

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO

della società "F.LLI [REDACTED] Srl"

(nr. 2/2012)

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI
MERCATO DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI
UBICATI IN CEPPALONI (BN) – S.S. 7 APPIA**



Giudice Delegato: DOTT. M. MONTELEONE

Commissario Giudiziale: Dott. G. Cuomo

Benevento, 23 settembre 2013

Il Perito Stimatore
Dott. Ing. Sergio Sferruzzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI BENEVENTO**

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI
MERCATO DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE, E DEI
RELATIVI BENI MOBILI, UBICATO NEL COMUNE DI
CEPPALONI (BN)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO n° 2/2012
“ F.LLI [REDACTED] S.r.l.”

L'INCARICO

Con visto del 29/08/2013 l'Ill.mo G.D. Dott. Michele Monteleone nominava lo scrivente Dott. Ing. Sergio Sferruzzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 926 e all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) del Tribunale di Benevento, quale esperto estimatore dei beni mobili ed immobili nella procedura di concordato preventivo n. 2/2012 a carico della società “F.lli [REDACTED] S.r.l.”.

Avendo avuto comunicazione della suddetta nomina dal Commissario Giudiziale, Dott. Giovanni Cuomo con studio in Benevento, lo scrivente compariva il giorno 07/09/2013 presso il suo studio per l'affidamento dell'incarico.

Per il suo espletamento e deposito di una relazione tecnico – estimativa veniva fissato il termine del giorno 23/09/2013 vista l'urgenza della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I QUESITI

I quesiti posti al Perito Stimatore sono quelli riportati nel seguente verbale di conferimento depositato in cancelleria il giorno 29/08/2013:

Il sottoscritto nella qualità di Commissario Giudiziale della procedura a margine
 rivolge istanza alla S.M. perché voglia provvedere alla nomina di uno stimatore e
 dei beni immobili, delle macchine e delle attrezzature facenti parte dell'attivo per
 società ammesse alla procedura di concordato preventivo n. 100/08/2013
 Benevento, 29/08/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa, si sono resi necessari i seguenti accessi presso:

- l'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto, delle mappe censuarie e di ogni altra documentazione utile (cfr. all. A);
- l'Ufficio Tecnico Comunale di Ceppaloni per visionare le pratiche edilizie relative agli immobili da valutare;
- alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 09/09/2013 lo scrivente avviava le operazioni peritali presso i beni da stimare, ubicati alla c.da Cortoffo lungo la S.S. 7 Appia all'altezza del Km. 252+400 del Comune di Ceppaloni (BN), accompagnato da un collaboratore del Commissario Giudiziale che consentiva l'accesso ai locali dei capannoni industriali per una ricognizione del loro stato.

Venivano altresì annotate le loro principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche a mezzo rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le operazioni peritali proseguivano con la rilevazione fisica dei macchinari, delle attrezzature, degli arredi, degli automezzi, avvalendosi dell'inventario fornito dal Commissario Giudiziale e confluito nella relazione ex art. 161, 3° comma della L.F., eseguendo rilievi fotografici ed acquisendo da uno dei dipendenti della società "F.lli [REDACTED] S.r.l." tutte le necessarie indicazioni di natura tecnica utili ad una più idonea valutazione dei suddetti beni mobili.

FINALITA' DELLA VALUTAZIONE

I valori indicati nella presente relazione fanno riferimento alla data di esperimento del sopralluogo e dei rilievi peritali.

La finalità della presente relazione tecnica è quella di far conoscere all'Ill.mo Giudice Delegato e al Commissario Giudiziale il più equo valore di stima attuale di mercato attribuibile ai beni rinvenuti, mobili e immobili.

Al fine di pervenire al valore estimativo richiesto, tale da essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà, il tecnico estimatore ha fatto ricorso, per la definizione dell'aspetto economico, ai principi fondamentali della dottrina estimativa, quale il più probabile valore attuale di mercato.

In particolare, nel caso di concordato preventivo, la valutazione va effettuata ed assume rilevanza nell'ottica di una prevista futura transazione avente per oggetto il compendio industriale in esame.

La stima non dovrà conseguentemente assumere, come fine, la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile dal perito

estimatore al compendio industriale, ma rifletterne il più probabile valore attuale di mercato.

Dopo una disamina delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso industriale e della qualità dei dati disponibili, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo patrimoniale rispetto a quello reddituale e patrimoniale - reddituale.

Il metodo patrimoniale è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli beni costituenti il patrimonio aziendale.

E' stato pertanto necessario un accurato esame dei singoli beni del patrimonio, che vengono espressi in base a criteri di valutazione differenti da quelli che normalmente si utilizzano per la redazione ad es. del bilancio ordinario di esercizio di una società in attività.

Nella fattispecie, il processo di valutazione ha in primo luogo fatto riferimento ai beni materiali inventariati, distinguibili a loro volta in: beni immobiliari e beni strumentali.

Si precisa che ad oggi l'attività produttiva nello stabilimento industriale è ferma da oltre un anno; pertanto, in relazione al funzionamento tecnico dei macchinari e degli impianti, non provati durante le operazioni peritali per la mancanza di energia elettrica ed il fermo produzione che avrebbero evidenziato eventuali difetti o manchevolezze non rilevabili direttamente a vista, lo stesso non può essere garantito dal perito estimatore e, quindi, chi acquista compra "visto e piaciuto" con la possibilità di visionare precedentemente all'asta i beni stessi.

LA RELAZIONE DI STIMA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e dopo aver provveduto alla loro elaborazione, lo scrivente perito estimatore presenta la seguente relazione tecnica articolata nelle seguenti parti:

- PARTE I – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- PARTE III – STIMA DEI BENI MOBILI

- PARTE IV – CONCLUSIONI

- PARTE V - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

NOTA SPESE ED ONORARIO (fascicolo a parte)

- PARTE I -

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

la – Ubicazione e contesto di insediamento

Il compendio oggetto della presente valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Ceppaloni (BN), lungo la S.S. 7 Appia all'altezza del Km. 252, a circa 12 Km dal capoluogo di Benevento alla quale è collegato dalla S.S. 7 Appia a scorrimento veloce, dalla quale è ben visibile l'ingresso ed il prospetto dell'opificio.

Il comune di Ceppaloni, posto ad un'altitudine di 368 m. s.l.m., ha una popolazione poco superiore a 3.500 persone, dista ca. 14 Km dal

capoluogo di provincia Benevento, ed è situato tra la valle del Sabato ad est e la valle del torrente Serretelle ad ovest.

