

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Tribunale di Avellino – Sezione Fallimentare
Fallimento**

ORIGINALE

Sommario

Premessa.....	4
Accertamento ipocatastale per la definizione del patrimonio immobiliare. (Allegato B).....	5
Immobilabile A.....	5
Immobilabile B.....	5
Immobilabile C.....	6
Immobilabile D.....	6
Immobilabile E.....	6
Inquadramento territoriale dell'opificio.....	8
Inquadramento territoriale della villa residenziale.....	10
Inquadramento urbanistico (Allegato C).....	11
Definizione dell'attività aziendale, degli immobili e degli impianti di produzione.....	12
L'azienda.....	12
Gli immobili.....	13
Criteri e metodi di Stima.....	14
Principio adottato.....	14
Immobili a destinazione residenziale criteri generali.....	14
Stima degli immobili.....	19
Stima dei canoni di locazione.....	21
Stima degli impianti.....	23
Stima dei prodotti lavorati o semilavorati.....	23
Stima dei beni mobili (arredo villa).....	24

Stima dei beni mobili (arredo opificio)	26
Considerazioni finali e criticità.....	27
Quantificazione degli oneri per la regolarizzazione catastale de urbanistica degli immobili.....	28
Costituzione Lotto di vendita e considerazioni.....	29
Lotto 1.....	29
Lotto 2.....	30
Lotto 3.....	30
Lotto 4.....	31
Lotto 5.....	32
ALLEGATO A – Incarico CTU	34
ALLEGATO B - Documentazione Ipotecaria e Catastale	36
ALLEGATO C - Documentazione Urbanistica	75
ALLEGATO D - Contratto di Locazione alla locazione M.G.M. S.r.l.....	209
ALLEGATO E - Verbali di Sopralluogo ed Inventario	217
ALLEGATO F - Rilievo Fotografico.....	235

Premessa

Il sottoscritto arch. _____, nato in _____, residente in _____, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Avellino al n. _____, in qualità di tecnico incaricato dall'avv. _____ e dal dott. _____, Curatori Fallimentari della _____ per assisterli nelle operazioni di stima dei beni immobili e mobili dell'azienda, rimette di seguito la relazione tecnica estimativa richiesta.

Al fine di adempiere al mandato conferitogli, con provvedimento del 25/01/2021 del G.D. _____, **(Allegato A)**, comunicato in data 01/02/2021, assisteva i Curatori nelle operazioni di stima dei beni inventariati, effettuando sopralluoghi in più riprese, e da ultimo in data 18/05/2021, per analizzare lo stato di fatto dell'opificio e di tutti i beni strumentali in esso contenuto.

Inoltre effettuava diversi accessi presso il Comune di _____ e presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Ufficio Territorio.

Di tali accessi e sopralluoghi si è prodotto documentazione, che si allega alla presente relazione, sufficiente a descrivere nel dettaglio lo stato dei luoghi.

Stima degli impianti

Non risultano impianti in carico al

Stima dei prodotti lavorati o semilavorati

Nei vari sopralluoghi effettuati è stata riscontrata la presenza di n. 18 imballi contenenti pelli ovine e caprine “crust” semilavorate e finite in vari colori.

Le pelli Crust sono pellami semilavorati, cioè conciati, riconciati, ingrassati ed essiccati in conceria. Si distinguono in semilavorate al cromo e semilavorate al vegetale. Il cliente che acquista questo prodotto si riserva di gestire internamente alcune lavorazioni per finalizzare il prodotto.

Il valore commerciale può variare dalle dimensioni delle pelli, dallo stato di conservazione, dal trattamento a cui sono state sottoposte ed altri fattori.

Insieme agli imballi sopra descritti sono stati rinvenuti 18 fusti di colore blu contenenti prodotti chimici per la concia.

Per l'insieme dei prodotti individuati si è preferito attribuire un valore a corpo di euro 6.000,00

Stima dei beni mobili (arredo villa)

Per ciò che riguarda questa tipologia di beni non è facile redigere una stima analitica e con valori di mercato realistici dei singoli pezzi. Ciò che quindi non è possibile valutare nel dettaglio viene raggruppato e valutato a corpo. La documentazione fotografica allegata alla presente relazione serve ad integrare la descrizione di ogni articolo tabellato.

