

Fallimento

Sede legale: ***** - P IVA *****

N. Gen. Rep. **91/2018 Fall.**

Giudice D. dott. **Giuseppe LIMITONE**

Curatore dott. **Giuseppe Bernardelle**

f91.2018@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 2



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della Provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 – fax 0444927806 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-
architetti.it*

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 91/2018

FALLIMENTO *****

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 ***** con sede in Malo (VI)

Bene (pagg. 3-4): per 1/1 porzione di capannone produttivo con terreno esclusivo e diritto 45/100 sul terreno antistante - corte comune

Ubicazione (pag. 3): Comune di Calitri - Contrada Isca Ficocchia - Avellino

Stato (pagg. 4-9): insufficiente, da completare e manutentare

Lotti (pag. 17): lotto 2

Dati Catastali attuali (pag. 11): in ditta ***** con sede in Malo

(VI) cf ***** Comune di Calitri Catasto Fabbricati Fg. 61

- m.n. 535 sub 1, CONTRADA ISCA - FICOCCHIA, p.T, cat in corso di costruz., cl. /, cons. /, sup. cat. /, R€ / - propr. per 1/1

I beni insistono su porzione del terreno in Comune di Calitri CT Fg. 61 m.n. 535, ente urbano di are 18.37;

- Comune di Calitri Catasto Terreni Fg. 61

- m.n. 1440 ente urbano di ha 00.32.66 - proprietà 1/1

- m.n. 1443 ente urbano di ha 00.27.14 - proprietà quota 45/100.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Irregolarità/abusi (pag. 11-12): nessuna per la vendita; difformità regolarizzabili con pratica di sanatoria edilizia; catasto da regolarizzare; **Valore di stima** (pag. 15):

Valore di mercato al netto adeguamenti € 100.000,00 - pronto realizzo € **85.000,00**

Vendibilità (pag. 15): modesta

Motivo (pag. 15): scarsa richiesta immobili produttivi, tipologia, vetustà;

Pubblicità (pag. 15): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 16): l'immobile è nella disponibilità della ditta proprietaria; presenti i macchinari di produzione e materiali stoccati

Titolo di occupazione (pag. 16): /

Oneri (pag. 16): nessuno

Varie (pag. 16):/

APE (pag. 10): APE da predisporre;

CDU (pag. 14): certificato di destinazione urbanistica da richiedere per m.nn. 1440 e 1443.

ALLEGATI:

allegato 1 - estratto di mappa, visure catastali;

allegato 2 - verifica dati metrici e superficiali;

allegato 3 - estratti Programma di Fabbricazione/PUC, pratiche edilizie, elaborato grafico con differenze;

allegato 4 - elenco sintetico delle formalità, nota provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

QUESITO

Stima dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da elenco trasmesso dal Curatore dr. Giuseppe Bernardelle.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 24/9/2018 – Giudice D. dott. Giuseppe Limitone.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Calitri - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali, anche per verificare la regolarità catastale (visure nov/18-gen/19);
- Ufficio Tecnico del Comune di Calitri: documentazione urbanistica, pratiche edilizie e di agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (accesso agli atti richiesto il 10/12/18 – sollecito 18/1/19);
- Agenzia delle Entrate di Avellino – Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure dic 18/gen 19);

In accordo con il Curatore dr. G. Bernardelle, considerate l'ubicazione e la consistenza dei beni, non è stato eseguito il sopralluogo; per lo svolgimento dell'incarico si è fatto riferimento anche alla documentazione contenuta nella relazione di stima in atti procedura redatta dal geom. Franco Tornillo di Calitri su incarico della società *****.

La scheda sintetica di valutazione è stata anticipata al Curatore dr. Giuseppe Bernardelle in data 18/12/2018.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

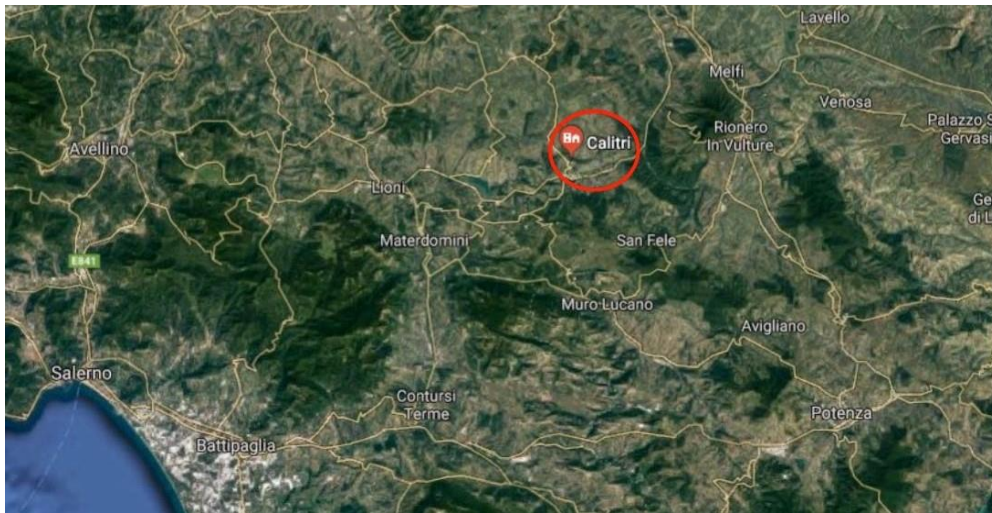
Diritto: piena proprietà quota 1/1 e quota 45/100 ditta ***** con sede in Malo (VI) P IVA *****

Bene e ubicazione: in Comune di Calitri - Contrada Isca Ficocchia - Avellino, lungo la SS 401, porzione di capannone produttivo di 830 mq ca. h = 7,90/3,50 m, con terreno esclusivo di 3.266 mq e diritto 45/100 sul terreno - corte comune di 2.714 mq.

