Generatore	KJELLBERG	11-003-702-06044	€ 10.000,00	1	€ 10.000,00
25	Impianto ossiacetilenico	FRO		€ 260,00	5	€ 1.300,00
26	Pantografo elettrico	DAMI		€ 62.000,00	1	€ 62.000,00
27	Piega profilati	APOLLO P 620	A024240998	€ 2.400,00	1	€ 2.400,00
28	Piega profilati	CAVANI E GOLDONI		€ 900,00	1	€ 900,00
29	Piegatrice idraulica	UNIVERSAL NUP24	005-21-81	€ 11.200,00	1	€ 11.200,00
30	Pressa idraulica	O.M.C.M.	10	€ 900,00	1	€ 900,00
31	Pressa piegatrice	C-B-C T100/30M	3859	€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
32	Saldatrice	MILLER	LB007966	€ 1.300,00	1	€ 1.300,00
33	Saldatrice	MILLER	23774	€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
34	Saldatrice	MILLER	29015360	€ 1.300,00	1	€ 1.300,00
35	Saldatrice	SELCO	7090000266	€ 1.600,00	1	€ 1.600,00
36	Saldatrice	SELCO		€ 1.000,00	1	€ 1.000,00
37	Saldatrice	STEL (Non rinvenuta)	S-nr-205771	€ 0,00	1	€ 0,00
38	Saldatrice	RIVOIRA	900736	€ 650,00	1	€ 650,00
39	Saldatrice	ICEB	34431	€ 850,00	1	€ 850,00
40	Sega a nastro	MACC SPECIAL	315	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00
41	Sega a nastro	FRIGGI		€ 1.200,00	1	€ 1.200,00
42	Sega a nastro	ATA	350	€ 850,00	1	€ 850,00
43	Serbatoio aria	CORDIVARI	65050	€ 580,00	1	€ 580,00
44	Taglierina meccanica	B-B 3000		€ 3.000,00	1	€ 3.000,00
45	Tornio parallelo	RIVOL		€ 1.400,00	1	€ 1.400,00
46	Trapano a colonna	LTF	608029	€ 800,00	1	€ 800,00
47	Trapano a colonna	MECOF 35 c		€ 1.200,00	1	€ 1.200,00



*I carriponte, sono stati valutati direttamente con il valore del capannone industriale come già precedentemente spiegato a pag. 25.

48	Computer	C.D.C.		€ 280,00	1	€ 280,00
49	Computer	LG		€ 280,00	1	€ 280,00
50	Computer	UNISTEP		€ 280,00	1	€ 280,00
51	Fax	CANON		€ 40,00	1	€ 40,00
52	Fotocopiatrice	RICOH		€ 390,00	1	€ 390,00
53	Stampante	CANON		€ 60,00	1	€ 60,00
54	Stampante - Plotter	CANON	AAH03874	€ 450,00	1	€ 450,00
55	Stampante	HP		€ 150,00	1	€ 150,00
56	Stampante - Plotter	HP	CN59B6M08P	€ 1.400,00	1	€ 1.400,00
57	Stampante	LEX	(Non rinvenuta)	€ 0,00	1	€ 0,00
58	Arredo ufficio					
	<i>Scrivenia direzionale</i>			€ 250,00	1	€ 250,00
	<i>Scrivanie operative</i>			€ 110,00	4	€ 440,00
	<i>Sedie direzionali</i>			€ 140,00	3	€ 420,00
	<i>Sedie operative</i>			€ 60,00	9	€ 540,00
	<i>Armadi</i>			€ 100,00	7	€ 700,00
	<i>Armadietti</i>			€ 40,00	4	€ 160,00
59	Arredo mensa					
	<i>Tavoli</i>			€ 110,00	6	€ 660,00
	<i>Sedie</i>			€ 20,00	18	€ 360,00
	<i>Frigio</i>			€ 50,00	1	€ 50,00
60	Arredo infermeria					
	<i>Scrivania, sedia</i>			€ 250,00	1	€ 250,00
	<i>Lettino</i>			€ 350,00	1	€ 350,00
	<i>Armadietto</i>			€ 100,00	1	€ 100,00

N.B. l'arredo della casa del custode posto al piano sottotetto, non è oggetto di stima in quanto di proprietà del custode stesso e non della società CO.GE.SI. sas

Il valore attribuito ai beni n° 18, 33, 35 e 52 è stato determinato attraverso la formula descritta precedentemente, grazie alla conoscenza del loro costo d'acquisto, mentre per tutti gli altri beni, il valore attribuito è stato determinato attraverso un confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche o simili.

