



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PERIZIA TECNICA

*Procedimento:*

**Liquidazione Coatta Amministrativa**



**Via Giardino n. 2 -66042 Bomba (Ch)**

c.f. 01661490696



Liquidatore: Dott. Mattia DI PAOLO, via F.Paolo Tosti, 15/F 67100 L'Aquila

Lanciano li 20 settembre 2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il Tecnico

Geom. Mariateresa SALTARELLA

*Procedimento: Liquidazione*

## PERIZIA DI STIMA

### **PREMESSA**

La sottoscritta geom. Mariateresa SALTARELLA, iscritta presso il collegio dei geometri di Chieti con il n. 1428, è stata incaricata dal commissario Liquidatore *Dott. Mattia Di Paolo*, di redigere una "Perizia per "Quantificare il valore di mercato dell'immobile di proprietà della ██████████ nel Comune di Bomba (Ch) e dei Beni d'Inventario.

A tale scopo, esperiti gli opportuni accertamenti e sopralluogo in data 11 settembre, la scrivente rassegnò la seguente relazione di stima.

### **Criteria di Stima**

La cooperativa in esame, comprende l'immobile di proprietà (utilizzata all'inizio dell'attività come sede legale dell'azienda, poi utilizzata come archivio) i macchinari e attrezzature, mobili e arredi, così come rinvenuti nell'inventario (utilizzati nella sede operativa) redatto conclusivamente il 15/05/2018 dal commissario liquidatore Dottor Mattia Di Paolo alla presenza della signora ██████████ ex presidente del consiglio di amministrazione della cooperativa in oggetto.

I beni della Cooperativa, sono stati suddivisi in categorie e successivamente raggruppati in sottocategorie omogenee per tipologia di bene e sono elencati nell'Allegato 1

### GRUPPO A

#### CATEGORIE DI BENI IMMOBILI di PROPRIETA'

##### *A 01- beni immobili.*

In tale categoria è compreso un appartamento e garage adibiti, attualmente, ad archivio/deposito, ubicato nel Comune di Bomba in via Giardino n.2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento: Liquidazione ██████████

GRUPPO B

CATEGORIE DI BENI MOBILI di PROPRIETA'

di cui all'Allegato 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**B 01-Mobili vari e complementi di arredo per l'ufficio.**

In tale categoria sono compresi: tavoli, scrivanie, sedie, poltrone, armadi, cassetiere, mobili contenitivi e complementi di arredo per l'ufficio.

**B 02-Attrezzature elettroniche per l'ufficio.**

In tale categoria sono compresi: computer e accessori, stampanti, fotocopiatrici, attrezzature e materiale elettronico vario.

**B 03-Autovetture e automezzi vari.**

In tale categoria sono compresi: furgoni, autovetture.

**B 04-Attrezzature sanitarie vari.**

In tale categoria sono compresi: letti, sterilizzatori, spalliera ec..e relativi accessori.

I beni inventariati si trovano localizzati presso la sede operativa della Cooperativa in oggetto, in via Giardino n.2 -Bomba- (Ch)

Qui vi sono gli uffici amministrativi e sono visibili gli arredi, i complementi di arredo, le apparecchiature elettroniche dell' ufficio e le autovetture.

La valutazione dei beni appartenenti alla categoria:

**B 01-Mobili vari di arredo per l'ufficio**

e in particolare alla categoria:

**B 02-Attrezzature elettroniche per l'ufficio B 04 Attrezzature sanitarie vari**

è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Procedimento: Liquidazione



La percentuale maggiore di sconto appare appropriata in particolare nel caso di vendita di lotti di apparecchiature elettroniche caratterizzate da una più rapida diminuzione del valore a seguito di obsolescenza.



La valutazione dei beni appartenenti alle categorie:

*B 03-Autovetture e automezzi vari.*

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. Non sono stati rilevati i chilometri percorsi, ma è stato possibile visionare il libretto di circolazione.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo mezzo.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Sulla scorta delle esperienze professionali fin qui maturate e la conoscenza dei macchinari oggetti della presente perizia, portano a determinare i seguenti valori di vita utile per macchinari della tipologia in oggetto:

TIPOLOGIA	VITA UTILE
MOBILI E ARREDI	10 anni
MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO	5 anni
AUTOVEICOLI	5 anni

Oltre il termine di vita utile, il bene verrà valutato in termini di valore di recupero, direttamente influenzato dall'entità dei materiali recuperabili dall'operazione di smantellamento. Se è ancora in grado di funzionare, il bene potrà avere un valore residuo maggiore del valore di recupero.