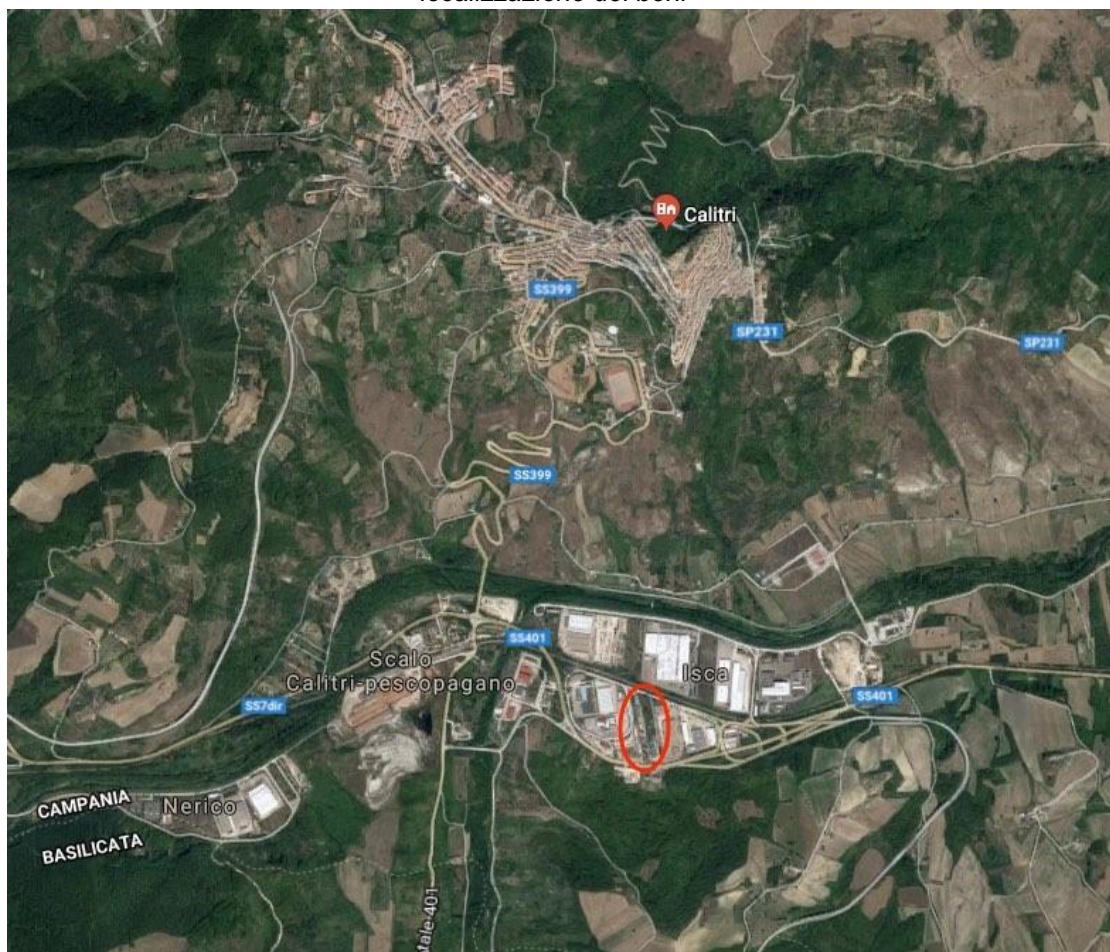
Caratteristiche zona: zona produttiva, limitrofa a zone agricole. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Principali collegamenti pubblici: S.S. 401 (0), S.S 7 dir (Avellino-Potenza -1), stazione ferroviaria Calitri-Pescopagno (1), centro di Calitri (4) dove sono i principali servizi pubblici.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron





localizzazione dei beni



localizzazione dei beni

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron





ortofoto con individuazione dei beni

Descrizione:

Piena proprietà - **quota 1/1** di una porzione di capannone industriale (m.n. 535 sub 1) suddiviso in laboratorio di ca. 612 mq con h = 7,90 m e depositi-mensa-spogliatoi-wc di ca. 219 mq con h = 3,5 m, con adiacente terreno (m.n. 1440) di 3.266 mq cat. e **quota 45/100** sul terreno antistante (m.n. 1443) di 2.714 mq cat. ad uso passaggi comuni e accessi agli immobili. Il fabbricato, edificato nel 1974 e con opere di completamento del 1990, è posto in zona industriale lungo la Strada Statale 401 in Comune di Calitri (Avellino) in località Contrada Isca Ficocchia; l'attività insediata era di produzione di ceramica.

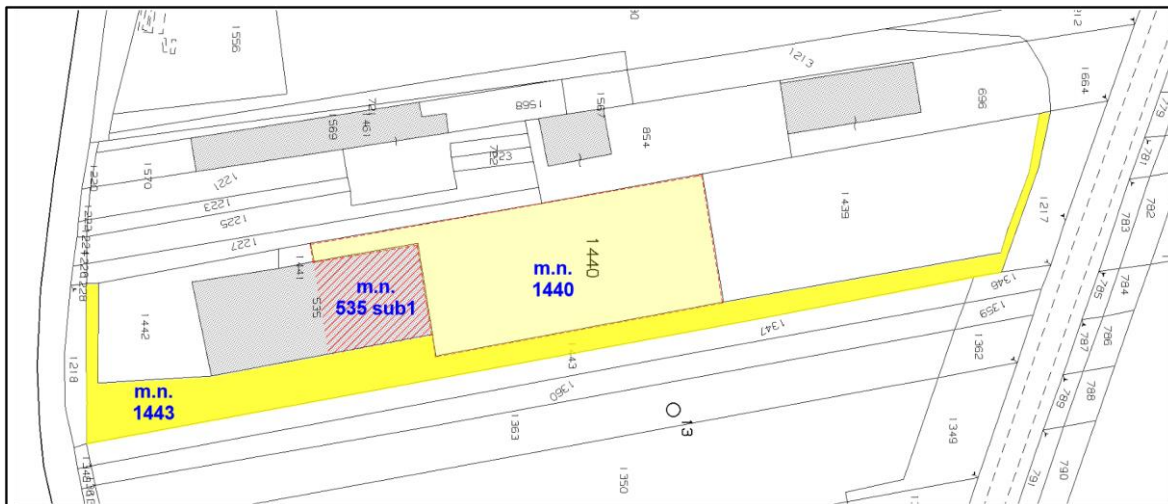
L'attività è attualmente non in funzione; sono presenti macchinari di produzione e materiali stoccati, valutati nei beni mobili.

Per una migliore comprensione si è predisposta una planimetria generale (su base catastale) con individuazione degli immobili oggetto della stima.