Descrizione articolo	Marca	Localizzazione	Stanza	Foto n.	Quantità	Valore unitario	Valore totale euro
Divano bianco in pelle ad angolo con relativo pouf	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	096° – 113	1	700,00	600,00
Mobile a giorno color ciliegio	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	100	1	300,00	300,00
Tavolino basso con ripiano in vetro e legno	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	096° – 099	1	50,00	50,00
Mobile basso color ciliegio	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098	1	150,00	150,00
Impianto stereo	Technics	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098 – 098° – 104	1	80,00	80,00
Televisore LCD 55"	Samsung	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098°	1	200,00	200,00
Barra audio	Yamaha	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098 – 102 -103	1	80,00	80,00
Lampada	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	106	1	25,00	25,00
Lampada alta	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	106	1	50,00	50,00
Tavolino in vetro base anfora	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	107	1	70,00	70,00
Tavolo rettangolare circa 3 m in noce	/	Villa: Piano rialzato	Salone	118	1	350,00	350,00
Sedie di legno con seduta imbottita	/	Villa: Piano rialzato	Salone	118	8	35,00	280,00
Divani in pelle	/	Villa: Piano rialzato	Salone	097 – 114	2	250,00	500,00
Divano in stoffa	/	Villa: Piano rialzato	Salone	098	1	250,00	250,00
Cassa in legno di circa 1,5 m	/	Villa: Piano rialzato	Salone	109 – 115	1	100,00	100,00
Mobile "servant" in legno circa 2,5 m	/	Villa: Piano rialzato	Salone	110	1	300,00	300,00
Mobile a giorno tutt'altezza lungo in legno con ante in legno	/	Villa: Piano rialzato	Salone	111	1	350,00	350,00
Tavolino basso in legno con cassetti	/	Villa: Piano rialzato	Salone	112	1	150,00	150,00
Mobile bar con mappamondo	/	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	118	1	130,00	100,00
Frigorifero completo di freezer	Ariston	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	119	1	250,00	250,00
Mobile vetrina	/	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	119	1	80,00	80,00
Impianto stereo	Pioneer	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	119	1	150,00	150,00
Armadio a sei ante laccato di colore panna	/	Villa: Piano primo	Disimpegno	120	1	200,00	200,00
Mobile Settimanale	/	Villa: Piano primo	Disimpegno	124	1	150,00	150,00
Letto matrimoniale con testiera in ferro	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	123	1	150,00	150,00
Comodini	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	123 – 124	2	40,00	80,00
Poltroncina similpelle	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	124	1	40,00	40,00
Lampade	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	123	2	25,00	50,00
Cassettiera con cinque cassetti	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	122	1	150,00	150,00

Armadio a sei ante laccato di colore panna	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	121	1	200,00	200,00
Orologio a pendolo h 2 m	/	Villa: Piano sottostrada	Disimpegno	128	1	500,00	500,00
Divano curvo in pelle colore verde	/	Villa: Piano sottostrada	Disimpegno	143	1	100,00	100,00
Letto matrimoniale in ferro	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	133 - 134	1	150,00	150,00
Comodini bianchi con tre cassetti	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	133 - 134	2	25,00	50,00
Armadio a sei ante in legno scuro	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	132 - 133	1	80,00	80,00
Armadio, "a ponte" con lettino, a sei ante	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	132 - 136	1	120,00	120,00
Mobile basso, con cassetti ed ante	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	135	1	60,00	60,00
Poltroncina similpelle	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	136	1	40,00	40,00
Armadio angolare a tre ante color crema	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	138	1	100,00	100,00
Sedie in legno	/	Villa: Piano sottostrada	Garage	146	4	35,00	140,00
Tavolo in legno quadrato 1,20x1,20 m allungabile	/	Villa: Piano sottostrada	Garage	146	1	150,00	150,00
Biliardo	President Garlando	Villa: Piano sottostrada	Garage	141 - 142	1	1000,00	1000,00
Tapis roulant	Proform	Villa: Piano sottostrada	Garage	144	1	200,00	200,00
Panca prona con supporto per bilanciere	Adidas	Villa: Piano sottostrada	Garage	-	1	80,00	80,00
Mobile cabina armadio ad angolo	/	Villa: Piano sottostrada	Garage	139	1	150,00	150,00
Lavatrice 11 kg nuova ancora imballata	Samsung	Villa: Piano sottostrada	Garage	150	1	350,00	350,00
Cucina lineare di circa 3,00 m completa di elettrodomestici		Villa: Piano rialzato	Esterno: portico	151	1	1000,00	1.000,00
Totale							9.755,00

Stima dei beni mobili (arredo opificio)

La _____ è sostanzialmente priva di beni strumentali e di arredi funzionali all'attività, tuttavia, al piano terra, sono stati inventariati i seguenti beni.