Procedimento: Liquidazione



Tenendo conto che i beni mobili sono state acquisite dal 1999 al 2008, sono già abbondantemente oltre la loro vita utile e quindi è possibile considerare un valore residuo pari al 10-20% del costo di acquisto.

Si tenga presente che la valutazione effettuata si riferisce ai beni così come visibili ed esclude tutte le spese, a carico dell'acquirente, necessarie per i passaggi di proprietà, movimentazione, smontaggio, carico, trasporto e quant'altro necessario per la vendita de bene.

Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

### **Categoria A 01 Beni Immobili**

### **Descrizione immobile oggetto di Liquidazione**



Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, viene riprodotto lo stralcio di una ortofoto del Comune di Bomba, via Giardino, dov'è posizionato l'immobile.



Da visure effettuate presso L'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare in data 11.02.2016, risulta che in capo alla [redacted] con sede in BOMBA." [redacted] è trascritta la seguente proprietà:

Procedimento: Liquidazione [redacted]

Studio Tecnico [redacted] Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## =PROPRIETA' QUOTA 1000/1000=

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BOMBA(Codice A956) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Caus.	Misc Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		13	51	4			C/6	U	35 mq	Totale: 45 mq	Euro 51,34 L. 187.600	VIA GIARDINO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in misura dei dati di superficie.	Unità comun
2		13	51	5			A/2	U	4 vani	Totale: 82 mq Totale escluse aree recoperte*: 82 mq	Euro 278,89 L. 840.000	VIA GIARDINO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in misura dei dati di superficie.	Unità comun

Le unità immobiliari sono distinte al N.C.E.U. nel foglio 13 particella 51:

-sub. 4 (garage)- cat. C/6, classe U consistenza mq.35 rendita: € 81,34

-sub. 5 (appartamento)- cat. A/2, classe U consistenza vani 4 rendita: € 278,89;

Sono poste al piano terra di un fabbricato che non presenta pregi architettonici, edificato intorno al 1990 con caratteristiche tipologiche di civile abitazione ed è situato in zona semicentrale dal Comune di Bomba.

L'appartamento di cui trattasi, ha una superficie utile interna di circa 70 mq ed è composta da tre stanze (letto-soggiorno-cucina), un bagno, ripostiglio e un disimpegno .(vedi planimetria catastale).

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presenta in modeste condizioni di conservazione e con rifiniture di tipo economico, infatti, i pavimenti dei vari ambienti e il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato. Le porte sono in legno tamburrato, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno e risulta munita di impianto termico con termosifoni in alluminio.

Adiacente all'appartamento vi è il locale garage di circa mq. 35 con finitura interna ancora allo stato grezzo, intonaco non rifinito sulle pareti, massetto in calcestruzzo a terra e impianto elettrico non definito.

### Storia nel ventennio antecedente alla liquidazione

Proprietà pervenuta alla Cooperativa per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2002 Trascrizione in atti dal 24/07/2002 Repertorio n. 36943 Rogante: SORRENTINI GIUSEPPE Sede: LANCIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10046.1/2002)

Procedimento: Liquidazione

Nel periodo 2002-1997 la proprietà era dei signori [REDACTED] pervenuta per successione.

### **Annotazioni, Iscrizioni e trascrizioni**

La proprietà suddetta risulta essere interessata da:

ISCRIZIONE di Ipoteca Volontaria del 14/11/2014 - Registro Particolare 1685 Registro Generale 16860 Pubblico ufficiale DI TILLO Giacinto Gianpio, Repertorio 47/40 del 11/11/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

### **Regolarizzazione Catastale**

Le risultanze catastali inerenti gli immobili facenti parte della massa in liquidazione volontaria rappresentano la reale situazione dei luoghi,

### **Metodo di Valutazione**

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. La quotazioni a mq del bene è stato fornito dall'agenzia del territorio.

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale (\*) del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della zona, dell'eventuale vista panoramica, delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione, della stato di conservazione dello stesso, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali etc.

All'esterno delle unità vi è una corte che costeggia il fabbricato ed è identificato, presso l'agenzia del territorio, come bene comune non censibile comune ai due subalterni in oggetto e all'abitazione posta al piano superiore e area urbana di altra proprietà.

