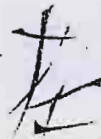


28/09/2020



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ARCHITETTO

POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

OGGETTO: FALLIMENTO N. 22/2019

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Curatore:

dott.ssa Angela Lpenta

G.D.

dott. Giuliana Santa Trotta

Il CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
34034 Padua (Pd)

Timbro e Firma

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettoerropesc.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: TROTTA GIULIANA SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b97a04516ce6b3cb7a239249fa93

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Il sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al N° 1785, quale consulente esperto nella - Procedura Fallimentare n. 22 /2019 R. Fall. nei confronti di "

con studio in Padula alla Via San Giacomo n. 54, ha ricevuto incarico dal G.D. dott.ssa Giuliana Santa Trotta, di redigere Consulenza Tecnica di Ufficio relativamente all'aspetto estimativo delle aree, dei fabbricati, delle attrezzature e dei mezzi facenti parte della procedura fallimentare de quo.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CON PRECISI DATI CATASTALI, DEI BENI DI "LA

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Teggiano e siti in località Pantano Grande n. 6.

In catasto le aree interessate sono identificate nel Comune di Teggiano (SA) al Foglio di mappa

1. n. 49 part. n.511 sub. 3;
2. n. 58 part. 309 sub. 1,2;
3. n. 49 part. 649 sub. 2.

NUMERO	FOGLIO	PART.LLA PIGNORATA	SUB	PER LA QUOTA	INTESTAZIONE CATASTALE
1	49	511	3	1/1	
2	58	309	1,2	1/1	
3	49	649	2	1/1	

arch. Maurizio Cocilova

1

In data 07/11/1985, con atto notarile a firma del notaio Pietro Romanelli, il sig. _____, nato a _____ (Sa) il _____ vendeva alla società " _____, l'intero fondo rustico in agro di Teggiano, identificato alla part.IIa n. 511 del foglio di mappa n. 49.

In data 09/02/2006, con atto notarile rettificato, del notaio Maria D'Alessio, il sig. _____, nato a _____ (Sa) il _____ e il sig. _____, nato a _____ (Sa) il _____, vendevano alla società " _____, l'intera proprietà immobiliare, identificata in catasto al foglio n. 58 part.IIe n. 309 sub. 1 - 2, e n. 740.

In data 09/07/2009, con atto notarile del notaio Maria D'Alessio, la sig.ra _____, nata a _____ il _____, vendeva alla società " _____, porzione di fabbricato identificato in catasto al foglio n. 49 part.IIa 649 sub. 2.

Detto immobile, era pervenuto alla sig.ra Sportella Anna Maria in parte in forza di successione del sig. _____, nato a _____ il _____, e in parte in forza di successione della sig.ra _____, nata a _____ il _____

ELENCO ATTREZZATURE, AUTOVEICOLI E MEZZI E ARREDI OGGETTO DI STIMA:

BENE (AUTOVEICOLI)	UNITA'	MARCA E MODELLO	ANNO IMMATRICOLAZIONE

arch. Maurizio Cocilova

2

1	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	1	IVECO	24/03/2000
2	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	1	IVECO	14/03/2012
3	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	1	IVECO	1993
4	FURGONATO BOXER	1	PEUGEOT	16/10/2007
5	PEUGEOT 206	1	PEUGEOT	29/01/2003
6	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	1	IVECO	1993
7	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	1	MERCEDES	05/07/2004
BENE (ATTREZZATURE)				
1	VASCHE ACCIAIO INOX	11	VARIE DIMENSIONI	NON REPERIBILE
2	FILATRICE	1	DISCOVERY 100	NON REPERIBILE
3	CONFEZIONATRICE	1	ORMAD OS 600,1	NON REPERIBILE
4	BOLLITRICE	1	CTM	NON REPERIBILE
5	SCREMATRICE	1	WEST FALIA SEPARATOR	NON REPERIBILE
6	BOLLITORE	1	CTM	NON REPERIBILE
7	VASCHE CILINDRICHE	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
8	PEDANA INOX	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
9	VASCA DI RASSODAMENTO	1	TECNOCARMEC	NON REPERIBILE
10	CONFEZIONATRICI ORIZZONTALI	3	FMC	NON REPERIBILE
11	POLIVALENTI	2	CTM	NON REPERIBILE
12	PASTORIZZATORE	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
13	VASCA CILINDRICA	1	NON REPERIBIL	NON REPERIBILE
14	VASCA ORIZZONTALE	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
15	VASCA DI RACCOLTA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
16	CARRELLI INOX	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
17	VASCHE ORIZZONTALI	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
18	PUNZONATRICE	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
19	TAVOLO IN INOX	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
20	VASCHE ORIZZONTALI	3	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
21	CARRELLO INOX	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
22	CARRELLI INOX CON RUOTE	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
23	VASCA ACCUMULA ACQUA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
24	MACCHINA SOTTOVUOTO	1	ORVED 9320	NON REPERIBILE
25	FORMATRICE	1	CMT	NON REPERIBILE
26	CARRELLO CONTENITORE ACQUA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE

arch. Maurizio Cocilova

3

27	TAVOLO	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
28	CONTENITORE ACQUA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
29	MACCHINA TRASFORMATRICE GHIACCIO	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
30	AFFUMICATORE	1	COMAT	NON REPERIBILE
31	SERBATOIO ACCUMULO ACQUA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
32	CARRELLO	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
33	VASCA ACCUMULA ACQUA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
34	VARI ROTOLI DI PLASTICA DA IMBALLAGGIO A MARCHIO		NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
35	SCATOLI DI PLASTICA DA IMBALLAGGIO	9	SENZA MARCHIO, DI VARIE MISURE	NON REPERIBILE
36	VARIE VASCHE DA CONFEZIONAMENTO		NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
37	VASCHE DI ACCUMULO CON N.2 MOTORI DI RAFFREDDAMENTO ACQUA	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
38	SYLOS PER L'ACCUMULO DEL LATTE	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
39	MOBILE A VETRO A TRE ANTE	1	NELLA STANZA DI INGRESSO	NON REPERIBILE
40	COMPUTER + MONITOR CON TASTIERA	1	OLIDATA - SAMSUNG	NON REPERIBILE
41	COMPUTER CON MONITOR	1	KEIMAT	NON REPERIBILE
42	SCRIVANIA	3	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
43	POLTRONCINE GIREVOLI	3	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
44	SCRIVANIA PORTA COMPUTER	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
45	SEDIE	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
46	SCAFFALE A 5 PIANI	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
47	MOBILETTI PORTADOCUMENTI	4	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
48	SCAFFALI A 3 PIANI	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
49	CALCOLATRICE	1	OLIVETTI	NON REPERIBILE
50	CASSETTIERA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
51	SEDIE + N. 1 POLTRONCINA	4	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
52	ARMADIO A DUE ANTE	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
53	SCRIVANIA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
54	SCRIVANIA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
55	N. 1 POLTRONCINA + N. 2 SEDIE	3	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
56	ARMADIO A 3 ANTE	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
57	MOBILE A VETRINA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
58	COMPUTER	1	KEITECK	NON REPERIBILE

