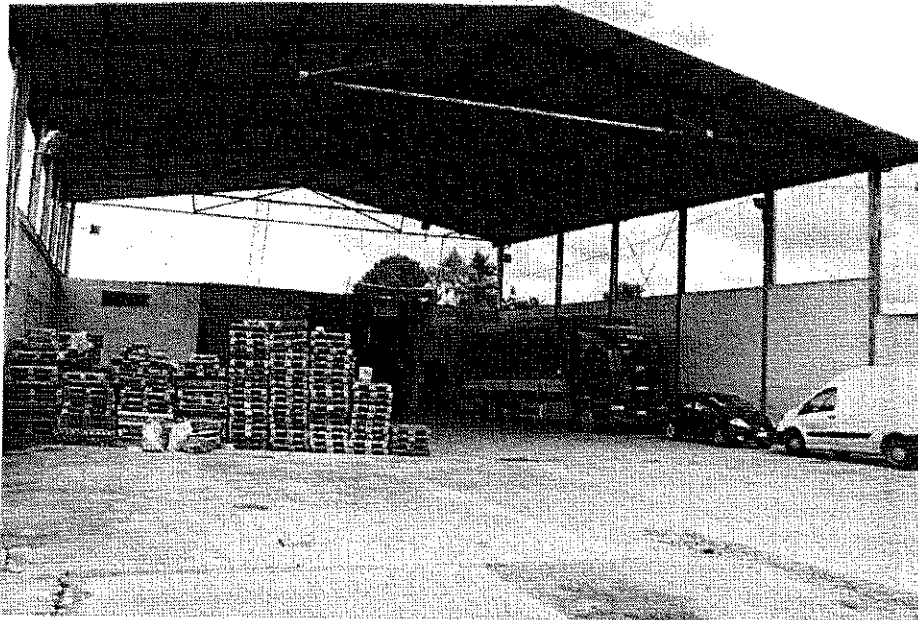


TRIBUNALE di S.Maria Capua Vetere
Sezione Fallimentare
G.U. Dott. Marco Pugliese
(Concordato preventivo n° 14 / 2016)



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Marzo 2017


Il Tecnico Dott. Ing. **FERDINANDO MATERAZZO**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il N° 666

SOMMARIO

PREMESSA

- 1) - **OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE**
- 2) **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DA VALUTARE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
 - 2.1- Descrizione sintetica degli immobili e dei beni da valutare per tipologia
 - 2.2- Descrizione territoriale del Comune di Vairano Patenora – Geomorfologia- Infrastrutture e viabilità – Caratteristiche economiche
- 3) **DESCRIZIONE TIPOLOGIA –DIMENSIONI E CARATTERISTICHE IMMOBILE N° 1-Commerciale**
 - 3.1 – Ubicazione e Confini – Descrizione - Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici – Autorizzazioni edilizie . **Immobile n° 1 –Commerciale produttivo**
 - 3.2- Condizioni Manutentive
- 4) **DESCRIZIONE TIPOLOGIA –DIMENSIONI E CARATTERISTICHE IMMOBILI N° 2-Abitativo-Rurale**
 - 4.1 – Descrizione generale - Dati Catastali - Urbanistici- Autorizzazioni edilizie
 - 4.2.- Ubicazione e contesto territoriale- Confini ed accessi
 - 4.3.- Tipologia edilizia
 - 4.4.- Tipologia Costruttiva
 - 4.5.- Accessibilità e dotazione servizi e infrastrutture
 - 4.6.-Descrizione immobile - dimensioni , stato attuale - vetusta'
 - 4.7.- Condizioni Manutentive
 - 4.8 – Autorizzazioni urbanistiche
- 5- **DESCRIZIONE TIPOLOGIA -DIMENSIONI E CARATTERISTICHE-IMMOBILI N° 3- Terreni Agricoli**
 - 5.1 – Ubicazione e Confini – Descrizione generale - Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici – Stato attuale
- 6- **DESCRIZIONE TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE MACCHINARI 1- 2- 3**
 - 6.1 -Macchinario 1 – Impianto " Molino "
 - 6.2 -Macchinario 2 – carrello elevatore " Still "
 - 6.3 -Macchinario 3 – carrello elevatore " Junge "
- 7- **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI : Commerciale- Fabbricato Rurale – Terreni Agricoli**
 - 7.1 – Valutazioni generali e analisi del mercato immobiliare
 - 7.2- I criteri di stima e le procedure di valutazione del valore di mercato piu' probabile
 - 7.3- La stima sintetica- comparativa
 - 7.4 - VALORE FINALE
- 8- **VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI - MACCHINARI 1- 2- 3**
 - 8.1 – Descrizione e tipologia dei macchinari
 - 8.2- Vetusta' –Condizioni e stato attuale
 - 8.3 – Indagine di mercato –Valutazione sintetico-comparativa
 - 8.4 – VALORE FINALE
- 9- **VALUTAZIONE DI CONGRUITA' ALTRI BENI IMMOBILI (Fabbricato e Terreni agricoli)**
 - 9.1 – Valutazioni generali e analisi del mercato immobiliare
 - 9.2- I criteri di stima e le procedure per la valutazione di congruita'
 - 4.3 - La stima sintetica- comparativa
 - 4.4 - VALORE FINALE
- 10- **CONCLUSIONI – TABELLA RIEPOLOGATIVA VALUTAZIONI**



La presente Perizia di Valutazione e' stata redatta dal Sottoscritto Ing. Ferdinando Materazzo nato a Caserta l'11 Ottobre 1951 ed ivi residente alla via Alois n° 15 - C.F. N° MTR FDN 51R11 B963Y, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n° 666 dal 07-03-1978, per incarico del G.U.P. Dott. Marco Pugliese del Tribunale di S.Maria C.Vetere- Sezione Fallimentare, in relazione all'attivit  del Commissario del Concordato preventivo riguardante la sita in Vairano Patenora (Ce) avente attivita' di commercializzazione al dettaglio e ingrosso di prodotti per l'agricoltura quali cereali, fitofarmaci, fertilizzanti, mangimi per animali.