(vedasi elaborato planimetrico con elenco subalterni)

Procedimento: Liquidazione [REDACTED]



## Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2017).



Le quotazioni di mercato relative ad appartamenti residenziali nella <<microzona>> in cui ricade l'immobile, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio – OMI, hanno rilevato i seguenti valori

Provincia: CHIETI  
Comune: BOLMBA  
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Non presente  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	N
Autorimesse	NORMALE	200	300	L	1	1,5	N
Box	NORMALE	250	350	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	2	3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza

Premesso che per vetustà si intende il degrado, delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture stesse. Con il termine obsolescenza, invece, si indica l'invecchiamento tecnologico ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità, di valore delle finiture e degli impianti sia per il subentro di nuova normativa che per l'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio.

Tutto ciò premesso il coefficiente di vetustà e di obsolescenza dell'edificio è stato calcolato con l'applicazione della seguente formula



Procedimento: Liquidazione







$$Cv (\%) = \frac{\left[ \frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right]^2}{140} - 2,86$$

Nella formula

n = età del fabbricato; Eu= vita utile del fabbricato

Nel caso di specie dalle ricerche effettuate risulta che gli anni di vita dell'edificio sono circa 28 quindi avremo K= 14,00%, (deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà)

### Valutazione degli immobili siti in Bomba in Via Giardino n. \_\_\_

La stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi e pertanto si ritiene che per ciò che concerne **l'appartamento** ubicato in via Giardino, considerando il mediocre stato di conservazione dello stesso il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a circa 520 €/mq, tuttavia considerando il grado di vetustà ed obsolescenza dell'immobile, tale prezzo inevitabilmente subisce un abbattimento che si può considerare del 14,00 % e, pertanto, il prezzo medio definitivo sarà pari a circa **456,14 €/mq**.

### Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ubicato in via Giardino

	Sup (mq.)	Incidenza (%) coeff. di merito	Sup. tot. (mq)
Appartamento a lordo delle murature	90,00	100	90,00
Area esterna comune (circa mq. 250) da considerare circa il 50% (125 mq)	125	10	12,5
Garage	45	80	36,00

in  
to



di rettifica.  
ativo  
immobiliare

o il  
ure  
sia  
elle  
iovi  
ato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento: Liquidazione



### Calcolo del valore di mercato delle unità immobiliare

Fg.	Part.	Sub	Destinazione	U. M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)
13	51	4	garage	mq	36,00	250,00	€. 9.000
13	51	5	appartamento	mq	90,00	456,14	€. 41.053
13	51	8	Porzione corte esterna	mq	125	20,00	€. 2.500
<b>TOTALE VALORE IMMOBILI</b>							<b>€. 52.553</b>



**TOTALE BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' € 53.000**



### GRUPPO B

VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI di PROPRIETA'

#### **CATEGORIA B 01-B 02 -B 03**

#### **Descrizione beni mobili oggetto di Liquidazione**

La verifica della rispondenza dei beni mobili, in fase di sopralluogo è avvenuta, nella sede operativa della Cooperativa [redacted] e vengono suddivisi per reparto, così come riportato nell'allegato 1.

#### **Riepilogo di Stima**

Alla luce della valutazione dei singoli lotti sopra riportati, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni della [redacted] in liquidazione sia il seguente:

### GRUPPO A

VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI di PROPRIETA'



**A 01. IMMOBILE**

**€. 53.000,00**



Procedimento: Liquidazione [redacted]



**GRUPPO B**

VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI di PROPRIETA'

di cui all'Allegato 1



B 01 B02. IMPIANTI E ARREDI

€. 23.660,00

B 03-Autovetture

€. 600,00



**TOTALE BENI MOBILI DI PROPRIETA'** (arrotondato) **€ 24.000,00**

**CONCLUSIONI**

Quindi il valore commerciale odierno delle attrezzature ed i beni di proprietà della [redacted] tenuto conto dello stato d'uso, della obsolescenza e della svalutazione di mercato, è stimato in **€. 77.000.**

**Allegati**

Si riportano in allegato:



ALLEGATO 1: ELENCO BENI mobili IN PROPRIETÀ E VALORI DI STIMA;

ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE;

Lanciano 20/09/2018

Il Tecnico



(Geom. Mariateresa SALTARELLA)



0,00



Procedimento: Liquidazione [redacted]