Ciò premesso, il valore stimato dei macchinari, attrezzature e veicoli è pari a **240.960,00 €**, mentre, il valore stimato delle macchine ed arredo d'ufficio è pari a **7.680,00 €**. I macchinari ed attrezzature non più utilizzate sono stati valutati come materiale ferroso, per un prezzo complessivo di **20.000,00 €**.



3.5 – LOTTI E PREZZO DI VENDITA

Il **lotto 5** è composto da macchinari, attrezzature e materiale da rottamare

Valore delle macchine, delle attrezzature è del materiale da rottamare	€ 145.330,00

Il valore di vendita del **lotto 5** approssimato è di **145.300,00 €**.

Il **lotto 6** è composto dai veicoli

Valore dei veicoli (autocarri, furgoni, carrelli elevatori, autogrù, ducato)	€ 95.630,00

Il valore di vendita del **lotto 6** è di **95.630,00 €**.

Si riportano per comodità di vendita i beni del lotto 6 in maniera distinta:

Auto TOYOTA targa ZA221VG	€ 12.300,00

Autocarro IVECO 190 35 targa BOG5562	€ 5.980,00

Autocarro FIAT targa BC156PZ	€ 5.200,00

Auto TOYOTA A2 targa CB784LG	€ 5.300,00



Autogrù MARCHETTI MG99 targa SPAA241	€ 18.000,00

Furgone IVECO DAILY targa CR461RZ	€ 15.650,00

Furgone FIAT STRADA targa BH769RW	€ 4.200,00

Furgone FIAT DUCATO targa BL965TX	€ 4.500,00

Carrello elevatore HYSTER 25 q	€ 8.000,00

Carrello elevatore CATERPILLAR 25 q	€ 8.500,00

4 carrelli elevatori non utilizzati da 25 q	€ 8.000,00



Il **lotto 7** è composto da macchine d'ufficio

Valore delle macchine d'ufficio (computer, stampanti, fax, fotocopiatrice)	€ 3.450,00

Il valore di vendita del **lotto 7** è di **3.450,00 €**.

Il **lotto 8** è composto dall'arredo d'ufficio

Valore dell'arredo d'ufficio (scrivanie, sedie, tavoli mensa)	€ 4.230,00

Il valore di vendita del **lotto 8** è di **4.230,00 €**.



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas di '

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

4 - RELAZIONE DI STIMA VALORE VENDITA AZIENDA

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



TRIBUNALE DI SULMONAFallimento: **Fallimento CO.GE.SI. sas di****, n 6/2015 R.G. Fall.**G.D.: **Dott.ssa Giovanna Bilò**Curatore: **Avv. Marialba Cucchiella**CTU contabile: **Dott.ssa Mariella Madrigale**CTU: **Ing. Francesco Scapaticci****4.1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Scapaticci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n. 3078 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 171 della categoria industriale, è stato nominato CTU dal G.D. Dott.ssa Giovanna Bilò in data 19/05/2016, con assunzione dell'incarico davanti al curatore Avv. Marialba Cucchiella in data 20/06/2016, nella procedura in epigrafe e precisamente di rispondere ai seguenti quesiti:

1 – ...*stimare il valore degli immobili di proprietà della società fallita, e nonché del fallito dei beni riportati nell'inventario...indicandone la regolarità edilizia, urbanistica e catastale...*;

2 – ...*stimare il valore delle attrezzature, dei macchinari e dei mezzi registrati nell'inventario sopracitato...*;

3 – ...*determinare il valore di vendita dell'azienda.*

Oggetto del presente capitolo, è la stima *del valore di vendita dell'azienda*, di cui al punto 3.