arch. Maurizio Cocilova

4

ARMADIETTO BIANCO	4	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
MOBILETTO ANTIBAGNO			
59 N. 2 MOBILETTI PORTASPECCHIO			
60 SCRIVANIA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
61 N. 2 POLTRONCINE + N. 2 SEDIE	4	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
62 SCAFFALI PORTADOCUMENTI	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
63 MOBILETTO FRIGOBAR	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
64 COMPUTER	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
65 SAMSUNG - SIEMENS	2	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE
66 MOBILE LUNGO A VETRINA	1	NON REPERIBILE	NON REPERIBILE

L'identificazione dei beni è stata effettuata mediante riscontro fisico rilevando tutte le caratteristiche utili per l'identificazione. Tra le caratteristiche rilevate vi sono:

- Quantità;
- Integrità;
- Qualità dei materiali;
- Marca;
- Ed altro...

DESCRIZIONE DELLE AREE OSPITANTI I CORPI DI FABBRICA E LOCALIZZATI IN LOC.TÀ PANTANO GRANDE

Nelle date del 28/02/2020, unitamente alla curatrice fallimentare dott.ssa Angela Lapenta, il sottoscritto si è recato in loc.tà Pantano Grande nel Comune di Teggiano (Sa) per accertarsi della consistenza immobiliare e mobiliare della [redacted] ed effettuare rilievo dei beni, con estrazione fotografica dei luoghi interni ed esterni dell'intera proprietà.

L'intera proprietà, ubicata in località [redacted] (Sa) alla [redacted] è accessibile direttamente dalla strada provinciale n. 52 e si presenta con un ampio piazzale con diverse strutture edilizie formanti varie funzioni e destinazioni d'uso.

L'andamento altimetrico del piazzale, invece, è pressoché pianeggiante.

arch. Maurizio Cocilova

5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 1 - stralcio planimetria catastale - FOGLIO N. 49

Come si evince dalla mappa catastale (Wegis) rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Teggiano risultano censiti tutti i corpi di fabbrica di proprietà della società.

arch. Maurizio Cocilova

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 2 - Ortofoto - BENI IN LOCALITA' PANTANO GRANDE

In particolare, sull'area menzionata è possibile individuare:

- Fabbricato rurale con corte e piccolo deposito - identificato nel NCEU al foglio 49 part.lla n. 511 sub 3 - categoria A6 classe 1 vani 3 - rendita € 103,81;
- Fabbricati produttivi con corte - identificato nel NCEU al foglio 58 part.lla n. 309 sub 1,2 - categoria D1 - rendita € 142,28 per il sub 1 e categoria D1 - rendita € 1230,00;
- Fabbricati con destinazione d'uso abitativa e deposito con corte esclusiva - identificato nel NCEU al foglio 49 part.lla 649 sub 2 - categoria A3 classe 1 vani 6,5 - rendita € 436,41.

Dalle ricerche effettuate presso l'area Tecnica del Comune di Teggiano, tali corpi di fabbrica, dichiarati all'Agenzia del Territorio di Salerno, risultano legittimi dal punto di vista urbanistico tranne per il deposito identificato alla part.Illa n. 649 sub 2 del foglio di mappa n. 49. Il deposito risulta di epoca remota ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia privi dei necessari permessi.

Descrizione dei fabbricati

CORPO -1- ABITAZIONE SU DUE LIVELLI FUORI-TERRA CON DEPOSITO ANNESSO E CORTE - NCEU al foglio 49 part.Illa n. 511 sub 3 - categoria A6 classe 1 vani 3 - rendita € 103,81

L'immobile riportato al NCEU al foglio n. 49 part.Illa n. 511 sub 3-4, è composto da un corpo di fabbrica con corte su tre lati e annesso deposito. Il fabbricato, avente destinazione residenziale e sviluppato su due livelli fuori terra, è allo stato di rudere. La sua realizzazione risale a prima del 01/09/1967 e, quindi, è legittimo dal punto di vista urbanistico. Confina a Sud con la Via Pantano, a Ovest con la corte di proprietà, a Est con la part.Illa n. 649, a Nord abbiamo il piazzale di pertinenza e la part.Illa n. 329.

La corte del fabbricato, nella parte ad Ovest, consente l'accesso ai fondi retrostanti e, precisamente, al terreno identificato nel NCT alla part.Illa n. 329 e al fabbricato con terreno identificato nel NCEU alla part.Illa n. 968, immobili non di proprietà della "Teggianina".

Lo stato di conservazione è pessimo.

Il bene risulta intestato catastalmente al sig.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO N. 1 E' DI 140,00 MQ CIRCA.

Descrizione dei fabbricati

CORPI 2 e 3- OPIFICIO SU UN UNICO LIVELLO FUORI TERRA, ABITAZIONE SU DUE LIVELLI E PIAZZALE COMUNE - NCEU al foglio 58 part.lla n. 309 sub 1,2 - categoria D1 - rendita € 142,28 per il sub 1 e categoria D1 - rendita € 1230,00

I corpi 3 e 4 sono riportati in NCEU al foglio n. 58 part.lla 309 sub 1,2 e sono composti da un fabbricato ad uso produttivo (caseificio) disposto su un solo livello fuoriterra con sovrastante tetto piano, da un fabbricato di epoca remota addossato per un lato al precedente e da un piazzale comune. Per quanto riguarda l'immobile ad uso produttivo, lo stesso è collegato internamente (attraverso delle ampie aperture prive di infisso) con un'altra parte dello stesso stabilimento produttivo ma individuato in NCEU alla part.lla n. 42 e non facente parte dei beni del fallimento.