Esso possiede due nuclei industriali: il primo lungo la S.S. 7 Appia, per una estensione di circa 5,7 ettari, il secondo in località Fondo Valle Sabato, per una superficie di ca. 4 ettari.

Il compendio immobiliare in esame è ubicato nella prima area industriale la quale, ancorché dotata delle principali infrastrutture, non si presenta particolarmente sviluppata.

Infatti la suddetta area, eccetto l'opificio in esame e qualche altra piccola attività operante nel settore terziario, non ha mai conosciuto una crescita di particolare rilevanza sotto il profilo produttivo, commerciale e urbanistico.

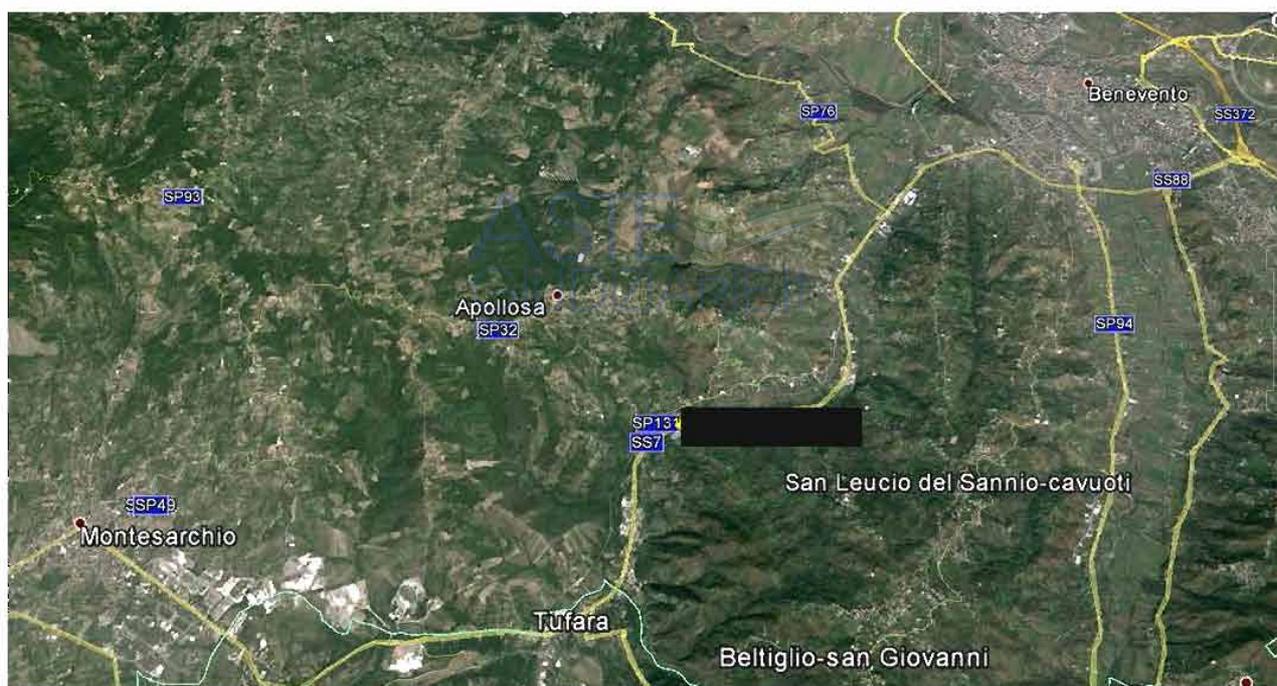


Fig. 1 - Contesto territoriale del comune di Ceppaloni ove ricade il compendio immobiliare

Ib – Inquadramento Catastale

Dall'esame della documentazione catastale emerge che i beni immobili sono così censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento:

1) Catasto Fabbricati

FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA (€)
2	402	1	T	Bene comune		17.167,03
		2	T-1	Bene comune		
		3	T	D/1		18409,62
		4	1	A/3	4,5 vani	348,61
		5	1	A/3	6,5 vani	503,55

2) Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO AGR.(€)	REDDITO DOM.(€)
2	401	seminativo	3	19.322	64,86	84,82

3) Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO AGR.(€)	REDDITO DOM.(€)
2	70	seminativo	3	4.630	15,54	20,33

4) Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO AGR.(€)	REDDITO DOM.(€)
2	83	seminativo arb.	4	3.960	16,36	12,27

Ic – Quota spettante

I beni immobili innanzi elencati risultano intestato per l'intero in piena proprietà a:

“ [REDACTED] S.r.l.” con sede in [REDACTED] ([REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Il terreno censito nel Catasto Terreni alla p.lla 402 del foglio di mappa n° 2, avente una superficie di 14.008 mq., sul quale sono stati

costruiti i manufatti che ad oggi costituiscono il compendio industriale, è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita per notaio Mario Iannelli in Benevento del 21/05/1984, al n° di repertorio 134398.

I restanti fondi censiti nel Catasto Terreni sono pervenuti agli attuali proprietari con atto di compravendita per notaio Mario Iannelli in Benevento del 15/05/1986, al n° di repertorio 159714, e per successivo rogito del notaio Romano in Benevento dell'11/05/2005, al n° di repertorio 28426.

Id – Coerenze

Il compendio immobiliare industriale, con annessa area di pertinenza censita alla p.lla 401, confina, come da estratto di mappa catastale, in direzione:

- sud con p.lla 375;
- est con p.lla 378;
- nord con la S.S. 7 Appia;
- ovest con p.lla 379.

I due appezzamenti di terreno agricolo censiti, rispettivamente, alla p.lla n° 70 e 83 confinano, come da estratto di mappa catastale, in direzione:

- sud con strada vicinale;
- est con p.lla 105;
- nord con p.lla 71 e 84 e vallone "Vernile";
- ovest con p.lla 419 – 424 – 404 a mezzo strada interpodereale.

le – Inquadramento urbanistico

Secondo le previsioni del piano di zonizzazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, l'area di sedime dell'opificio ricade in zona "D4 – zona conformante a prevalente uso artigianale o commerciale del tipo ZTO D omissis", eccetto una fascia nella parte posteriore del lotto, di superficie pari a ca. 1.000 mq., ricadente in zona "E1 – agricola a seminativo irriguo omissis".

I due terreni agricoli distanti ca. 300 metri dall'opificio ricadono invece in zona "E1 – agricola a seminativo irriguo omissis".

lf) – Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ceppaloni

Sulla base della copiosa documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceppaloni si rileva che il compendio immobiliare in esame è stato realizzato in forza di diversi titoli abilitativi e varianti rilasciati nell'arco temporale compreso tra l'anno 1984 e l'anno 1992, quali:

- ✓ C.E. n°38 del 03/08/1984;
- ✓ C.E. n°39 del 19/08/1985;
- ✓ C.E. n°14 del 14/06/1986;
- ✓ C.E. n°8 del 28/08/1989;
- ✓ C.E. n°78 del 13/12/1990;
- ✓ C.E. n°22 del 12/03/1991;
- ✓ Autorizzazione Edilizia n°33 del 22/12/1992.