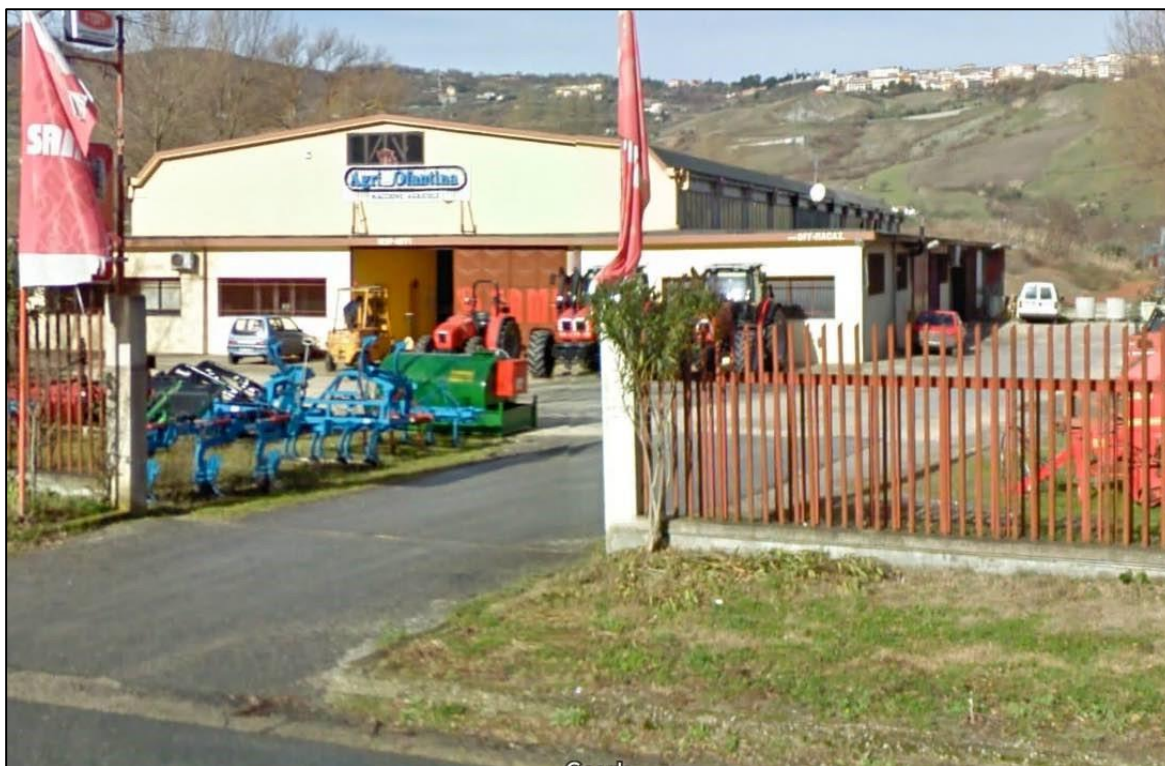
Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2



individuazione immobili - Vedasi ALL. 2 estratto planimetria con misure e conteggi superfici



accesso sud lungo la SS 401 alla corte comune m.n. 1443

Il fabbricato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 831¹ mq, è costituito da una struttura con plinti e pilastri in c.a., travi reticolari in c.a.p., copertura con lastre in c.a.p. e manto in guaina ardesiata, pavimento in cemento, muratura di tamponamento in blocchi di tufo e laterizio non intonacata, portoni scorrevoli in metallo, finestratura in metallo e vetro; all'interno è suddiviso in:

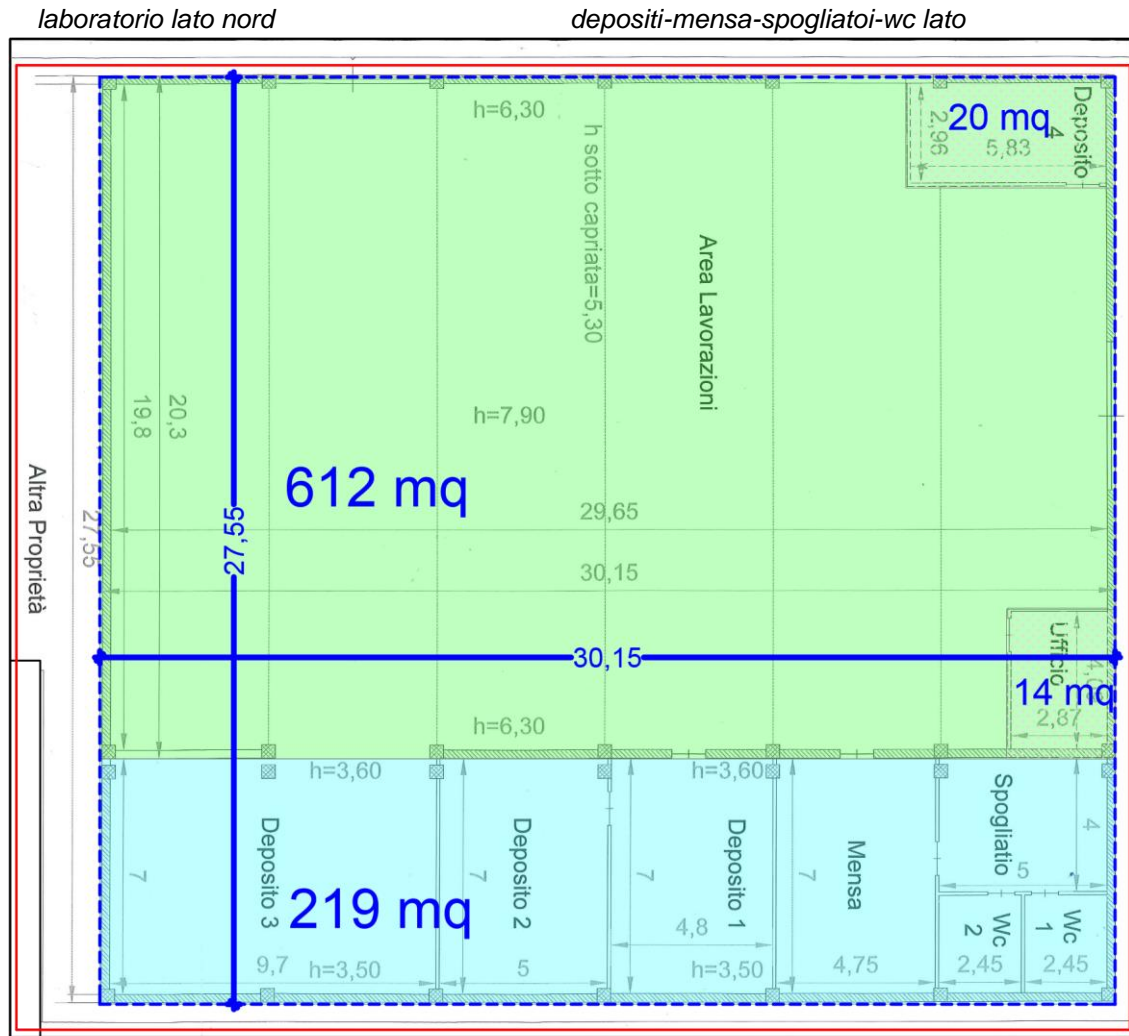
- zona lavorazione di circa 612¹mq con altezze 6,30-7,90 m - altezza sotto trave di 5,30 m -
- zona depositi-mensa-spoigliatoi-wc di circa 219¹mq con altezza 3,50-3,60 m