I corpi ed il piazzale di pertinenza sono accessibili anche dal piazzale identificato alla part.lla n. 42. Mentre, tutta la particella n. 309 ha un accesso esclusivo, tramite cancello, collegato alla Via Mezzana II, una traversa della strada principale Via Pantano (strada Provinciale n. 52).

Il fabbricato adibito a opificio produttivo è adeguato alle odierne norme in materia di impianti e di adeguamento sismico. Mentre il fabbricato adiacente con destinazione d'uso residenziale è in cattivo stato di conservazione, utilizzato dalla società " " come deposito.

I due subalterni 1 e 2, pur avendo due destinazioni d'uso differente, sono state accatastate con la categoria D1 (opificio).

Allo stato e dal rilievo effettuato gli immobili risultano legittimi dal punto di vista urbanistico in quanto il fabbricato residenziale adibito a deposito è stato realizzato prima del 01/09/1967 mentre il corpo di fabbrica adibito a opificio è stato realizzato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) del 19/09/2005 - prot. n. 11474

arch. Maurizio Cocilova

9

-. Al catasto sono dichiarati come fabbricati produttivo con categoria D1. La mappa catastale non risulta aggiornata e la scheda planimetrica catastale del corpo di fabbrica di epoca remota non risulta e, quindi, andrà effettuata la denuncia all'Agenzia del Territorio di Salerno per effettuare le correzioni e mancanze. Inoltre, il corpo di fabbrica è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Teggiano.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO N. 2 ADIBITO A OPIFICIO E' DI 185,00 MQ CIRCA.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO N. 3 ADIBITO A OPIFICIO (DEPOSITO/ABITAZIONE) E' DI 238,00 MQ CIRCA.

Descrizione dei fabbricati

CORPI 4 e 5- ABITAZIONE SU DUE LIVELLI FUORI TERRA, DEPOSITO DI PERTINENZA E FONDO - NCEU al foglio 49 part.Illa 649 sub 2 - categoria A3 classe 1 vani 6,5 - rendita € 436,41

L'immobile riportato al NCEU al foglio n. 49 part.Illa n. 649 sub 2, è composto da un due corpi di fabbrica separati con fondo comune. Il principale, con destinazione residenziale e sviluppato su due livelli fuori terra, è confinante a Sud con la Via Pantano, a Ovest con altra proprietà, a Est con la part.Illa n. 511, a Nord abbiamo il piazzale di pertinenza ed il deposito retrostante. Il retrostante corpo di fabbrica adibito a deposito, è sviluppato su un solo piano fuori terra con sovrastante copertura a capanna. E' confinante a Sud con il corpo abitativo, a Ovest con la part.Illa n. 329, a Est con altra proprietà, a Nord con il fondo di pertinenza.

Il fabbricato a destinazione residenziale è legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto è stato oggetto di lavori di ricostruzione ai sensi della Legge n. 219/81,
arch. Maurizio Cocilova

ricostruzione post sisma dell'80 (pratica edilizia n. 124/1985). Lo stato di conservazione è buono. Tutti gli impianti presenti sono a norma.

Il corpo deposito retrostante è anch'esso di epoca remota ma non è stato oggetto di ricostruzione post sisma dell'80. Oggi, pur essendo stato ristrutturato, non è stato oggetto di denuncia al Comune di Teggiano e, quindi, i lavori effettuati non sono legittimi e andrebbero dichiarati con il pagamento delle dovute sanzioni.

Gli infissi, gli impianti, gli intonaci e le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO N. 4 CON DESTINAZIONE D'USO ABITATIVO E' DI 184,00 MQ CIRCA.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO N. 5 CON DESTINAZIONE D'USO A DEPOSITO E' DI 72,00 MQ CIRCA.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Nel vigente Piano Regolatore Generale, i beni ubicati alla Via Pantano Grande n. 6, rientrano nella zona "Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare". Dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Teggiano in tale zona è possibile ristrutturare l'esistente, ampliarlo o sostituirlo nei limiti descritti nella certificazione urbanistica rilasciata dal Comune, ai sensi delle NTA del PUC approvato con DCC n. 26 del 21/12/2018.

Pertanto, alla luce di tale destinazione urbanistica, il corpo di fabbrica suddescritto come Corpo n. 4 a destinazione d'uso a deposito, può essere oggetto di sanatoria edilizia per le opere realizzate e mai denunciate.

ESISTENZA O MENO DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUERISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Inoltre, si riportano le seguenti formalità che andranno cancellate dopo la vendita:

- Sentenza di fallimento registrata il 27/02/2020 ai nn. 7465/5882;
- Pignoramento immobiliare registrato il 04/02/2020 ai nn. 4271/3419;
- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] registrata il 26/02/2010 ai nn. 7991/1162;
- Domanda giudiziale registrata il 30/11/2001 ai nn. 34352/26114;
- Pignoramento registrato il 20/09/2011 ai nn. 35637/27283.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO; IN PARTICOLARE SI INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL T.U. DI CUI AL D.P.R. 6.6.01 N. 380, NONCHE' LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 28.2.85 N. 47, E SUCC. MOD.; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALI NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LA NULLITA' DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OVVERO DI CUI ALL'ART. 40, CO. 2, DELLA CITATA L. 47/85, FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRA', RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46, CO. 5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40, CO. 6, DELLA CITATA L. 47/85.

Come già accennato innanzi, con certificato di destinazione urbanistica n. 45-2020 del 09/07/2020, il Responsabile U.T.C. del Comune di Teggiano, certificava che le aree costituenti i beni della "

arch. Maurizio Cocilova

12

..., ricadono in zona "Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare".

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto della perizia sono in possesso della società "

VALORE DI STIMA CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI.

CRITERIO DI STIMA PER I BENI MOBILI

Lo scrivente ha potuto verificare che la maggior parte dei beni oggetto della presente stima si trovano in uno stato d'uso discreto, pur precisando che non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La notevole diversità degli stessi ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione al fine di distinguere le specifiche caratteristiche, le categorie e la loro ubicazione.