Ig) – Descrizione del compendio immobiliare

La società “██████████ S.r.l.” ha una storia di tradizioni facenti capo ai tre fratelli inizialmente impegnati nell’attività di falegnameria e poi nella produzione di casse funebri, con la parte interna sigillabile, partendo dalla materia prima del legno, fino alla realizzazione del prodotto finito verniciato e completo di accessori.

Nel settore la società “██████████ S.r.l.” è un noto marchio richiesto dalla clientela, la cui correttezza e serietà imprenditoriale e commerciale è stata altresì avvalorata nel tempo da numerosi premi e attestati di merito.

La produzione delle casse funebri era svolta all’interno del compendio industriale, censito in catasto con destinazione D/1 (ndr. – opificio), che si articola in diversi manufatti allorchè la costruzione è avvenuta in epoche differenti e attraverso diverse varianti in corso d’opera.

L’accesso all’opificio è permesso dal lato nord – ovest lungo l’asse viario della S.S. 7 Appia, per mezzo di un cancello carraio motorizzato ed uno pedonale che immettono su un ampio piazzale asfaltato, avente un’estensione di circa 8.670 mq. e identificato con il subalterno 1, adibito a parcheggio ed al transito degli automezzi per il carico/scarico dei prodotti e delle materie prime.

Il lotto di pertinenza dell’opificio si presenta con una configurazione in pianta a forma irregolare, delimitato sia in direzione est sia lungo il confine con il ciglio stradale da un muretto in cls armato con altezza fuori terra variabile e da una ringhiera in ferro soprastante, nonché da un muro di sostegno in c.c.a. alto ca. 4,00 metri in direzione sud.

In direzione sud - ovest il lotto industriale confina con un appezzamento di terreno di proprietà nel quale è stato ubicato l'impianto di depurazione della acque reflue.

L'illuminazione notturna del piazzale è garantita da due torri faro, integrata dai classici lampioni del tipo stradale distribuiti lungo il confine del lotto.

Il complesso industriale si articola nei seguenti manufatti:

- a) la palazzina uffici articolata su tre livelli fuori terra, con strutture portanti in c.a., collegati da una scala interna censita con il subalterno 2. Il piano terra, censito con il subalterno 3, avente un'altezza interna di mt. 3,25, è destinato ad ufficio, deposito e sala esposizione. Il piano superiore è suddiviso in due appartamenti a servizio dell'opificio, censiti rispettivamente con il subalterno 4 e 5, e la loro superficie lorda è rispettivamente di ca. mq. 99 e di mq. 160. Il locale sottotetto possiede una superficie lorda di ca. mq. 259 e non risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Benevento. Dal piano terra è possibile accedere a un piccolo locale interrato adibito a deposito, avente una superficie di 46 mq., anch'esso non accatastato.
- b) una copertura prefabbricata in cemento armato precompresso destinata a ricovero degli automezzi prospiciente la palazzina uffici, avente un'altezza di ca. 5,00 metri. Essa risulta censita con il subalterno 3 e possiede una superficie di ca. 1.560 mq. .
- c) un manufatto di forma rettangolare in c.c.a. ubicato lungo il confine nord - est del lotto, destinato in parte alle apparecchiature antincendio ed in parte quale cabina elettrica. Ha una superficie di ca. mq. 70, un'altezza di ca. 3,20 mt., ed è censita con il subalterno 3.

d) un capannone del tipo prefabbricato in c.a.p. destinato a segheria, con pianta pressoché rettangolare, altezza di ca. 6,00 mt. , censito con il subalterno 3. Lungo il prospetto anteriore è annesso un locale tecnico, mentre a pochi metri è installato un silos in ferro destinato allo stoccaggio degli scarti in legno della lavorazione, riutilizzati poi nella caldaia.

e) un capannone del tipo prefabbricato, censito con il subalterno 3 e destinato ad attività di essiccazione e verniciatura, articolato in una zona anteriore con struttura in c.a.p. e pianta rettangolare, suddiviso in due ambienti (ndr. – la parete che divide i due ambienti non è indicata nella planimetria catastale che dovrà quindi essere aggiornata), ed una zona posteriore ricavata tra il muro di sostegno in direzione sud e la struttura prefabbricata anteriore, con copertura in ferro, suddivisa in due ambienti. Lungo il prospetto anteriore vi è annesso un corpo di fabbrica destinato a spogliatoio e dotato di servizi igienici, mentre a pochi metri sono ubicati altri due corpi di fabbrica destinati a locale tecnico.

Nel capannone e nella palazzina uffici non sono presenti uscite di sicurezza dotate di maniglioni antipanico, né è presente l'impianto di illuminazione di emergenza e la relativa segnaletica prescritta dalla normativa di settore.

Si fa rilevare che la copertura dei capannoni prefabbricati è realizzata con lastre in cemento amianto (eternit), eccetto quella del locale spogliatoio, della cabina elettrica e della palazzina uffici, per una superficie totale di circa mq. 5.600. Dalla stima finale sarà quindi detratto il costo per la sua rimozione, il trasporto e lo smaltimento presso discarica autorizzata, la posa in opera della nuova copertura in lamiera zincata isolata, nonché i relativi oneri professionali.

L'area di pertinenza dell'opificio è completata da:

- una tettoia con intelaiatura in ferro e copertura in lamiera a protezione della zona parcheggio, posizionata lungo il confine nord – ovest, sul lato destro rispetto all'ingresso principale, avente una superficie di ca. 290 mq.;
- una tettoia in ferro ubicata a ridosso del muro di sostegno in direzione sud – est, alle spalle del capannone destinato a segheria, che risulta priva del titolo abilitativo. Dalla stima finale sarà detratto il costo per la sua demolizione, essendo antieconomica una sanatoria, e in particolar modo l'adeguamento della struttura alla vigente normativa antisismica;
- un piccolo deposito per le vernici in c.a. e copertura in eternit, di superficie pari a ca. 20 mq., lungo il confine del lotto in direzione sud – ovest, che risulta non accatastato.