¹ per superficie lorda si intende comprensiva di murature, balconi ... ovvero ingombro complessivo dell'immobile

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron





planimetria piano terra - conteggi superfici



est





laboratorio angolo nord ovest



laboratorio lato ovest



depositi-mensa-spogliatoi-wc lato est



depositi-mensa-spogliatoi-wc lato ovest



Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

interni zona lavorazione*interni fabbricato depositi-mensa-ufficio-wc*

L'area esterna esclusiva m.n. 1440 di 3.266 mq catastali, è a verde incolto con cumuli di terra; il terreno ad uso passaggi comuni e accessi agli immobili m.n. 1443 di 2.714 mq catastali, è parzialmente asfaltato; il complesso è recintato sul fronte a sud lungo la S.S. 401 da un muretto con ringhiera metallica, con accesso comune chiuso da un cancello; alcune porzioni dell'area presentano muretti con stanti e rete.

*vista m.n. 1443 da strada di lottizzazione*

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron





aree esterne m.nn. 1440, 1443

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

il fabbricato presenta finiture e condizioni di manutenzione insufficienti, con porzioni al grezzo, ed è dotato di impianti base (allaccio impianto idrico, impianto scarichi con predisposizione servizi sanitari, elettrico base).

Fondazioni:	fondazioni a plinti collegati con cordoli; condizioni: non verificabili.
Travi:	travi in c.a.p.; condizioni: non verificabili.
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.; condizioni: non verificabili.
Copertura:	capannone con travi reticolari in c.a. con pannelli nervati e manto in guaina ardesiata; zona ufficio-spogliatoi solaio in laterocemento; lattonerie e pluviali in lamiera; condizioni: da verificare, segnalate infiltrazioni di acqua;
Pareti esterne:	muratura di tamponamento in blocchi di tufo e laterizio parzialmente intonacata; condizioni: insufficienti, con porzioni ricoperte da vegetazione incolta;
Pavim. esterna:	area esterna priva di pavimentazione con erba incolta e cumuli di terra; una porzione del m.n. 1443 in asfalto/cemento; condizioni: appena sufficienti/insufficienti;
Cancello:	lungo la SS 401 accesso comune chiuso con cancello carraio in ferro verniciato; condizioni: sufficienti.
Recinzione	sul fronte a sud lungo la S.S. 401 muretto con ringhiera metallica; porzioni con muretto, stanti e rete; condizioni: sufficienti;
Portone di ingresso:	portoni ad anta/scorrevoli in lamiera; condizioni: appena sufficienti/ da verificare
Infissi esterni:	finestrature in metallo e vetro; zona depositi con serramenti in metallo e vetro e sbarre di sicurezza; condizioni: appena sufficienti/ da verificare.
Pareti interne:	pareti in laterizio intonacate, in parte rivestite con piastrelle ceramiche nei bagni/spogliatoi; condizioni: insufficienti.
Pavim. interna:	pavimento in cemento; condizioni: usurato.

IMPIANTI

Fognatura:	recapito: rete comunale; predisposizione scarichi sanitari; condizioni: non verificabili.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale; condizioni: non verificabili.
Elettrico:	impianto elettrico minimo; neon a soffitto; condizioni: non verificabili.
Termico:	fabbricato privo di impianto;

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

Condizionamento: nessuno;
 Antincendio: nessuno;
 Allarme: nessuno.

DATI TECNICI (in base a planimetria catastale, pratiche utc)				
Destinazione	Sup. Lorda mq	H m	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq
Comune di Calitri - Contrada Isca Ficocchia, CF Fg. 61				
m.n. 535 sub 1 proprietà 1/1				
Fabbricato produttivo:				
area lavorazione	612	6,3-7,9-5,3	1,0	612
compresi ufficio 14 mq e deposito 20 mq ca.				
zona ufficio/depositi/mensa/spogliatoio/wc	219	2,45-3,5	0,8	175
totale	831			787
terreno m.n. 1440 sup cat.	3.266		1,0	3.266
terreno m.n. 1443 sup cat. (quota 45/100)	2.714		1,0	2.714

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato degli immobili, non risultano necessarie opere di manutenzione straordinarie urgenti; l'immobile presenta porzioni al grezzo e condizioni di manutenzione generalmente insufficienti, con infiltrazioni di acqua dalla copertura nella zona depositi.

Certificazione energetica:

APE non necessario per il capannone; per gli uffici da predisporre.

La spesa preventivabile è di € **300,00**.

L'esperto rimane a disposizione per l'eventuale redazione dell'APE.

STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:**

In ditta ***** con sede in Malo (VI) cf ***** proprietà quota 1/1

- Comune di Calitri Catasto Fabbricati Fg. 61

- **m.n. 535 sub 1**, Contrada Isca Ficocchia, p. T, cat. in corso di costruz., cl. /, cons. /, sup. cat. /, R€ /

Il m.n. 535/1 insiste su porzione del terreno in Comune di Calitri CT Fg. 61 m.n. 535, ente urbano di are 18.37.