I valori attribuiti ai beni facenti parte del patrimonio inventariato della società sono stati determinati secondo un criterio doverosamente prudentiale, tenuto conto dell'attuale quadro produttivo italiano che continua a manifestare segni di ampia debolezza, in particolare nel mercato immobiliare e del settore dell'edilizia. Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo

arch. Maurizio Cocilova

13

o mediante il principio di valore per smobilizzo, stimando i beni in caso di vendita slegata dall'attività specifica e applicando i criteri nel caso di vendita a commercianti-grossisti. I risultati delle indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto del valore a nuovo dei beni, dell'età e del loro stato d'uso. Per quanto riguarda i veicoli aziendali il valore attribuito è basato sulla quotazione di EUROTAX BLU ed altri siti internet di vendita (con gli opportuni adeguamenti in funzione dello stato d'uso dei veicoli stessi).

Fanno eccezione i beni vetusti e/o obsoleti e/o in cattive condizioni d'uso e/o non rispondenti alle attuali normative per la sicurezza e salute sul lavoro il cui valore è paragonabile al "VALORE DI REALIZZO". Risulta invece trascurabile il valore di tutte le minuterie non citate nella distinta inventario ricevuta, presenti in piccoli lotti senza codifica e che non costituiscono un valore residuo tale da giustificarne l'eventuale inventario, valutandone in stima i soli pezzi che hanno conservato un valore residuo. E' opportuno precisare che tutti i valori espressi in perizia sono al netto di Iva (ove dovuta per Legge).

Si tratta dell'arredamento di uffici, mezzi ed attrezzature per attività di produzione di prodotti caseari.

La stima è stata effettuata tenendo conto del costo storico del bene modificato in base al deprezzamento in base alla vetustà, alla obsolescenza, allo stato di manutenzione e della repentina svalutazione del mercato. Per le scrivanie e mobili vari si sottolinea come nonostante risultino in un discreto stato d'uso il loro valore residuo sia condizionato dal continuo cambiamento delle mode, risultando non più contemporanei ed appetibili sul mercato. In caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale verosimilmente pari al 30 % della base di stima.

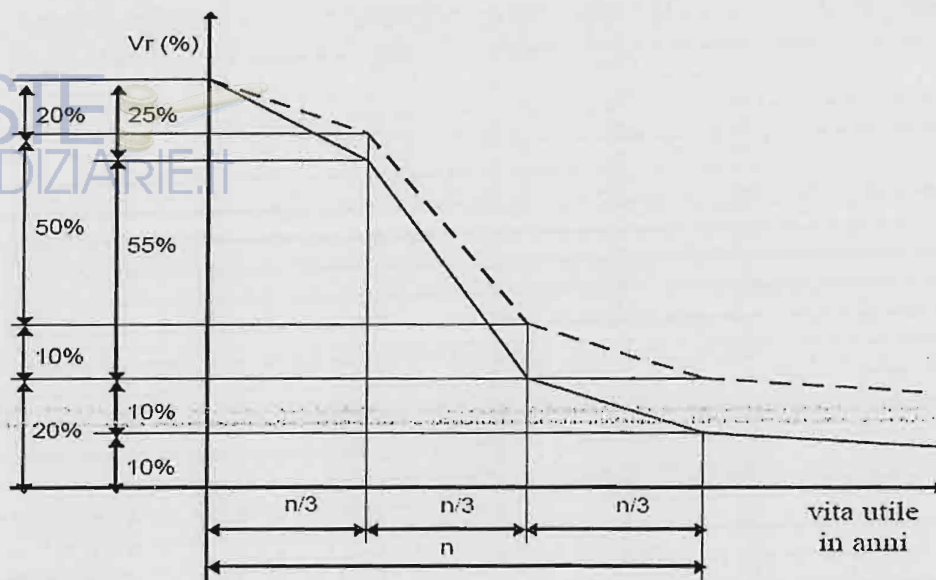
La stima è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e lo stato d'uso delle parti meccaniche. Dove è stato possibile sono stati rilevati i Km percorsi. Trattandosi di automezzi è ipotizzabile che siano necessari lavori di ripristino o di manutenzione. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo bene.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato 1 e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile tra il 10% e il 20%.

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:

arch. Maurizio Cocilova

15



1° fase di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale.

2° fase che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale.

3° fase che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.

4° fase che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

L'estimo industriale traduce quanto sopra nelle seguenti due formule:

arch. Maurizio Cocilova

16

$$Vm = Cs \frac{Vr}{Vu} \left(1 + \frac{P}{100}\right) Cu$$

$$Vm = Cs * Co * Cd * Cf$$

dove:

Vm = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

Cs = costo storico del bene

Vr = vita residua del bene

Vu = vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del Cs

Cu = coefficienti utilizzati (obsolescenza "Co", deprezzamento "Cd", funzionalità "Cf")
che si ricavano

dalla costruzione (mediante algoritmi) delle curve sopra citate.

La formula (1) consente di determinare il costo deprezzato del bene considerato utilizzando i coefficienti di obsolescenza e di funzionalità e la (2) utilizza i coefficienti di obsolescenza, deprezzamento e funzionalità applicati direttamente al Cs.

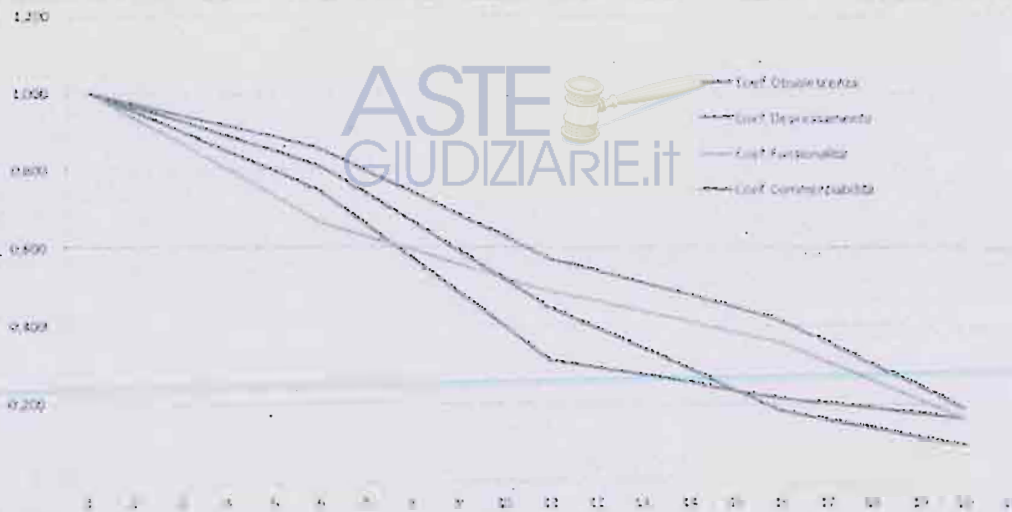
Le due formule forniscono risultati non sempre paragonabili in quanto la (2) è da considerare una formula pratica, spesso utilizzata solo per comodità e rapidità di risultati; a fini estimatori, per tanto, si utilizzerà il valore medio fornito dalle due formule.