II – La consistenza dei beni immobili

La consistenza del compendio industriale oggetto di stima rilevata dagli elaborati grafici acquisiti presso gli enti competenti, con residua area esterna e secondo la destinazione d'uso dei locali e le residue potenzialità edificatorie sul lotto industriale allorché l'estensione totale è di 33.330 mq., risulta la seguente:

DESTINAZIONE	Superficie lorda
Zona uffici P.Terra	245
Zona abitazioni P.1	259
Locale sottotetto non abitabile	259
Deposito interrato	46
Capannone aperto su quattro lati	1560
Capannone segheria	1.845
Capannone essiccazione+verniciatura	2.270

Cabina elettrica e locale antincendio	70
Piazzale	8.670
Tettoia parcheggio	290
Area residua lotto con potenzialità edificatoria	7.000
Area residua lotto satura	10.366
Area residua lotto ricadente in zona E1	1.000
TOTALE	33.880

Sulla base della suddetta configurazione, è possibile calcolare la superficie lorda commerciale (n.d.r. - S.I.c.) secondo i criteri riportati nella norma UNI 10750 utilizzata nella pratica estimativa.

Nella fattispecie, per il computo della superficie commerciale si è considerato:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (100% se pareti divisorie non portanti e 50% se pareti interne portanti) e dai muri confinanti (50%);
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, per le quali si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
 - 20% per gli ambienti non abitabili o i depositi interrati;
 - 50% per i locali destinati ad ospitare le apparecchiature tecniche della parte impiantistica;
 - 60% per la copertura aperta su quattro lati.

Applicando i criteri su esposti, raggruppando le superfici calpestabili a seconda della destinazione d'uso e considerando i relativi coefficienti di ponderazione, si ottiene la seguente tabella con le superfici commerciali:

DESTINAZIONE	S.l.c. (mq)
Zona uffici P.Terra	245
Zona abitazioni P.1	259
Locale sottotetto non abitabile	51,8
Deposito interrato	9,2
Capannone aperto su quattro lati	936
Capannone segheria	1.845
Capannone essiccazione + verniciatura	2.270
Cabina elettrica e locale antincendio	70
Piazzale	8.670
Tettoia parcheggio	290
Area residua lotto con potenzialità edificatoria	7.000
Area residua lotto satura	10.366
Area residua lotto ricadente in zona E1	1.000
TOTALE	33.012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PARTE II -

CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore del compendio industriale in esame verrà determinato adoperando il criterio di stima sintetico per comparazione diretta: il risultato potrà essere assunto quale più probabile valore di mercato dei beni.

È utile ricordare che non è una libera scelta dell'estimatore l'uso di uno o dell'altro dei procedimenti cui si può disporre nella valutazione del valore di mercato, ma sono le condizioni al contorno che determinano in modo vincolante tale scelta.

Ila - METODO DI STIMA SINTETICO (COMPARAZIONE DIRETTA)

Dalle recenti pubblicazioni dell'OMI dell'Agenda del Territorio emerge che anche nel 2012 (ultimo anno completamente rilevato), l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici produttivi, continua a mostrare ancora un andamento negativo sia in termini di compravendite che di locazione con un'accentuata contrazione dei volumi scambiati, -19,7%, in linea con l'andamento del settore non residenziale, con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa, riconducibili prevalentemente ad iniziative di incentivazione, ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

La minor propensione ad investire nel mercato immobiliare è causata da:

- difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile;
- inasprimento della pressione fiscale sugli immobili che hanno colpito la redditività dell'investimento e alla diminuzione dei canoni;
- allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile;
- tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore;
- ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l'offerta in esubero;
- difficoltà di finanziamento del mercato immobiliare da parte degli istituti di credito.

Il metodo della comparazione diretta (stima sintetica) è il metodo principe perché reale interprete delle condizioni al contorno di libero mercato, delle sue tensioni interne, aspettative, fluttuazioni.

Si tratta sostanzialmente di comparare il bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili.

$$Vm = Pu \cdot Slc$$

dove:

Pu è il prezzo unitario rilevato sul mercato;

Slc è la superficie lorda convenzionale del bene oggetto di stima;

Vm è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per

la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore, vista anche la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto beni simili a quello per cui è redatta la presente relazione.

In particolare il valore di mercato per metro quadrato di superficie lorda riferito al 2° semestre dell'anno 2012 oscilla a:

- per i capannoni industriali: 345 - 420 €/mq. ;
- per gli uffici: 740 - 850 €/mq. ;
- per le abitazioni di tipo civile: 800 - 890 €/mq.

Pertanto per i beni in esame, visto l'attuale stato di conservazione ed il grado di vestustà in relazione all'età del fabbricato e alla sua vita utile stimata, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti e alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche della zona, nonché l'andamento attuale dei prezzi e delle difficili condizioni del mercato in generale, si ritiene congruo adottare in via prudenziale un valore unitario medio, arrotondato in difetto, da applicare alla superficie lorda commerciale innanzi individuata, distinta per destinazione d'uso, pari a:

- per i capannoni industriali: 382,50 €/mq. ;
- per gli uffici: 795 €/mq. ;
- per le abitazioni di tipo civile: 845 €/mq.

Per quanto attiene le aree pertinenziali scoperte, il loro valore unitario medio è stato attribuito effettuando un'indagine di mercato per beni

aventi caratteristiche simili o comunque paragonabili a quelle oggetto di stima.

DESTINAZIONE	S.I.c. (mq)	Valore di Mercato
Zona uffici P.Terra	245	245 mq. * 795 €/mq = 194.775,00 €
Zona abitazioni P.1	259	259 mq. * 845 €/mq = 218.855,00 €
Locale sottotetto non abitabile	51,8	51,8 mq. * 845 €/mq = 43.771,00 €
Deposito interrato	9,2	9,2 mq. * 795 €/mq = 7.314,00 €
Capannone aperto su quattro lati	936	936 mq. * 382,50 €/mq = 358.020,00 €
Capannone segheria	1.845	1845 mq. * 382,50 €/mq = 705.712,50 €
Capannone essiccazione + verniciatura	2.270	2270 mq. * 382,50 €/mq = 868.275,00 €
Cabina elettrica e locale antincendio	70	70 mq. * 382,50 €/mq = 26.775,00 €
Piazzale	8.670	8670 mq. * 22 €/mq = 190.740,00 €
Tettoia parcheggio	290	290 mq. * 25 €/mq = 7.250,00 €
Area residua lotto con potenzialità edificatoria	7.000	7000 mq. * 35 €/mq = 245.000,00 €
Area residua lotto satura	10.366	10366 mq. * 4,5 €/mq = 46.647,00 €
Area residua lotto ricadente in zona E1	1.000	1000 mq. * 2 €/mq = 2.000,00 €
TOTALE	33.012	2.915.134,50 €

Al totale innanzi determinato deve essere aggiunto il valore di mercato dei due appezzamenti di terreno agricolo, censiti rispettivamente alla p.lla n°70 e 83.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Al fine di determinare il valore dei beni de quibus lo scrivente ha adottato il criterio di stima più comunemente utilizzato ed appropriato, ovvero il *valore agricolo medio (VAM)* per ettaro determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura.