- Comune di Calitri Catasto Terreni Fg. 61

- **m.n. 1440 ente urbano di ha 00.32.66** proprietà quota 45/100

- **m.n. 1443 ente urbano di ha 00.27.14**

Variazioni storiche:

catasto terreni

Il m.n. 535 era semin. arbor. di are 50.30 all'Impianto meccanografico del 10/6/1977; con Tipo mappale del 30/6/1990 prot. n. appr. 1090/90 (n. 40728.1) i m. nn. 536 e 537 sono stati soppressi e uniti al m.n. 535 di are 50.30, originando il m.n. 535 ente urb. di ha 1.31.60; - con frazionamento del 7/10/1995 (n. 2897.1/1995) il m.n. 535 ente urbano di ha 1.31.60 ha originato il m.n. 535 ente urbano di ha 1.22.42 e i m.nn. 1217 e 1218;

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

- con frazionamento del 10/6/1998 (n. 3293.1/1998) il m.n. 535 ente urbano di ha 1.22.42 ha originato il m.n. 535 ente urbano di are 18.37, il m.n. 1443 ente urbano di are 27.14, il m.n. 1440 di are 32.66 e i m.nn. 1439, 1441 e 1442. catasto fabbricati
Il m.n. 535 è stato costituito in data 21/6/1993;
- Frazionamento del 16/2/1998 (n. B00418.1/1998) con costituzione del m.n. 535 sub1;
- Variazione del 3/11/2009 prot. n. AV0283671 di verifica stato attuale (n. 44564.1/2009);
- Variazione toponomastica del 27/11/2014 prot. n. AV0220321 derivante da aggiornamento ANSC (n. 109081.1/2014)

Conformità catastale:**Difformità riscontrate:**

L'immobile m.n. 535 sub 1 risulta ancora in corso di costruzione: una volta ultimato va eseguita la pratica catastale (planimetria catastale; esistono elaborato planimetrico ed elenco sub)
I m.nn. 1440 e 1443 sono stati frazionati solo al catasto terreni come "enti urbani" e va completato l'accatastamento al catasto fabbricati come "aree urbane".

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale
(da eseguire)

€ 2.000,00+IVA

Confini: in senso NESO secondo la mappa Comune di Calitri C.T. Fg. 61 il terreno m.n. 535, 1440, 1443 confina con: m.nn. 1217, 1346, 1347,1218, 1227, 1441, 1227, 854, 696; il m.n. 535/1 confina a sud con il m.n. 535/2.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**Titoli urbanistici:**

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Calitri vigente, pubblicato sul BURC n. 46 del 30/10/1976, indica l'area in Zona "I2" zona di nuovo insediamento industriale 2, contrada Isca Ficocchia.

Il **PUC** Piano Urbanistico Comunale adottato con Del.CC n.126 del 24/9/18 indica per l'area: Tav. 4 – dotazione uso del territorio: il fabbricato è individuato come attività artigianali, industriali, commerciali

PSC - Tav. 5b componente strutturale: aree produttive esistenti esterne al centro abitato: il PUC si attua per IED, sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto (art. 36 nta allegato)

Tav. 7.2 caratterizzazione idrogeologica: vincolo idrogeologico;

Tav 8 vincoli: una porzione a sud del m.n. 1443 ricade in fascia di rispetto delle strade extraurbane tipo F; una porzione a nord ricade in fascia di rispetto delle ferrovie.

Nota: per il trasferimento è da richiedere **certificato di destinazione urbanistica** CDU dei terreni m.nn. 1440 e 1443: la validità è di 1 anno dal rilascio, se non intervengono modifiche agli strumenti urbanistici (*PUC adottato, in salvaguardia*);

costo tecnico, oltre ev. diritti e bolli

€ 100,00**Abitabilità e agibilità:**

Pratiche edilizie:

Dai dati relativi all'immobile di perizia richiesti al competente UTC del Comune di Calitri (pec di accesso agli atti del10/12/18 e sollecito del 18/1/19) e dalla documentazione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruzione N. 23 del 7/8/1974 rilasciato alla ditta *****

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

- per la costruzione impianto industriale nell'area Fg. 61 m.n. 535/536/537 per stoviglie in maiolica (intero fabbricato che comprende l'unità di stima);
- deposito ufficio G.C. di Avellino al n. 519 - n. 520 in data 21/10/1974;
 - inizio lavori in data 20/10/74, fine lavori in data 30/1/1990;
 - collaudo statico a firma ing. Angarola Vincenzo del 14/6/1990 depositato al G.C. di Avellino al n. 520 in data 20/6/1990.
 - Concessione Edilizia n. 46 del 3/12/1990 rilasciato alla ditta ***** per lavori di completamento del fabbricato e nuove opere (recinzione, sistemazione e pavimentazione piazzale, illuminazione area esterna, impianti interni).

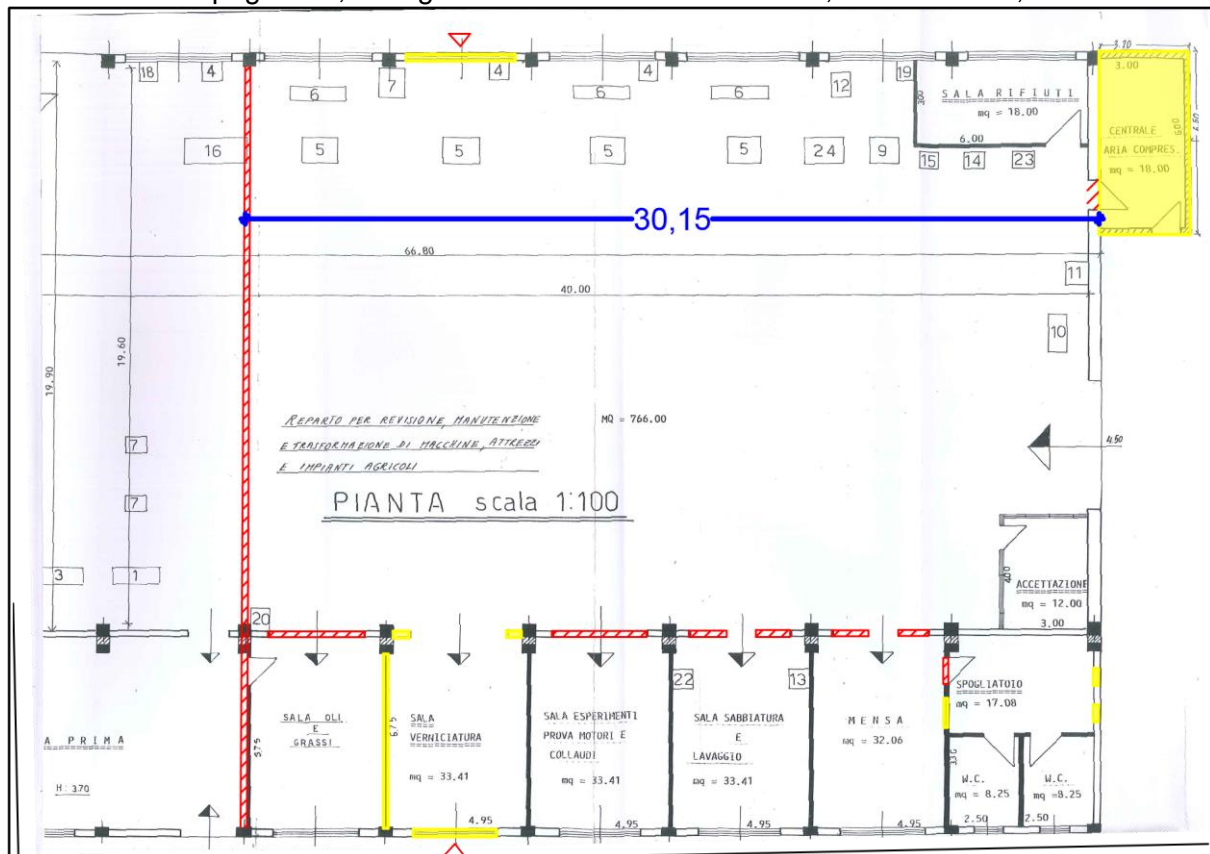
Il fabbricato catastalmente è ancora in corso di costruzione.