Tenuto conto di un mercato dell'usato stagnante, lo scrivente ha ritenuto d'introdurre nelle formule utilizzate due ulteriori coefficienti al fine di definire valori di stima più aderenti alla realtà:

- un coefficiente di commerciabilità che tiene conto dell'attuale stagnazione del mercato dell'usato per beni paragonabili ai beni visionati;

- un coefficiente correttivo per considerare la condizione di "non normale mercato" per poter condurre una trattativa con potenziali acquirenti nelle modalità e nei tempi considerati normali.

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, considerato che vi sono sostanzialmente tre macro raggruppamenti di cespiti (macchinari ed attrezzature specifiche, attrezzature comuni, arredi da ufficio), è stata scelta dallo scrivente pari a 20 anni per tutti i beni stimati e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano le curve sotto riportate:



Le due citate formule (che sono state applicate a tutti i beni stimati) forniscono valori finali per singolo bene differenti. Lo scrivente, al fine di definire il più probabile valore di mercato in ipotesi di continuità d'uso, come già detto, ha ritenuto corretto utilizzare il valore medio arrotondato a 100.

arch. Maurizio Cocilova

18

Per gli automezzi si è utilizzato "Eurotax compera ed altri siti simili" che è il riferimento dei concessionari nelle trattative di acquisto di veicoli usati.

Tutti i beni sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e singolarmente riportato nei tabulati allegati che sono da considerare parte integrante e sostanziale della presente relazione anche se, per comodità d'uso e consultazione, vengono allegati solo le tabelle riassuntive di stima ed alcune tabelle particolari, i tabulati d'inventario e calcolo estimatorio sono allegati.

I coefficienti utilizzati per la stima sono i seguenti:

- COSTO ATTUALE;
- OBSOLESCENZA;
- DEPREZZAMENTO;
- FUNZIONALITA';
- COMMERCIALIZZATA;
- CORRETTIVI;
- VITA UTILE.

Il LOTTO n. 1 comprende i seguenti beni:

	TIPO	TARGA E DEPOSITO	MARCA	DATA IMMATRICOLAZIONE	STIMA
1	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA		IVECO	24/03/2006	€ 6.660,00
2	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA		IVECO	14/03/2012	€ 17.640,00
3	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA		IVECO		€ 8.280,00
4	FURGONATO BOXER		PEUGEOT	16/10/2007	€ 5.184,00

5	PEUGEOT 206	PEUGEOT	29/01/2003	€ 691,20
6	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	IVECO		€ 2.340,00
7	FURGONATO CON CELLA FRIGORIFERA	MERCEDES	05/07/2004	€ 20.169,00
			TOTALE	€ 60.964,20

STIMA LOTTO N. 1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per MEZZI con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e tenuto conto delle considerazioni e dei criteri suelencati, il **valore di stima da applicare è di € 60.964,00** (euro SESSANTAMILANOVECENTOESSANTAQUATTRO/00), per arrotondamento.

Per tale Lotto è confermato il valore di stima.

Il LOTTO n. 2 comprende i seguenti beni:

			STIMA
1	N. 11 VASCHE ACCIAIO INOX	VARIE DIMENSIONI	€ 3.556,87
2	N. 1 FILATRICE	DISCOVERY 100	€ 1.944,00
3	N.1 CONFEZIONATRICE	ORMAD OS 600 I	€ 7.776,00
4	N. 1 BOLLITRICE	CTM	€ 4.597,56
5	N.1 SCREMATRICE	WEST FALIA SEPARATOR	€ 30.780,00
6	N. 1 BOLLITORE	CTM	€ 4.597,56
7	N. 2 VASCHE CILINDRICHE		€ 324,00
8	N. 1 PEDANA INOX		€ 194,40
9	N. 1 VASCA DI RASSODAMENTO	TECNOCARMEC	€ 518,40
10	N. 3 CONFEZIONATRICI ORIZZONTALI	FMC	€ 16.912,80
11	N. 2 POLIVALENTI	CTM	€ 9.072,00
12	N. 1 PASTORIZZATORE		€ 11.664,00
13	N. 1 VASCA CILINDRICA		€ 324,00
14	N. 1 VASCA ORIZZONTALE		€ 324,00

arch. Maurizio Coclova

20

15	N. 1 VASCA DI RACCOLTA		€ 518,40
16	N. 2 CARRELLI INOX		€ 1.231,20
17	N. 2 VASCHE ORIZZONTALI		€ 32,40
18	N. 1 PUNZONATRICE		€ 648,00
19	TAVOLO IN INOX		€ 518,40
20	N. 3 VASCHE ORIZZONTALI		€ 447,12
21	N. 1 CARRELLO INOX		€ 583,20
22	N. 2 CARRELLI INOX CON RUOTE		€ 1.231,20
23	N. 1 VASCA ACCUMULA ACQUA		€ 518,40
24	N. 1 MACCHINA SOTTOVUOTO	ORVED 9320	€ 388,80
25	N. 1 FORMATRICE	CMT	€ 972,00
26	N. 1 CARRELLO CONTENITORE ACQUA		€ 324,00
27	N.1 TAVOLO		€ 187,60
28	N. 1 CONTENITORE ACQUA		€ 64,80
29	N. 1 MACCHINA TRASFORMATRICE GHIACCIO		€ 202,93
30	N. 1 AFFUMICATORE	COMAT	€ 333,72
31	N.1 SERBATOIO ACCUMULO ACQUA		€ 518,40
32	N. 1 CARRELLO		€ 518,40
33	N. 1 VASCA ACCUMULA ACQUA		€ 32,40
34	VARI ROTOLI DI PLASTICA DA IMBALLAGGIO A MARCHIO		€ 36,00
35	N. 9 SCATOLI DI PLASTICA DA IMBALLAGGIO	SENZA MARCHIO, DI VARIE MISURE	€ 107,28
36	VARIE VASCHE DA CONFEZIONAMENTO		€ 15,88
37	N. 2 VASCHE DI ACCUMULO CON N.2 MOTORI DI RAFFREDDAMENTO ACQUA		€ 518,40
38	N. 2 SYLOS PER L'ACCUMULO DEL LATTE		€ 4.276,80
TOTALE			€ 106.811,32

STIMA LOTTO N. 2

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per ATTREZZATURE con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e tenuto conto delle considerazioni e dei criteri suelencati, il **valore di stima da applicare è di € 106.800,00** (euro CENTOSEIMILAOTTOCENTO/00), per arrotondamento.