Terreno agricolo	Superficie (mq)	Valore di Mercato
p.lla 70 foglio 2	4.630	4630 mq. * 3 €/mq = 13.890,00 €
p.lla 83 foglio 2	3.960	3960 mq. * 3 €/mq = 11.880,00 €
TOTALE		25.770,00 €

IIb - GIUDIZIO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del compendio industriale in esame è in definitiva così valutato:

DESTINAZIONE	Valore di Mercato
Palazzina Uffici	464.715,00 €
Capannoni e locali tecnici	1.958.782,50 €
Aree esterne pertinenziali	491.637,00 €
TOTALE FABBRICATI E AREE DI PERTINENZA	2.915.134,50 €
Terreno agricolo p.lla 70	13.890,00 €
Terreno agricolo p.lla 83	11.880,00 €
TOTALE TERRENI AGRICOLI	25.770,00 €
TOTALE BENI IMMOBILI	2.940.904,50 €

Al valore innanzi ottenuto dovranno essere detratti i seguenti costi:

- a) il costo necessario per la rimozione e lo smaltimento delle lastre di eternit esistenti sulla copertura dei capannoni, per un totale di ca. 5.600 mq. Da un'indagine di mercato presso ditta specializzata nel settore, il costo unitario per metro quadrato di superficie da bonificare è di 12,00 € iva inclusa. Pertanto il costo totale per effettuare la bonifica ammonta a: 5.600 mq * 12,00 €/mq = 67.200,00 €;

- b) il costo necessario per realizzare la nuova copertura in lamiera zincata isolata, il cui costo comprensivo di fornitura, posa in opera, oneri professionali, può stimarsi, a seguito di una breve indagine di mercato, in: $5.600 \text{ mq} * 35,00 \text{ €/mq} = 196.000,00 \text{ €}$ iva inclusa;
- c) il costo per la demolizione e smaltimento della tettoia in ferro nella parte posteriore del capannone adibito a segheria, stimato in 7.000 € in c.t.;
- d) spese professionali per effettuare presso l'ufficio competente la variazione delle planimetrie catastali conseguente alle difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie esistenti: 2.500 € in c.t.;
- e) la spesa necessaria per l'adeguamento dei capannoni e dei corpi di fabbrica alla vigente normativa sulla sicurezza negli ambienti di lavoro e, visto il fermo degli impianti, dei macchinari e delle attrezzature da oltre un anno, per effettuare una appropriata revisione e manutenzione generale. Si ritiene adeguato valutare tale spesa nella misura del 3% del valore venale dell'opificio, per un totale quindi di: $2.423.497,50 \text{ €} * 3\% = 72.705,00 \text{ €}$ arrotondato in 72.000 € .

In definitiva il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione ammonta a:

$$(2.915.134,00 - 344.700,00) \text{ €} + 25.770,00 \text{ €} = 2.596.204,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PARTE III -
STIMA DEI BENI MOBILI



IIIa – Premessa

Per quanto attiene la valutazione dei beni mobili di proprietà della società " [REDACTED] S.r.l." rinvenuti nell'opificio, il punto di partenza è stato l'inventario delle immobilizzazioni materiali allegato alla relazione ex art. 161 c.3 L.F. depositata presso il Tribunale di Benevento nell'ambito della presente procedura di concordato preventivo.

Tale elenco risulta suddiviso in tre tipologie:

- Impianti e macchinari;
- Attrezzature industriali e commerciali;
- Altri beni materiali.

Con l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente perito stimatore, dopo aver appreso l'iter dei processi produttivi dell'azienda, ha provveduto ad un'attenta ispezione dei beni elencati, annotando di volta in volta, le necessarie revisioni e/o rettifiche e/o modifiche e/o integrazioni ai fini della valutazione.

E' stata peraltro effettuata ampia documentazione fotografica allegata alla presente relazione per una migliore visione dei beni.

La valutazione dei beni è stata effettuata ricorrendo comunque ai criteri generali della prudenza, cercando di individuare il valore più



prossimo a quello di realizzo, in caso di liquidazione: le valutazioni si riferiscono all'attualità.

Di seguito saranno fornite in dettaglio tutte le informazioni sia di carattere descrittivo/fotografico sia valutativo, definendo per ogni singola categoria di appartenenza dei beni:

- il metodo di valutazione utilizzato;
- la relativa tabella riepilogativa del singolo raggruppamento con associati i valori relativi ai singoli beni;
- il valore complessivo di mercato e di liquidazione afferente l'intera categoria.

IIIb – Criteri di valutazione

In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di acquisto, sullo stato del bene all'atto dell'acquisizione (se nuovo o usato), sugli ammortamenti già attuati e contabilizzati nelle scritture aziendali e sul tasso di obsolescenza tecnica ed economica che annualmente ha inciso sul relativo valore.

I dati rilevati ed afferenti al costo storico e/o residuo contabile di ogni bene e ai prezzi mediamente applicati sui mercati sono stati poi modificati in base a deprezzamenti che tengono conto della vetustà, dell'obsolescenza, dello stato di manutenzione, della vita residua di utilizzazione, della loro richiesta sul mercato.

La valutazione di taluni macchinari ed attrezzature è stata effettuata tenendo in considerazione anche i costi di ripristino alla funzionalità

necessari per la loro rimessa in uso e/o alla plausibile necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico - infortunistica.

Invero la valutazione dei beni in questione è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la funzionalità e/o la sicurezza.

Ne consegue, pertanto, che lo scrivente perito estimatore non può prestare alcuna garanzia sullo stato di funzionamento/integrità/conformità alle vigenti normative sulla sicurezza delle macchine/impianti, che quindi dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

I singoli beni oggetto di valutazione sono stati raggruppati in categorie omogenee secondo la precipua funzionalità produttiva.