Descrizione articolo	Marca	Localizzazione	Stanza	Foto n.	Quantità	Valore unitario	Valore totale euro
Sedie da ufficio in plastica		Opificio: Piano terra	Uffici	037	6	10,00	60,00
Scrivania in legno		Opificio: Piano terra	Uffici	037	2	50,00	100,00
Divanetto in tessuto		Opificio: Piano terra	Uffici		1	50,00	50,00
Libreria con parte a giorno e parte a 4 ante		Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	150,00	150,00
Armadio in ferro		Opificio: Piano terra	Uffici		1	150,00	100,00
PC completo di Monitor, tastiera e mouse	Hiunday	Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	100,00	100,00
Stampante a getto d'inchiostro (840 Deskjet)	HP	Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	50,00	50,00
Stampante a getto d'inchiostro (X1155)	Lexmark	Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	50,00	50,00
PC completo di Monitor, tastiera e mouse	Asus	Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	150,00	150,00
Calcolatrice da tavolo (Summa 192)	Olivetti	Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	15,00	15,00
Stampante laser SCX 4521F	Samsung	Opificio: Piano terra	Uffici	037	1	150,00	150,00
						Totale	975,00

Considerazioni finali e criticità

La sovrapposizione delle planimetrie catastali con quelle urbanistiche ed il riscontro in fase di sopralluogo delle distanze e delle geometrie ha evidenziato delle discordanze. Tali discordanze sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni facilmente sanabile con una CILA in sanatoria ed una pratica Doc.Fa. per ogni fabbricato.

In particolare:

- Opificio

1. Primo piano sottostrada: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi attuale. Nei grafici depositati al comune al posto del vano ascensore è riportata una scala a chiocciola, inoltre sulla planimetria depositata al comune al posto del bagno è disegnato un locale deposito che ha un'ampiezza quadrata di una campata e mezza di pilastri.
2. Piano rialzato (terra catastale): la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi attuale. Nei grafici depositati al comune al posto del vano ascensore è riportata una scala a chiocciola, inoltre sulla planimetria depositata al comune i bagni hanno una diversa distribuzione e non c'è traccia del divisorio nella prima campata di pilastri che divide in due (anche se con una struttura mista di laterizio, alluminio e vetri) l'ampio ambiente del reparto lavorazione.
3. Piano ammezzato al piano terra: la planimetria catastale è abbastanza conforme allo stato dei luoghi attuale. Manca il vano ascensore passante nel locale ripostiglio e l'indicazione di un paio di finestre. Il locale ripostiglio è più lungo di quanto riportato nel grafico. Nei grafici depositati al comune manca il vano ascensore ed un locale ufficio.
4. Piano primo: la planimetria catastale è abbastanza conforme allo stato dei luoghi attuale. La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e da correggere catastalmente ed è completamente difforme dai grafici depositati al comune. Il subalterno 9 del piano primo invece ha piccole difformità urbanistiche dovute alla presenza del vano ascensore invece di quello dedicato alla scala a chiocciola previsto.

- Villa:

1. Primo piano sottostrada: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi attuale mentre la rappresentazione grafica dei locali depositata al comune differisce in qualche geometria dei divisori.
2. Piano terra: piena conformità catastale ed urbanistica con lo stato dei luoghi.

3. Piano primo: piena conformità catastale ed urbanistica con lo stato dei luoghi.

Quantificazione degli oneri per la regolarizzazione catastale de urbanistica degli immobili.

La verifica delle difformità ha messo in evidenza la necessità di fare elaborare da un tecnico abilitato una CILA in sanatoria da presentare al Comune di Solofra per la regolarizzazione dell'opificio.