Non reperiti fine lavori, collaudo, agibilità e dichiarazioni di conformità impianti.

Conformità urbanistico-edilizia: Difformità riscontrate:

Con riferimento alla C.E. n. 46 del 3/1/90 - ultimo progetto autorizzato reperito, per lavori di completamento e nuove opere, lo stato di fatto del fabbricato presenta differenze interne e prospettive; in particolare si rileva che:

l'unità immobiliare è porzione di un più ampio fabbricato, suddiviso con costruzione di una muratura interna, e presenta differenze nella distribuzione interna; sul lato nord non c'è il locale esterno - centrale aria compressa; ci sono due portoni sui lati ovest ed est e due finestre sul lato nord dello spogliatoio; la larghezza del fabbricato è di m 27,55 anziché 27,40



Planimetria autorizzato C.E. n.46/90 con indicate differenze stato attuale - rilievo geom. Tornillo (All.3)

Abusi: vedasi punto precedente.

Sanabilità e costi: le difformità sono regolarizzabili con pratica di sanatoria edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria, artt. 34-36 DPR 380/01 smi), differita all'acquirente ai sensi dell'art 46 co. 5 DPR 380/01; l'U.T. competente quantificherà i costi della sanatoria all'effettiva

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

presentazione della pratica; tutti i costi di regolarizzazione edilizia per le differenze segnalate e/o di altre eventuali sono compresi nella riduzione del valore per pronto realizzo.

VALORE E VENDIBILITA' Fonti

di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto di Calitri e Conservatoria Avellino - SISTER), U.T.C. di Calitri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, borsino immobiliare, aste legali.

Metodo di valutazione:

Si è valutato con il Curatore di non eseguire nuovo sopralluogo e pertanto si è fatto riferimento e contattato il geom. Franco Tornillo di Calitri per le verifiche sul posto.

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

L'immobile è di media metratura, con area scoperta, facilmente raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione, e presenta modalità costruttive ordinarie per l'epoca di costruzione e condizioni di manutenzione generale appena sufficienti per la parte lavorazione e insufficienti per la porzione depositi-ufficio-mensa-wc, con necessità di completamento delle opere ancora al grezzo e di manutenzioni ordinarie generali.

Il valore attribuito considera l'epoca e le tecniche di costruzione, la qualità delle strutture, tipologia e altezze interne, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità, materiali, finiture e stato dei beni, dotazione di impianti fissi e la eventuale adattabilità o possibilità di altri usi ammessi dalle norme tecniche vigenti.

Sono compresi nella valutazione gli impianti di base e il terreno scoperto, con le sistemazioni esterne, recinzioni e cancelli, considerati l'accessibilità all'immobile anche per i mezzi pesanti, la dotazione di aree di manovra e parcheggio, le servitù.

L'andamento del mercato con i conseguenti riflessi sugli investimenti immobiliari, la richiesta di immobili più recenti ed adattabili a diverse esigenze produttive, il grado delle finiture e lo stato di costruzione e manutenzione sono tali da comportare un'attribuzione prudenziale dei valori di stima.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare; con riferimento al metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multi parametrica con immobili raffrontabili ubicati nella stessa zona geografica e con caratteristiche simili, non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite utili.

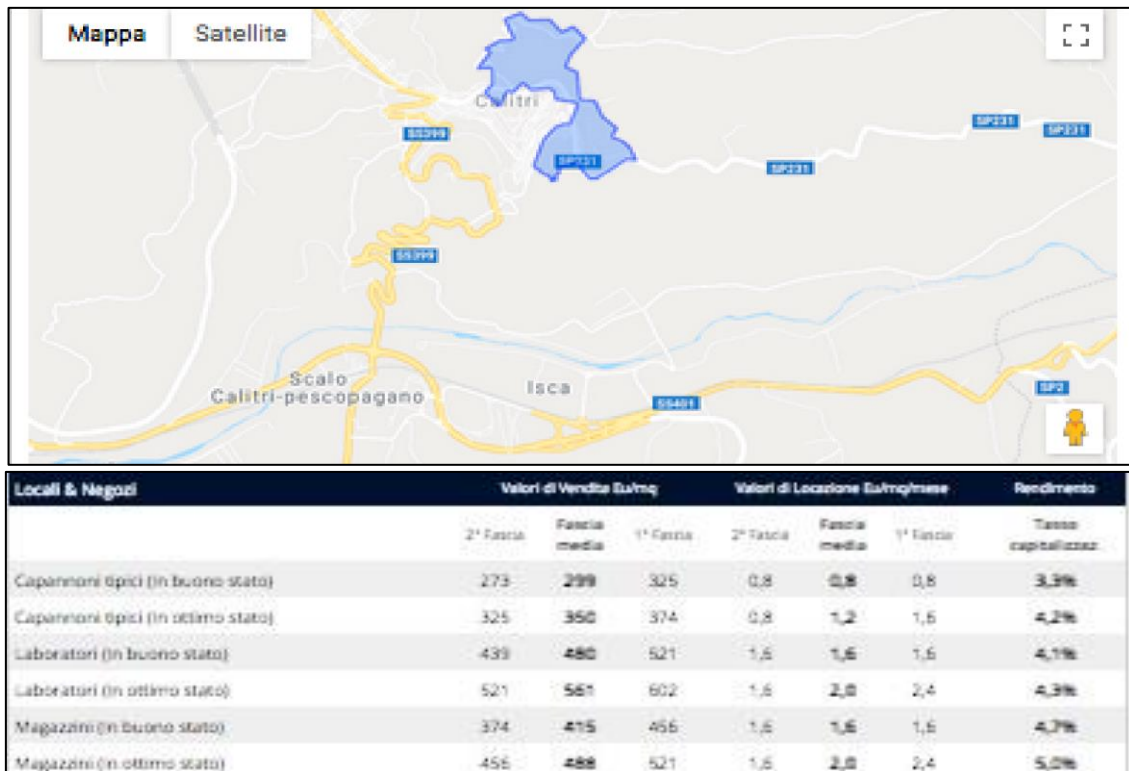
Si è quindi proceduto prendendo in considerazione i seguenti dati:

- *Immobiliare.it*: non è disponibile il prezzo medio richiesto per gli immobili (residenziali) in vendita in Calitri, Comune di 5.000 ab. circa.

- *Borsino Immobiliare*: per il Comune di Calitri in zona periferia periodo dicembre 2018 indica per "capannoni tipici" in buono stato valori compresi tra € 273 e 325 €/mq di superficie lorda:



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2



- *Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate*: per il Comune di Calitri, periodo 1° sem. 2018 (ultimo disponibile), per immobili "in stato normale" valori compresi tra 195 e 240 €/mq di superficie lorda per "capannoni tipici":

Provincia: AVELLINO							
Comune: CALITRI							
Fascia/zona: Suburbana/AREA INDUSTRIALE - STRADA COM.LE PESCOGAGANO-STRADA NAZIONALE							
Codice di zona: E4							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Capannoni tipici							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	195	240	L	1	1,1	L
Capannoni tipici	Ottimo	240	290	L	1,1	1,3	L
Laboratori	NORMALE	450	520	L	1,9	2,3	L
Laboratori	Ottimo	520	570	L	2,2	2,6	L

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: non rileva quotazioni per gli immobili produttivi.

- *ricerca prezzi Tribunali della Campania (Avellino)*: Procedura esecutiva immobiliare N. 19/12 RGE e N. 354/14 RGE riferita a terreni e fabbricati agricoli; non risultano aste di immobili produttivi in zona.

- *ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line*: non si sono trovate offerte per immobili produttivi ubicati in loco; per immobile produttivo con caratteristiche migliori ubicato

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

in zona il prezzo richiesto pari a 136 €/mq comm.; è da considerare una variazione media sul prezzo richiesta/vendita del -10% circa.

Capannone in vendita a Calitri
Alta Irpina-Termino Cervialto, Avellino [Vedi mappa](#)

150.000 €
[Calcola mutuo](#)

1.100 m² | 136 euro/m²

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Commento dell'inserzionista
Disponibile in Italiano | [English](#) | [Altre lingue](#)

"Calitri zona asi capannone su unico livello di mq 1100, con altezza di 12 mt in ottime condizioni, oltre spazio esterni comuni. Possibilità di anettere altro capannone in zona di mq 4000."

Caratteristiche specifiche	Costruzione
1.100 m ² commerciali	Piano terra
Buono stato	
Distribuzione open space	
1 toilette o bagni	
Classe energetica: (175 kwh/m ² anno)	

I prezzi sono stati corretti tenendo conto anche della zona, della tipologia e vetustà degli immobili, dello stato di manutenzione e in parte al grezzo e della dotazione di impianti, della disponibilità di area scoperta, in proprietà e in quota.

La stima è eseguita sull'immobile senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti. Non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica.

Le unità risultano commerciabili secondo le norme del DPR 380/01 art. 46 e s.m.i. con regolarizzazione a carico dell'acquirente art. 46 co 5 (costi di sanatoria compresi nella riduzione applicata al valore di mercato); sono inoltre da predisporre l'APE e da eseguire la planimetria catastale (a lavori ultimati), con costi presunti indicati in relazione; è da richiedere il CDU per i terreni m.nn. 1440 e 1443.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di 70 €/mq commerciali per l'immobile produttivo, di 10 €/mq per il terreno esclusivo incolto e di 12 €/mq per il terreno comune, che portano ad un valore complessivo come segue:

Comune di Calitri - Contrada Isca Ficocchia(AV) CF Fg. 61 Proprietà 1/1	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
Fg. 61 m.n. 535 sub 1 Fabbricato produttivo:			
area lavorazione compresi ufficio 14 mq e deposito 20 mq depositi-mensa-spogliatoi-wc	787	€ 70,00	€ 55.090,00
Comune di Calitri CT Fg. 61			
terreno m.n. 1440 sup cat.	3.266	€ 10,00	€ 32.660,00
terreno m.n. 1443 sup cat. (quota 45/100)	2.714	€ 12,00	€ 14.655,60
compresi terreno sedime fabbricato, impianti fissi di base, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli etc.			
VALORE TOTALE arr.			€ 102.205,60
Arrotondato a			€ 102.000,00

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Valore immobiliare: il valore attribuito al **lotto 2** è di € 102.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> Due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica: compresi nella riduzione pr. realizzo	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00
- spese redazione APE: a carico procedura, costo € 300,00	
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- spese condominiali insolute (no condominio)	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 100.000,00

Valore di pronto realizzo:

per l'ipotesi di vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi, i tempi medi di vendita e le riduzioni di prezzo degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi ed eventuale regolarizzazione difformità: riduzione 15% arr.	- € 15.000,00
	€ 85.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	

Il **valore complessivo di mercato dei beni lotto 2**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazioni a carico acquirente, è stimato in **€ 100.000,00** (centomila/00). Il **valore di pronto realizzo** è indicato in **€ 85.000,00** (ottantacinquemila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo

Giudizio di vendibilità: modesta, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato e delle condizioni di costruzione e manutenzione dell'immobile.

Forme di pubblicità: operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO

Locazione: libero, nella disponibilità della ditta proprietaria

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): libero

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: diritto 45/100 del terreno m.n. 1443 – passaggi comuni e accessi agli immobili.