Nel paragrafo successivo verranno pertanto riportate le tabelle di sintesi rappresentative delle singole categorie riportanti una descrizione sommaria del bene ed i relativi valori ad esso associati, afferenti i seguenti valori:

- *valore contabile*, rappresenta il residuo valore ammortizzabile del bene desumibile dai registri contabili, inteso come differenza tra il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento ove sono state accantonate le quote annuali di obsolescenza tecnico/economica/fiscale del bene calcolate ai sensi del citato D.M. 31/12/1988 e ss.ii. del Ministero delle Finanze;
- *valore di liquidazione* o meglio di vendita forzata, che rappresenta la stima più verosimile da considerare nelle procedure di concordato preventivo, ossia qualora, per ragioni di urgente

necessità di monetizzare i beni aziendali, la compravendita ha luogo in tempi ravvicinati tali da non consentire un lasso di tempo congruo ad una commercializzazione del bene più adeguata rispetto al suo stato tecnologico, di efficienza e di conservazione, con conseguente deprezzamento rispetto al valore di mercato. Il valore di liquidazione viene definito anche per le vendite dei beni a corpo al fine di accelerare le procedure di vendita e consentire una rapida realizzazione del patrimonio aziendale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IIIc – Criteri di stima e valutazione dei macchinari e impianti

I macchinari e gli impianti sono stati valutati considerando in linea generale lo stato di manutenzione, la vita residua di utilizzazione e la loro efficienza operativa, tenendo conto in particolar modo i costi necessari per:

- la manutenzione preventiva ai fini dell'eventuale ripristino del loro stato di efficienza produttiva, non essendovi stata la possibilità di eseguire prove funzionali in grado di attestarne la piena efficienza;
- la loro rispondenza alla vigente normativa tecnico – infortunistica alla luce di interventi manutentivi e/o, in alcuni casi, migliorativi per la resa del prodotto (laddove constatabile).

Il valore di liquidazione dei beni in esame è stato pertanto stimato, in via prudenziale, applicando un coefficiente di riduzione che oscilla tra il 30 ed il 40% del valore contabile, per rendere più appetibile la vendita in tempi ristretti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Valore di liquidazione
Carrello elevatore SIBICAR DV/3504	€ 10.122,56	€ 10.122,56	€ 0,00	€ 0,00
Carrello elevatore SIBICAR	€ 12.214,21	€ 12.292,62	-€ 78,41	€ 0,00
Macchina operatrice STILL R60-40 4594	€ 13.169,65	€ 13.169,65	€ 0,00	€ 500,00
Pressa 190	€ 25.822,84	€ 25.822,84	€ 0,00	€ 1.500,00
Intestatrice fresatrice	€ 8.779,77	€ 8.779,77	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 8 stampi e resine	€ 619,75	€ 619,75	€ 0,00	€ 0,00
Pantografo PL8	€ 6.857,51	€ 6.857,51	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 4 stampi in ferro	€ 516,46	€ 516,46	€ 0,00	€ 0,00
Trapano a colonna 25	€ 4.309,73	€ 4.309,73	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 2 stampi	€ 206,58	€ 206,58	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 5 stampi	€ 284,05	€ 284,05	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 stampo cornice	€ 103,29	€ 103,29	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 3 stampi	€ 258,23	€ 258,23	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 compressore + serbatoio	€ 869,20	€ 869,20	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 13 stampi in acciaio	€ 258,23	€ 258,23	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 2 frese per giunzioni	€ 378,10	€ 378,10	€ 0,00	€ 0,00
Pressa mod. GL190	€ 35.385,06	€ 35.385,06	€ 0,00	€ 1.500,00
Nr. 2 stampi	€ 154,94	€ 154,94	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 2 aspiratori industriali	€ 239,89	€ 239,89	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 troncatrice bottene	€ 2.582,28	€ 2.582,28	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 4 ventilatori con motore	€ 144.416,89	€ 144.416,89	€ 0,00	€ 3.500,00
Nr. 1 stadera a ponte	€ 13.944,34	€ 13.944,34	€ 0,00	€ 0,00
Gruppo elettrogeno	€ 5.939,25	€ 5.939,25	€ 0,00	€ 500,00
Aerografo colora	€ 756,09	€ 756,09	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 2 elettropompe Lowara	€ 628,73	€ 628,73	€ 0,00	€ 200,00
Levigatrice per bordi	€ 6.145,84	€ 6.145,84	€ 0,00	€ 0,00
Levigatrice SGM	€ 5.252,10	€ 5.252,10	€ 0,00	€ 0,00
Impianto di depurazione	€ 86.764,76	€ 86.764,76	€ 0,00	€ 900,00
Levigatore LB2 con tamponi	€ 31.244,51	€ 31.244,51	€ 0,00	€ 2.000,00
Apparecchio SGM	€ 1.446,08	€ 1.446,08	€ 0,00	€ 0,00
Ritorno automatico levigatore	€ 4.648,11	€ 4.648,11	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 32 punte scolpitrici		€ 35,04	-€ 35,04	€ 0,00
Ritorno pezzi mod. AT79	€ 3.873,43	€ 3.873,43	€ 0,00	€ 500,00
Ritorno pezzi tenonatrice	€ 3.615,20	€ 3.615,20	€ 0,00	€ 500,00
Orologio digitale	€ 1.079,39	€ 1.079,39	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 ritorno pezzi multilama	€ 4.797,88	€ 4.797,88	€ 0,00	€ 500,00
Nr. 1 serbatoio sottopressione	€ 539,70	€ 539,70	€ 0,00	€ 0,00
Scorniatrice SP400	€ 56.810,26	€ 59.545,64	-€ 2.735,38	€ 1.000,00
Nr. 1 multilama	€ 23.240,56	€ 23.240,56	€ 0,00	€ 0,00
Levigatore a nastro SGM	€ 6.763,00	€ 6.763,00	€ 0,00	€ 0,00
Levigatrice SGM con robot	€ 9.518,30	€ 9.518,30	€ 0,00	€ 0,00
Impianto di depurazione aria	€ 25.898,49	€ 25.898,49	€ 0,00	€ 0,00
Levigatrice SGM + banco di montaggio	€ 16.681,56	€ 16.681,56	€ 0,00	€ 1.000,00
Separatore di scarti completo	€ 335,70	€ 335,70	€ 0,00	€ 0,00
Cabina per verniciatura dry	€ 36.014,88	€ 36.014,88	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 bricchettatrice Dinamic 70/6	€ 8.280,87	€ 8.280,87	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 2 quadri elettrici	€ 2.582,28	€ 2.582,28	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 piolla filo SGM F520	€ 5.164,57	€ 5.164,58	-€ 0,01	€ 0,00
Nr. 4 stampi foglie	€ 1.446,08	€ 1.446,09	-€ 0,01	€ 0,00
Nr. 1 stampo Padre Pio	€ 1.471,90	€ 1.471,90	€ 0,00	€ 0,00
Montacarico in ferro tubolare	€ 469,98	€ 469,74	€ 0,24	€ 0,00
Nr. 4 stampi	€ 2.886,99	€ 2.886,98	€ 0,01	€ 0,00