Tale pratica ha un costo medio di circa 4.000,00 euro comprensivo di sanzione amministrativa di 1.000,00 euro

La regolarizzazione deve completarsi con una pratica catastale Doc.Fa. che ha un costo di circa 500,00 euro comprensivo di spese per la presentazione delle nuove planimetrie.

La villa risulta essere conforme e non ha quindi bisogno di pratiche urbanistico-catastali.

Lotto 3.

N. 18 imballi di prodotti lavorati e semilavorati e n. 18 fusti di prodotti chimici: **valore a corpo euro 6.000,00**

Lotto 4.

Il lotto comprende tutta l'arredo inventariato nella villa, raggruppato in unica soluzione per facilitarne la vendita e rendere più snelle le operazioni d'asta.

Descrizione articolo	Marca	Localizzazione	Stanza	Foto n.	Quantità	Valore unitario	Valore totale euro
Divano bianco in pelle ad angolo con relativo pouf	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	096° – 113	1	700,00	600,00
Mobile a giorno color ciliegio	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	100	1	300,00	300,00
Tavolino basso con ripiano in vetro e legno	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	096° – 099	1	50,00	50,00
Mobile basso color ciliegio	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098	1	150,00	150,00
Impianto stereo	Technics	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098 – 098° – 104	1	80,00	80,00
Televisore LCD 55"	Samsung	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098°	1	200,00	200,00
Barra audio	Yamaha	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	098 – 102 -103	1	80,00	80,00
Lampada	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	106	1	25,00	25,00
Lampada alta	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	106	1	50,00	50,00
Tavolino in vetro base anfora	/	Villa: Piano terra	Cucina (catastale)	107	1	70,00	70,00
Tavolo rettangolare circa 3 m in noce	/	Villa: Piano rialzato	Salone	118	1	350,00	350,00
Sedie di legno con seduta imbottita	/	Villa: Piano rialzato	Salone	118	8	35,00	280,00
Divani in pelle	/	Villa: Piano rialzato	Salone	097 – 114	2	250,00	500,00
Divano in stoffa	/	Villa: Piano rialzato	Salone	098	1	250,00	250,00
Cassa in legno di circa 1,5 m	/	Villa: Piano rialzato	Salone	109 – 115	1	100,00	100,00
Mobile "servant" in legno circa 2,5 m	/	Villa: Piano rialzato	Salone	110	1	300,00	300,00
Mobile a giorno tutt'altezza lungo in legno con ante in legno	/	Villa: Piano rialzato	Salone	111	1	350,00	350,00
Tavolino basso in legno con cassetti	/	Villa: Piano rialzato	Salone	112	1	150,00	150,00
Mobile bar con mappamondo	/	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	118	1	130,00	100,00
Frigorifero completo di freezer	Ariston	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	119	1	250,00	250,00
Mobile vetrina	/	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	119	1	80,00	80,00
Impianto stereo	Pioneer	Villa: Piano rialzato	Disimpegno	119	1	150,00	150,00
Armadio a sei ante laccato di colore panna	/	Villa: Piano primo	Disimpegno	120	1	200,00	200,00
Mobile Settimanale	/	Villa: Piano primo	Disimpegno	124	1	150,00	150,00
Letto matrimoniale con testiera in ferro	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	123	1	150,00	150,00
Comodini	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	123 – 124	2	40,00	80,00
Poltroncina similpelle	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	124	1	40,00	40,00
Lampade	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	123	2	25,00	50,00
Cassettiera con cinque cassetti	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	122	1	150,00	150,00
Armadio a sei ante laccato di colore panna	/	Villa: Piano primo	Camera ospiti	121	1	200,00	200,00
Orologio a pendolo h 2 m	/	Villa: Piano sottostrada	Disimpegno	128	1	500,00	500,00
Divano curvo in pelle colore verde	/	Villa: Piano sottostrada	Disimpegno	143	1	100,00	100,00
Letto matrimoniale in ferro	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	133 - 134	1	150,00	150,00
Comodini bianchi con tre cassetti	/	Villa: Piano sottostrada	Ripostiglio (catastale)	133 - 134	2	25,00	50,00

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanisco-catastali ammontano a circa 4.500,00 euro da scomputarsi eventualmente al valore degli immobili dell'opificio.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione si resta a disposizione per ogni chiarimento e si ringrazia per la fiducia accordata.

Avellino, 01.dicembre.2021