Usufrutto, uso, abitazione: / Servitù:

- nella nota di trascrizione sez. D dell'atto di compravendita 1/12/1998 notaio dr. Antonio Di Lizia n. 40187 rep., è riportato che *"la vendita ha luogo con ogni accessorio, inerenza e pertinenza; con ogni diritto, ragione ed azione, ivi compresi, ove spettanti, i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c., con ogni servitù attiva e passiva, ivi comprese le seguenti servitù: a) servitù di appoggio di insegne pubblicitarie, a carico della parte comune al capannone industriale e precisamente lungo la recinzione che va dal pilastro est del cancello*

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

- *correndo parallelamente alla strada- fino all'incrocio tra il confine sud ed il confine est del terreno distinto in catasto con la part. 1443 del foglio 61 (fondo servente) ed a favore delle porzioni immobiliari distinte in catasto con le part. 535/1 e 535/2 del folio 61; b) servitù di parcheggio a favore degli immobili distinti in catasto al foglio 61, part. 535/1 - 535/2 e 535/3, ed a carico del suolo comune (riportato in catasto al foglio 61, part. 1443); detta servitù consiste nella possibilità di posteggiare autoveicoli e motocicli sul suddetto suolo, senza ostacolare, a mezzo di barriere e/o altro, il passaggio ad altri mezzi. Le parti acquirenti, inoltre, si obbligano, reciprocamente, ad utilizzare gli impianti comuni (acqua, fognature, gas ed altro) ed a sostenere le spese occorrenti ad una corretta manutenzione, in misura proporzionale alle quote spettanti a ciascun comunista, ai sensi degli artt. 1102 e seguenti c.c.”*

- nella nota di trascrizione sez. D dell'atto di compravendita 25/2/2004 notaio dr. Antonio Di Lizia n. 69927 rep., è riportato che *“la vendita ha luogo con ogni accessorio, inerenza e pertinenza; con ogni diritto, ragione ed azione, ivi compresi, ove spettanti, i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c., con ogni servitù attiva e passiva, ivi comprese le servitù di appoggio di insegne pubblicitarie e di parcheggio come meglio descritte nel titolo di provenienza di cui infra. la società acquirente, si obbliga ad utilizzare gli impianti comuni (acqua, fognature, gas ed altro) ed a sostenere le spese occorrenti ad una corretta manutenzione, in misura proporzionale alle quote spettanti a ciascun comunista, ai sensi degli artt. 1102 e seguenti c.c. per quant'altro si rimanda al titolo.*

Convenzioni edilizie: non segnalate.

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: trattasi di terreni in zona produttiva.

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: *non si tratta di condominio ma vi sono i patti per la gestione sopra riportati*

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione:	non indicate
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:	non indicate
Spese cond. scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia:	non indicate

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Titolo

di acquisto del debitore:

*“*****” con sede in Malo c.f. *****proprietaria dal 18/6/2015 ad oggi con atto in data 18/6/2015 notaio dr. Cornelio Loretto n. 111537 rep., registrato AE di Bassano dG in data 19/6/2015 al n. 5112 serie 1s, trascritto AE di Avellino il 16/7/2015 ai nn. 11011/9295, atto di trasformazione di società da “*****” con sede in Malo c.f. *****a “*****” con sede in Malo c.f. *****; riferito a: Comune di Calitri, C.F. Fg. 61 m.n. 535 sub 1*

- *nella nota di trascrizione 16/7/2015 ai nn. 11011/9295 sezione D è riportato che per i beni in Comune di Calitri CT Fg. 61 m.n. 1440 di ha 00.32.66 ente urbano e per la proprietà della quota 45/100 indivisi del m.n. 1443 di ha 00.27.14 ente urbano non potrà essere eseguita voltura catastale e trascrizione essendo gli stessi introdotti al catasto terreni come “enti urbani” e non al catasto fabbricati come “aree urbane”.*

Regime patrimoniale: snc/SpA/srl.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- Provenienza a “*****” con sede in Malo

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 91/2018 – Rapporto di valutazione Lotto 2

proprietaria dal 29/4/2005 al 17/6/2015 con atto in data 29/4/2005 notaio dr. Cornelio Loretto n. 92283 rep., trascritto AE di Avellino il 24/5/2005 ai nn. 10402/7966, atto di trasferimento di sede sociale della ditta "*****" con sede in Villaverla c.f. *****riferito a: CF Fg. 61 m.n. 535/1 e CT Fg. 61 m.n. 1440; CT Fg. 61 m.n. 1443 quota 45/100.

- Provenienza a "*****" con sede in Villaverla cf ***** proprietaria dal 25/2/2004 al 28/4/2005 con atto del 25/2/2004 notaio dr. Antonio Di Lizia n. 69927 rep., trascritto AE di Avellino il 13/3/2004 ai nn. 4897/3713, atto di compravendita contro Tommasi Galliano n. ad Avigliano (PZ) il 14/01/1947 cf *****; riferito a: CF Fg. 61 m.n. 535/1 e CT Fg. 61 m.n. 1440; CT Fg. 61 m.n. 1443 quota 45/100.

- Provenienza a Tommasi Galliano proprietario dal 1/12/1998 al 24/2/2004 con atto del 1/12/1998 notaio dr. Antonio Di Lizia n. 40187 rep., trascritto AE di Avellino il 16/1/1999 ai nn. 952/843, atto di compravendita contro "*****" con sede Potenza cf ***** riferito a: beni lotto 2.

Nota trascr. sez. D: ***** titolare della omonima impresa individuale, corrente in Pietragalla (Pz) alla c.da San Nicola - zona ind.le; iscritta al n. 97216/1996 del registro delle imprese di Potenza - sezione speciale piccoli imprenditori (già iscritta al registro ditte con il n. 45230); c.f.: *****; partita IVA: *****; che la "*****" è in liquidazione.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: nessuna

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate: nessuna

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti: non conveniente per la vendita.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: trattasi di beni per intero, eccettuata la corte m.n. 1443 in quota 45/100.

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, dicembre 2018 - gennaio 2019

il perito arch. Scilla Zaltron

ALLEGATI:

- allegato 1 - estratto di mappa, visure catastali;
- allegato 2 - verifica dati metrici e superficiali;
- allegato 3 - estratti Programma di Fabbricazione/PUC, pratiche edilizie, elaborato grafico con differenze;
- allegato 4 - elenco sintetico delle formalità, nota provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