Nr. 1 stampo Padre Pio	€ 1.471,90	€ 1.471,90	€ 0,00	€ 0,00
Montacarico in ferro tubolare	€ 469,98	€ 469,74	€ 0,24	€ 0,00
Nr. 4 stampi	€ 2.886,99	€ 2.886,98	€ 0,01	€ 0,00
Nr. 1 piassa spessore SGM completa	€ 8.696,36	€ 8.696,36	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 pedale + troncatrice + levigatrice	€ 734,92	€ 734,92	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 2 levigatrici RUPES	€ 254,61	€ 254,62	-€ 0,01	€ 0,00
Impianto automatico pannellatura	€ 103.291,38	€ 98.627,80	€ 4.663,58	€ 2.500,00
Aspiratore carrellato a due sacchi	€ 717,88	€ 717,88	€ 0,00	€ 0,00
Levigatrice a nastro PSM/280 + banco montaggio	€ 20.658,27	€ 20.658,27	€ 0,00	€ 1.500,00
Nr. 2 levigatrici RUPES LE7A+ nr. 2 lev. RUPES SS70	€ 596,87	€ 596,87	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 fresa sagomata	€ 1.027,76	€ 1.027,76	€ 0,00	€ 0,00
Pompa Wagner + coltelli	€ 2.321,68	€ 2.321,68	€ 0,00	€ 0,00
Quadro comando per impianto aspirazione	€ 293,35	€ 293,34	€ 0,01	€ 0,00
Levigatrice RUPES SO73	€ 144,09	€ 127,52	€ 16,57	€ 0,00
Nr. 5 frese + teste portacoltelli	€ 5.737,81	€ 5.731,81	€ 6,00	€ 0,00
Nr. 2 frese sagomate	€ 1.228,66	€ 1.228,66	€ 0,00	€ 0,00
Cartello in lamiera + faro e palo	€ 1.032,91	€ 1.033,02	-€ 0,11	€ 200,00
Centralina telefonica	€ 1.040,42	€ 717,89	€ 322,53	€ 193,52
Nr. 4 frese sagomate con accessori	€ 2.871,66	€ 2.871,66	€ 0,00	€ 0,00
Calibratrice levigatrice SCM M2 110	€ 23.785,94	€ 20.785,35	€ 3.000,59	€ 2.100,41
Nr. 1 stampo Padre Pio + nr. 1 mod. alluminio	€ 2.360,21	€ 2.300,84	€ 59,37	€ 41,56
Impianto aspirazione con accessori	€ 8.819,61	€ 9.034,06	-€ 214,45	€ 0,00
Copertura tetto e pareti con porte	€ 3.691,00	€ 3.691,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto di aspirazione + cabina carteggi	€ 15.800,00	€ 11.240,51	€ 4.559,49	€ 3.191,64
Impianto antincendio e idrico	€ 29.271,14	€ 26.072,99	€ 3.198,15	€ 1.918,89
Nr. 2 condizionatori pompa di calore	€ 2.149,51	€ 1.713,73	€ 435,78	€ 305,05
Nr. 2 climatizzatori con tubi	€ 2.380,00	€ 1.897,53	€ 482,47	€ 337,73
Nr. 2 condizionatori pompa di calore	€ 1.340,00	€ 1.078,70	€ 261,30	€ 182,91
Nr. 1 stampo Papa Giovanni + nr. 1 modello all.	€ 2.537,00	€ 1.437,50	€ 1.099,50	€ 769,65
Nr. 1 stampo con Papi e P.zza S. Pietro	€ 4.665,00	€ 3.218,88	€ 1.446,12	€ 1.012,28
Nr. 1 stampo Cristo + nr. 1 stampo con stampaggi	€ 3.045,00	€ 2.101,07	€ 943,93	€ 660,75
Aspiratore SIA completo di bocchetta	€ 1.080,00	€ 744,20	€ 335,80	€ 235,06
Impianto telefonico + elettrico	€ 4.700,00	€ 3.243,00	€ 1.457,00	€ 874,20
Cabina di verniciatura con elettropompe	€ 6.000,00	€ 4.140,00	€ 1.860,00	€ 1.302,00
PLC Siemens CPU224	€ 3.500,00	€ 1.811,25	€ 1.688,75	€ 1.182,13
Nr. 2 cabine di verniciatura	€ 11.000,00	€ 632,50	€ 10.367,50	€ 7.257,25
Compressore Ceccato CSC 50 IVR	€ 19.025,00	€ 7.657,54	€ 11.367,46	€ 10.230,71
Impianto di aspirazione AIRMEC	€ 18.471,95	€ 3.182,63	€ 15.289,32	€ 10.702,52
Nr. 2 cesoie BOSCH		€ 16,57	-€ 16,57	€ 0,00
Nr. 1 stampo con calla dx e sx		€ 441,02	-€ 441,02	€ 0,00
Nr. 2 ventilatori 18/18		€ 76,40	-€ 76,40	€ 0,00
TOTALE	€ 950.060,04	€ 890.795,98	€ 59.264,06	€ 60.798,27

La categoria **IMPIANTI E MACCHINARI** viene stimata nel seguente:

⇒ **valore di liquidazione pari ad € 60.798,27.**





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IIId – Criteri di stima e valutazione delle attrezzature industriali e commerciali

Rientrano in tale tipo di categoria i cespiti (PC, mobili, stampanti, ecc.....) che presentano un rapporto di funzionalità diretta o accessoria con le attività svolte in ufficio, nonchè attrezzatura varia minuta.

Per questa categoria la valutazione tiene conto quindi della elevata deperibilità di beni identificati come macchine d'ufficio e alla loro conseguente repentina svalutazione, applicando un coefficiente di riduzione che oscilla tra il 20 ed il 30% del valore contabile per rendere più appetibile la vendita in tempi più ristretti.