Per tale Lotto è confermato il valore di stima.

arch. Maurizio Cocilova

21

Il LOTTO n. 3 comprende i seguenti beni:

			STIMA
3			
9	MOBILE A VETRO A TRE ANTE		€ 324,00
4			
0	COMPUTER + MONITOR CON TASTIERA	OLIDATA - SAMSUNG	€ 72,00
4			
1	COMPUTER CON MONITOR	KEIMAT	€ 20,16
4			
2	N. 3 SCRIVANIA		€ 864,00
4			
3	N. 3 POLTRONCINE GIREVOLI		€ 269,78
4			
4	SCRIVANIA PORTA COMPUTER		€ 324,00
4			
5	N.2 SEDIE		€ 57,46
4			
6	N. 1 SCAFFALE A 5 PIANI		€ 114,48
4			
7	N. 4 MOBILETTI PORTADOCUMENTI		€ 835,20
4			
8	N. 2 SCAFFALI A 3 PIANI		€ 135,82
4			
9	CALCOLATRICE	OLIVETTI	€ 292,52
5			
0	N. 1 CASSETTIERA		€ 10,01
5			
1	N. 3 SEDIE + N. 1 POLTRONCINA		€ 122,18
5			
2	ARMADIO A DUE ANTE		€ 170,04
5			
3	SCRIVANIA		€ 36,00
5			
4	SCRIVANIA		€ 77,76
5			
5	N. 1 POLTRONCINA + N. 2 SEDIE		€ 234,56
5			
6	N. 1 ARMADIO A 3 ANTE		€ 107,28
5			
7	MOBILE A VETRINA		€ 823,68

arch. Maurizio Cocilova

22

5			
8	COMPUTER	KEITECK	€ 216,00
	N. 1 ARMADIETTO BIANCO N. 1 MOBILETTO		
5	ANTIBAGNO E N. 2 MOBILETTI		
9	PORTASPECCHIO		€ 288,72
6			
0	N. 1 SCRIVANIA		€ 129,60
6			
1	N. 2 POLTRONCINE E N. 2 SEDIE		€ 172,35
6			
2	N. 2 SCAFFALI PORTADOCUMENTI		€ 553,39
6			
3	N. 1 MOBILETTO FRIGOBAR		€ 43,20
6			
4	N. 1 COMPUTER		€ 216,00
6		SAMSUNG -	
5	N. 2 MONITOR	SIEMENS	€ 48,24
6			
6	N. 1 MOBILE LUNGO A VETRINA		€ 864,00
		TOTALE	€ 7.422,43

STIMA LOTTO N. 3

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per ARREDI E ATTREZZATURE PER COMPUTER con caratteristiche simili al bene oggetto di stima e tenuto conto delle considerazioni e dei criteri suelencati, il **valore di stima da applicare è di € 7400,00** (euro SETTEMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

Per tale Lotto è confermato il valore di stima.

RIEPILOGO STIMA BENI MOBILI, formato dai beni elencati nell'inventario e formanti n. 3 lotti per la vendita ed aventi un valore di stima complessivo di circa **€ 175.164,00** (CENTOSETTANTACINQUEMILAMILACENTOSESSANTAQUATTRO/00)

CRITERIO DI STIMA PER I BENI IMMOBILI

Come detto in precedenza, i fabbricati ubicati alla loc.tà Pantano di Teggiano, dal CDU ufficiale rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Teggiano, risultano siti nella zona "Tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare" del vigente piano urbanistico e, pertanto, verranno stimati con quest'ultima destinazione urbanistica.

Pertanto, per determinare quello che potrebbe essere il più probabile valore delle aree si procederà a valutare come diversi lotti.

STIMA

Per i lotti seguenti e comprendenti i beni ubicati alla Via Pantano Grande, si definisce il più probabile valore tenendo conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione, la legittimità urbanistica degli stessi e la loro possibilità di essere oggetto di correzione della scheda planimetrica catastale e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali del Comune di Teggiano e relativi al secondo semestre dell'anno 2019. Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disgregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità dell'immobile, si ritiene che debba essere attribuito il seguente valore:

arch. Maurizio Cocilova

24

- Qualità ambientale;
- Tipologia di coltura;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- **Fabbricati da denunciare per sanare le opere abusive;**
- **Oneri per correzioni catastali.**

Stima dei singoli fabbricati

arch. Maurizio Cocilova

25

Prima di procedere alla valutazione vera e propria bisogna valutare la cosiddetta "superficie commerciale" dell'edificio ovvero percentuali applicate ai dati metrici ricavati dal rilievo e desunti dalle norme UNI 15733:2011.

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si deduce che per uffici siti in Teggiano in zona non centrale i valori di mercato a cui fare riferimento, mediamente, vanno da 750 €/mq per i fabbricati a destinazione residenziale a 335 €/mq per i fabbricati a destinazione produttiva.

LOTTO N. 4

CORPO -1- DESTINAZIONE USO ABITATIVO E DEPOSITO ANNESSO CON PICCOLA CORTE - FOGLIO N. 49 PAR.LLA N. 511 SUB 3

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 750,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 170,00 mq comprensiva dell' area scoperta) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 140,00/mq circa.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore				PCA		X
Piano senza ascensore				PSA		X
Orientamento	Sud/Ovest	Ovest: 0,95		ORI	0,950	X
Esposizione	Su più lati:	1,05		ESP	1,050	X
Affaccio	Su strada:	1,00		AFF	1,000	X
Taglio	> mq 100 con 2 bagni:	1,05		TAG	1,050	X
Balconi	Con un balcone:	1,00		BAL	1,000	X
Distribuzione	Scadente:	0,95		DIS	0,950	X
Luminosità	Normale:	1,00		LUM	1,000	X
Vetustà	90	anni	VET inserito	VET	0,700	X
Finitura	Rustica:	0,80		FIN	0,800	X
Manutenzione: immobile	Scadente:	0,70	+ stabile	Scadente:	0,90	X
Riscaldamento	Senza:	0,90		RIS	0,900	X
Efficienza energetica	Classe G:	0,90		EFF	0,900	X
Locazione	Libero:	1,00		LOC	1,000	X
Stabile	Economico:	0,95		STA	0,950	X
Parcheggio	Normale:	1,00		PAR	1,000	X
Trasporti	Nella media della zona:	1,00		TRAS	1,000	X
Traffico	Via rumorosa:	0,90		TRAF	0,900	X
Zona	Nella media della zona:	1,00		ZON	1,000	X
Produttività				PROD		X
Altro				ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,231535

Coefficiente correttivo 0,231535

Quindi, la stima per tale corpo è di Euro 24.000,00.