4.2 – LA VALUTAZIONE

Per lo studio sulla possibilità di vendita e valutazione del valore aziendale, si rimanda all'allegato n 6.12, redatto dal CTU contabile Dott.ssa Mariella Madrigale.



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas di

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

5 - CONCLUSIONI

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



TRIBUNALE DI SULMONAFallimento: **Fallimento CO.GE.SI. sas di****); R.G. Fall.**G.D.: **Dott.ssa Giovanna Bilò**Curatore: **Avv. Marialba Cucchiella**CTU contabile: **Dott.ssa Mariella Madrigale**CTU: **Ing. Francesco Scapaticci****5.1 – RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA**

Lo studio esperito si conclude con il riepilogo dei seguenti lotti:

LOTTO 1ACapannone industriale, edificio in c.a. (blocco 1-2 e 3): € **682.700,00****LOTTO 3**Terreni Pratola Peligna € **164.800,00****LOTTO 4**Terreni Corfinio € **81.700,00****LOTTO 5**Macchinari, attrezzature, materiale da rottamare € **145.300,00****LOTTO 6**Veicoli € **95.630,00****LOTTO 7**Macchine d'ufficio € **3.450,00****LOTTO 8**Arredo d'ufficio € **4.230,00****Totale complessivo dei lotti****€ 1.177.810,00****5.2 – RIEPILOGO VENDITA D'AZIENDA**

Come già descritto nella relazione eseguita dal CTU contabile Dott.ssa Mariella Madrigale (vedi allegato 6.12), assumendo l'avviamento un valore negativo il valore aziendale risulta pari a € **883.376,00** quando l'avviamento risulta inesistente o negativo a seguito della gestione trascorsa dell'azienda fallita, il valore del badwill (cattivo avviamento) non si quantifica, limitandosi a valutare le singole attività cedenti, per questo motivo il valore dell'azienda è pari alla componente patrimoniale e quindi:

Totale complessivo valore dell'azienda (esclusi terreni Corfinio) € 1.096.100,00

5.3 – CONCLUSIONI OPERAZIONI PERITALI

Tanto si riferisce in questa relazione di complessive n° 41 pagine oltre agli allegati, a completa evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione di qualsiasi chiarimento e/o integrazione.



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 6/2015

Fallimento CO.GE.SI. sas di [REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Giovanna Bilò

Curatore: Avv. Marialba Cucchiella

CTU contabile: Dott.ssa Mariella Madrigale

6 - ALLEGATI

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Scapaticci



- 6.1 – Nomina CTU
- 6.2 – Conferimento incarico CTU
- 6.3 – Rilievo geometrico
- 6.4 – Documentazione fotografica immobili
 - 6.4.1 – Blocco 1-2 e Blocco 3
 - 6.4.2 – Terreni comune Pratola Peligna
 - 6.4.3 – Terreni comune Corfinio
 - 6.4.4 – Immobile in via N. Sauro Pratola Peligna
- 6.5 – Documentazione fotografica macchinari
 - 6.5.1 – Macchinari, attrezzature, veicoli, arredo d'ufficio
- 6.6 – Visure storiche catastali e mappe planimetriche catastali
- 6.7 – Mappe catastali
 - 6.7.1 – Pratola Peligna
 - 6.7.2 - Corfinio
- 6.8 – Ispezioni Ipotecarie
- 6.9 – Documentazione rilasciata dai comuni
 - 6.9.1 – Ufficio Tecnico Pratola Peligna
 - 6.9.2 – Ufficio Tecnico Corfinio
- 6.10 – Verbali di sopralluogo
- 6.11 – Documentazione fornita dal curatore
- 6.12 – Relazione di stima sulla possibilità di vendita del valore d'azienda (Dott.ssa Mariella Madrigale)
- 6.13 – Deposito parcella competenze professionali