Descrizione	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Valore di liquidazione
Attrezzatura varia e minuta	€ 2.316,90	€ 973,07	€ 1.343,83	€ 1.075,06
Nr. 2 scrivanie, nr. 1 angolo, nr. 2 poltrone	€ 1.101,79	€ 1.101,79	€ 0,00	€ 200,00
Nr. 1 scrivania ed accessori	€ 949,95	€ 949,95	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 gruppo di continuità EPS B550	€ 303,80	€ 303,80	€ 0,00	€ 50,00
Nr. 1 gruppo di continuità 350 UPS	€ 149,77	€ 149,77	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 gruppo di continuità da 700 UPS	€ 254,10	€ 254,10	€ 0,00	€ 50,00
Nr. 2 PC con stampante	€ 2.881,00	€ 2.881,00	€ 0,00	€ 250,00
Nr. 1 calcolatrice Olivetti LOGOS 682/S	€ 84,00	€ 70,56	€ 13,44	€ 10,75
Nr. 1 calcolatrice Olivetti LOGOS 694/T	€ 108,33	€ 91,00	€ 17,33	€ 13,86
Nr. 1 PC + stampante e monitor	€ 1.306,76	€ 1.145,77	€ 160,99	€ 128,79
Nr. 1 satellite L.20 + nr. Gruppo di continuità	€ 1.056,67	€ 760,80	€ 295,87	€ 236,70
Nr. 1 stampante laser Samsung SCX6345N	€ 1.600,00	€ 768,00	€ 832,00	€ 665,60
Nr. 1 stampo con calla dx e sx	€ 3.835,00	€ 1.102,55	€ 2.732,45	€ 1.912,72
Nr. 2 ventilatori 18/18	€ 664,40	€ 191,00	€ 473,40	€ 378,72
TOTALE	€ 16.612,47	€ 10.743,16	€ 5.869,31	€ 4.972,20

La categoria **ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI** viene stimata nel seguente:

⇒ **valore di liquidazione pari ad € 4.972,20.**



IIId – Criteri di stima e valutazione di “altri beni materiali”

Trattasi in prevalenza di veicoli commerciali adibiti al trasporto merci.

Il loro valore di mercato si riduce sensibilmente decorsi 5-6 anni dall'acquisto in ragione del citato elevato tasso di usura connesso all'utilizzo nel tempo, pur mantenendo un certo grado di utilità e appetibilità sul mercato dell'usato.

Il valore di liquidazione è stato attribuito attraverso un'indagine di mercato su siti web specializzati nel mercato dell'usato per veicoli con caratteristiche simili a quelli in esame.

Descrizione	Costo storico	F.do amm.to	Valore contabile	Valore di liquidazione
Autoveicolo Renault BN 232140	€ 30.987,41	€ 30.987,41	€ 0,00	€ 500,00
Automezzi movimentazione interna	€ 12.394,97	€ 12.394,97	€ 0,00	€ 0,00
Autoveicolo Renault BN 232130 (disuso)	€ 30.987,41	€ 30.987,41	€ 0,00	€ 0,00
Autoveicolo Fiat Iveco Daily 35.10 BN 278608	€ 15.235,48	€ 15.235,48	€ 0,00	€ 600,00
Nr. 1 telone PVC per Fiat Daily	€ 438,99	€ 438,99	€ 0,00	€ 0,00
Nr. 1 cassone fisso in ferro	€ 2.324,06	€ 2.324,06	€ 0,00	€ 0,00
altri beni materiali	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 1.500,00	€ 1.200,00
Autocarro Fiat Ducato 2.8 ie TD tg. BD384CE	€ 2.166,67	€ 1.083,32	€ 1.083,35	€ 800,00
TOTALE	€ 96.034,99	€ 93.451,64	€ 2.583,35	€ 3.100,00

La categoria **ALTRI BENI MATERIALI ()** viene stimata nel seguente:
 ⇒ **valore di liquidazione pari ad € 3.100,00.**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PARTE IV -
-CONCLUSIONI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente indagine di stima e sulla base dei quesiti posti, si producono le seguenti valutazioni:

- a) il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di concordato preventivo, destinato alla produzione e commercializzazione di casse funebri, è ubicato alla c.da Cortoffo del Comune di Ceppaloni (BN), lungo la S.S. 7 Appia Km 252+400, e censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Benevento come segue:

FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA (€)
2	402	1	T	Bene comune		17.167,03
		2	T-1	Bene comune		
		3	T	D/1		18.409,62
		4	1	A/3	4,5 vani	348,61
		5	1	A/3	6,5 vani	503,55

- b) l'opificio si articola in più corpi di fabbrica distribuiti sul lotto industriale avente una superficie totale di 14.008 mq., così distinti: due capannoni industriali con strutture in c.a.p. destinati alla lavorazione del legno e alla produzione, una capannone in c.a.p. aperto su quattro lati utilizzato come deposito e ricovero degli automezzi, una palazzina uffici e alloggio custode su tre livelli fuori terra ed un piano interrato destinato a piccolo deposito, una cabina elettrica di trasformazione con annesso locale antincendio, un silos, un piccolo deposito vernici, un parcheggio coperto con una tettoia in ferro;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- c) l'area di pertinenza dell'opificio è annessa ad un appezzamento di terreno, esteso per 19.322 mq., sul quale insiste un impianto di depurazione con vasche di decantazione;
- d) il compendio immobiliare è completato da due appezzamenti di terreno agricolo contigui e distanti ca. 300 metri dall'opificio, così censiti nel Catasto Terreni della Provincia di Benevento:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO AGR.(€)	REDDITO DOM.(€)
2	70	seminativo	3	4.630	15,54	20,33
2	83	semin. arb.	4	3.960	16,36	12,27

- e) ad oggi il compendio immobiliare e mobiliare risulta di proprietà della società " [REDACTED] " con sede legale in [REDACTED] P.IVA [REDACTED]
- f) il più probabile valore di mercato dei beni innanzi censiti, così come oggi si trovano nello stato di fatto e di diritto, ammonta all'attualità in:

Destinazione	Valore
Palazzina Uffici	464.715,00 €
Capannoni e locali tecnici	1.958.782,50 €
Aree di pertinenza	491.637,00 €
TOTALE FABBRICATI E AREE DI PERTINENZA	2.915.134,50 €
Terreno agricolo p.lla 70	13.890,00 €
Terreno agricolo p.lla 83	11.880,00 €
TOTALE TERRENI AGRICOLI	25.770,00 €
TOTALE BENI IMMOBILI	2.940.904,50 €

- g) la valutazione complessiva in conto totale dei **beni mobili** rinvenuti nell'opificio in esame è la seguente:

IMPIANTI E MACCHINARI	€ 60.798,27
ATTREZZATURE E MACCHINE DA UFFICIO	€ 4.972,20
AUTOVEICOLI E ALTRI BENI	€ 3.100,00
TOTALE	€ 68.870,47

Per quanto sopra esposto l'esperto estimatore ritiene di aver espletato compiutamente e fedelmente il mandato conferitogli, e rimane sin d'ora a disposizione del Commissario Giudiziale e del G.D. per qualsiasi eventuale chiarimento o approfondimento.

Benevento, li 23/09/2013

Il Perito Stimatore

Dott. Ing. Sergio Sferruzzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it