Pertanto, la stima finale e definitiva per il Corpo n. 1 è di € 24.000,00 (euro VENTIGUATTROMILA/00) per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 5

CORPI -2 e 3- OPIFICIO SU UN UNICO LIVELLO FUORI TERRA, ABITAZIONE SU DUE LIVELLI E PIAZZALE COMUNE - NCEU al foglio 58 part.lla n. 309 sub 1,2 - categoria D1 - rendita € 142,28 per il sub 1 e categoria D1 - rendita € 1230,00

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 355,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 185,00 mq per l' opificio e in 238,00 mq per l' opificio deposito/abitazione-) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 170,00/mq circa.**

Coefficienti per il CORPO N. 2 - 185 MQ

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO					
Piano con ascensore		PCA			X
Piano senza ascensore		PSA			X
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000		X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000		X
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800		X
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050		X
Balconi		BAL			X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000		X
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000		X
Vetustà	15 anni VET inserito	VET	0,900		X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000		X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 - stabile Normale: 1,00	MAN	1,000		X
Riscaldamento		RIS			X
Efficienza energetica		EFF			X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000		X
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000		X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100		X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000		X
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050		X
Zona		ZON			X
Produttività		PROD			X
Altro		ALT			=
Coefficiente correttivo per stima di locazione			0,87318	Coefficiente correttivo	0,87318

Quindi, la stima per tale corpo è di Euro 57.000,00.

Tale stima va corretta tenendo conto dell'incidenza delle opere necessarie e, stimate in € 15.000,00 circa, per chiudere il collegamento interno ed esterno con la proprietà confinante identificata nel NCEU al foglio n. 49 part.lla n. 42.

Pertanto, la stima finale e definitiva per il Corpo n. 2 è di € 42.000,00 (euro QUARANTADUEMILA/00) per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

Coefficienti per il CORPO N. 3 - 238 MQ

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore				PCA		X
Piano senza ascensore				PSA		X
Orientamento	Sud/Est	Est Sud: 1,00		ORI	1,000	X
Esposizione	Su due lati:	1,00		ESP	1,000	X
Affaccio	Su corte interna:	0,80		AFF	0,800	X
Taglio	> mq 200:	0,95		TAG	0,950	X
Balconi				BAL		X
Distribuzione	Normale:	1,00		DIS	1,000	X
Luminosità	Normale:	1,00		LUM	1,000	X
Vetustà	70	anni	VE7 inserito	VET	0,700	X
Finitura	Rustica:	0,80		FIN	0,800	X
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70	- stabile	Scadente: 0,90	MAN	0,600	X
Riscaldamento	Senza:	0,90		RIS	0,900	X
Efficienza energetica	Classe G:	0,90		EFF	0,900	X
Locazione	Libero:	1,00		LOC	1,000	X
Stabile	Civile:	1,00		STA	1,000	X
Parcheggio	Più facile:	1,10		PAR	1,100	X
Trasporti	Nella media della zona:	1,00		TRAS	1,000	X
Traffico	Via silenziosa:	1,05		TRAF	1,050	X
Zona	Nella media della zona:	1,00		ZON	1,000	X
Produttività				PROD		X
Altro				ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione **0,238902**

Coefficiente correttivo **0,238902**

Quindi, la stima per tale corpo è di Euro 19.000,00.

arch. Maurizio Cocilova

29

Tale stima va corretta tenendo conto delle correzioni catastali da effettuare per la mancanza della scheda planimetrica.

Pertanto, la stima finale e definitiva per il Corpo n. 3 è di € 18.000,00 (euro DICHIOTOMILA/00) per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 6

CORPI 4 e 5- ABITAZIONE SU DUE LIVELLI FUORI TERRA, DEPOSITO DI PERTINENZA E FONDO

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 750,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 184,00 mq per l'abitazione e in 72,00 mq per il deposito comprensivi di superficie scoperta) e dei coefficienti applicati e degli oneri per la richiesta di sanatoria delle opere in difformità il **valore di stima al mq da applicare è di € 668,00/mq circa.**

Coefficienti per il CORPO N. 4 - 184 MQ

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore				PCA		X
Piano senza ascensore				PSA		X
Orientamento	Sud/Ovest	Ovest: 0,95		ORI	0,950	X
Esposizione	Su più lati:	1,05		ESP	1,050	X
Affaccio	Su strada:	1,00		AFF	1,000	X
Taglio	> mq 100 con 2 bagni:	1,05		TAG	1,050	X
Balconi	Con due balconi:	1,05		BAL	1,050	X
Distribuzione	Normale:	1,00		DIS	1,000	X
Luminosità	Normale:	1,00		LUM	1,000	X
Vetustà	35	anni	VET inserito	VET	0,775	X
Finitura	Ordinaria:	1,00		FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	- stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Autonómo:	1,05		RIS	1,050	X
Efficienza energetica	Nella media:	1,00		EFF	1,000	X
Locazione	Libero:	1,00		LOC	1,000	X
Stabile	Civile:	1,00		STA	1,000	X
Parcheggio	Normale:	1,00		PAR	1,000	X
Trasporti	Nella media della zona:	1,00		TRAS	1,000	X
Traffico	Normale:	1,00		TRAF	1,000	X
Zona				ZON		X
Produttività				PROD		X
Altro				ALT		=
Coefficiente correttivo per stima di locazione				0,894916	Coefficiente correttivo: 0,894916	

Quindi, la stima per tale corpo è di Euro 123.000,00.

Pertanto, la stima finale e definitiva per il Corpo n. 4 è di € 123.000,00 (euro CENTOVENTITREMILA/00) per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

Coefficienti per il CORPO N. 5 - 72 MQ

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore				PCA		x
Piano senza ascensore				PSA		x
Orientamento	Sud/Ovest	Ovest: 0,95		ORI	0,950	x
Esposizione	Su più lati:	1,05		ESP	1,050	x
Affaccio	Su corte interna:	0,80		AFF	0,800	x
Taglio	mq 70 ÷ mq 100:	1,00		TAG	1,000	x
Balconi				BAL		x
Distribuzione	Normale:	1,00		DIS	1,000	x
Luminosità	Normale:	1,00		LUM	1,000	x
Vetustà	35	anni	VET inserito	VET	0,775	x
Finitura	Nella media della zona:			FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale:	1,00	+ stabile	MAN	1,000	x
Riscaldamento				RIS		x
Efficienza energetica				EFF		x
Locazione	Libero:	1,00		LOC	1,000	x
Stabile	Civile:	1,00		STA	1,000	x
Parcheggio	Più facile:	1,10		PAR	1,100	x
Trasporti	Nella media della zona:			TRAS	1,000	x
Traffico	Via silenziosa:	1,05		TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona:			ZON	1,000	x
Produttività				PROD		x
Altro				ALT		=
Coefficiente correttivo per stima di locazione					0,71431	
Coefficiente correttivo					0,71431	

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 38.000,00**.

Tale stima va corretta tenendo conto dell'incidenza dei costi per la denuncia dei lavori effettuati e mai denunciati.

Pertanto, la stima finale e definitiva per il Corpo n. 5 è di € 33.000,00 (euro TRENTATREMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

RIEPILOGO STIMA BENI IMMOBILI, formato dai beni elencati nell'inventario e formanti n. 3 lotti per la vendita ed aventi un valore di stima complessivo di circa **€ 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILA/00)**

arch. Maurizio Cocilova

32

Spese a carico dell'acquirente

Il nuovo acquirente dovrà farsi carico delle seguenti spese:

1. sanatoria delle opere edilizie realizzate al fabbricato a destinazione a deposito, identificato alla part.Illa 649 sub 2 del foglio di mappa n. 49, e di tutti gli atti ed operazioni a questa connessa, che possono stimarsi, presuntivamente, in € 5.000,00. Tale somma è stata conteggiata e detratta dalla stima del singolo corpo di fabbrica e del Lotto n. 6 – BENI IMMOBILI
2. costo per correzioni catastali ai corpi di fabbrica identificati alla part.Illa n. 309 sub 1 e 2, che possono stimarsi presumibilmente in € 1000,00. Tale somma è stata conteggiata e detratta dalla stima del singolo corpo di fabbrica e del Lotto n. 5 – BENI IMMOBILI

Conclusioni

Nella presente relazione sono stati stimati i più probabili valori che possono essere attribuiti ai beni mobili ed immobili intestati alla _____ e ubicati in località Pantano Grande. Di seguito una tabella riepilogativa dei Lotti

LOTTO	DESCRIZIONE	STIMA
BENI MOBILI		
Lotto n. 1	Beni mobili targetti comprendenti i beni dell'inventario dal n. 1 al n.7.	€ 60.964,00
Lotto n. 2	Attrezzature comprendenti i beni dell'inventario dal n. 1 al n. 38.	€ 106.800,00
Lotto n. 3	Arredi e Attrezzature per ufficio comprendenti i beni	€ 7.400,00

	dell'inventario dal n. 39 al n. 66.	
	TOTALE LOTTI MOBILI	€ 175.164,00
BENI IMMOBILI		
Lotto n. 4	CORPO -1- DESTINAZIONE USO ABITATIVO E DEPOSITO ANNESSO CON PICCOLA CORTE - FOGLIO N. 49 PAR.LLA N. 511 SUB 3	€ 24.000,00
Lotto n. 5	CORPI -2 e 3- OPIFICIO SU UN UNICO LIVELLO FUORI TERRA, ABITAZIONE SU DUE LIVELLI E PIAZZALE COMUNE - NCEU al foglio 58 part.lla n. 309 sub 1,2 - categoria D1 - rendita € 142,28 per il sub 1 e categoria D1 - rendita € 1230,00	€ 60.000,00
Lotto n. 6	CORPI -4 e 5- ABITAZIONE SU DUE LIVELLI FUORI TERRA, DEPOSITO DI PERTINENZA E FONDO.	€ 156.000,00
RIEPILOGO LOTTI	BENI MOBILI	TOTALE LOTTI DA N. 1 A 3 € 175.164,00
	BENI IMMOBILI	TOTALE LOTTI DA N. 4 A 6 € 240.000,00
TOTALE LOTTI	BENI MOBILI E IMMOBILI	€ 415.164,00

Lagonegro, 25/09/2020

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

- Verbale di accesso;
- Documentazione catastale;
- Rilievo architettonico;
- Documentazione fotografica;
- Atti del Comune di Teggiano;
- CDU (Certificato di destinazione urbanistica)
- Schedatura beni mobili;
- Banca dati OMI
- Link siti Web.

arch. Maurizio Cocilova

35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lettera di trasmissione

Oggetto: Correzioni catastali dei beni oggetto della Proc. Fall. N. 22/2019

Giudice: dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Così come richiesto con lettera del 22/02/2021 e visto da parte del G.Delegato dott. A.M. De Piano in data 08/03/2021, a conclusione delle operazioni tecnico-professionali, trasmette la seguente documentazione:

- 1) Voltura catastale registrata per la correzione dell'intestazione dei beni di cui al foglio n. 49 part.lla n. 511 sub 3 e 4;
- 2) Ricevute delle trascrizioni delle accettazioni tacite delle eredità dei sigg.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale (oggi con categoria A6) del bene identificato al foglio n. 49 part.lla n. 511, lo scrivente ritiene non necessario effettuare tale adempimento in quanto il bene risulta inagibile e pericolante. Pertanto, il suo aggiornamento non cambierebbe le condizioni attuali ma dovrebbe essere denunciato come unità collabente e, quindi, privo di rendita catastale. Si consiglia di provvedere alla vendita dello stesso specificando le sue condizioni statiche e di degrado, così come relazionato nell'elaborato peritale di stima già depositato.

Cordiali saluti.

Arch. Maurizio Cocilova