L'oggetto della perizia come meglio e piu' dettagliatamente descritto nei successivi paragrafi tratta della valutazione del probabile Valore di Mercato di alcuni immobili e beni posti a base del Concordato preventivo n° 14 / 2016 riguardante la citata societ .

1- Oggetto dell'incarico peritale

L'incarico peritale ha la finalita' di valutare alcuni beni, immobili e macchinari che sono a base del Concordato preventivo della societ  con sede legale alla Via

Legale Rappresentante : , C.F. e Partita Iva n°
, per il quale e' stato
nominato l' avv. Gennaro D'Andria con studio alla via F.Renella n° 65 in Caserta dal Tribunale di S.Maria C.Vetere Sez. Fallimentare quale Commissario del Concordato preventivo n° 14 / 2016.

Pertanto in riferimento alla normativa vigente e per una corretta procedura si riepilogano sinteticamente le principali attivita' svolte per la consulenza tecnica e di stima richiesta in ordine all'incarico conferito :

- verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione agli atti ai fini della valutazione
- acquisizione di tutta la documentazione necessaria dal commissario e dalla societ 
- identificare precisamente i beni oggetto della stima
- elencare ed individuare tali beni
- alla identificazione catastale degli immobili
- di verifica dello stato dei luoghi con rilievi e le condizioni attuali
- rilievo fotografico degli immobili
- alla verifica della regolarit  dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- alla verifica delle sanatorie e di eventuali altri abusi edilizi in atto.
- alla indicazione dello stato di possesso degli immobili e degli intestatari della propriet 
- alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili e se i beni oggetto della vendita ricadano su suolo demaniale o gravati da livello
- alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica con i relativi vincoli.
- A fornire ogni informazione concernente le caratteristiche e tipologie degli immobili da stimare
- Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati

L'incarico per la redazione della stima finale e' articolata con una ampia ed articolata relazione anche in ordine alla complessit  delle verifiche e dei dovuti accertamenti, per i quali e' si e' provveduto alla acquisizione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa disponibile mediante accesso e richieste documentali presso gli enti preposti quali :

-UTC, Comunale

-Agenzia del Territorio -Uffici catastali

-Agenzie Immobiliari

Ed enti territoriali Istituzionali

Inoltre le verifiche e riscontri sono conseguenti i sopralluoghi ed accessi effettuati in data 10-02-2017, 17-02-2017 e 24-02-2017 e 01-03-2017 e 07-03-2017 per la visione, l'accertamento dello stato di luoghi e delle condizioni attuali dei beni ed immobili, con i rilievi metrici e fotografici e le relative verifiche con acquisizione delle documentazioni ed atti necessari alla stima.

Il completamento di alcune informative sono avvenute sia con riscontri documentali sia acquisendo direttamente dal titolare e dal suo consulente - tecnico alcune le notizie necessarie alla stima (vedi anno di realizzazione di alcune opere e tipologie di materiali non visibili, anni di realizzazione di alcuni manufatti, tipologia dell'attivit  svolta e ciclo produttivo dei impianti e caratteristiche di alcuni macchinari e quant'altro utile)

Pertanto anche se alcune descrizioni e informative sono incomplete o non completamente rispondenti alla realt , nel complesso quanto invece accertato, descritto e comparato non modifica nel complesso la valutazione e stima totale dei beni.

2- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DA VALUTARE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1- Descrizione sintetica degli immobili e dei beni da valutare per tipologia

La presente relazione di stima cos  come richiesto, definito e concordato con il commissario giudiziario del concordato preventivo avv. Gennaro D'Andria consiste nella determinazione del probabile valore di mercato dei seguenti immobili

Complesso di tipo produttivo costituita da un capannone , da una tettoia –deposito e da un corpo Uffici e esposizione e vendita , oltre ad un'ampio piazzale con altri manufatti di servizi ubicato alla via Volturmo in Vairano Patenora ed individuato in catasto al F.llo n° 26 con la P.lla n° 462 sub 4 e 5

-Immobili rurali n° 2-

Due unita' immobiliari rurali 2/ A e 2/ B del tipo a schiera autonome costituite da P.t. , 1° Piano e Sottotetto con aree di pertinenza anteriore e posteriore ubicate al prolungamento di via Volturmo Loc. Ponticello in Vairano Patenora

-Immobili terreni agricoli n° 3-

Terreni agricoli adiacenti e limitrofi alle unita' immobiliari 2/ A e 2/ B ubicati in localita' Ponticello in Vairano Patenora e censiti in catasto al F.llo n° 20 P.lle n° 5129 - 5131- 5132- 5133 -5134- per mq. 8.657.

E dei seguenti Macchinari – Attrezzature come indicate nella relazione allegata alla richiesta di concordato redatta dall'Avv. Nicola Montella e dell'attestazione e certificazione del Dott. Vitiello .

-Macchinario 1

Impianto denominato "molino " costituito da una serie di macchine , silos e componentistica che allo stato risulta installato presso capannone in fitto dalla Cereagricola Raimondo s.n.c. in localita' S.Lazzaro in Monteroduni (Is) ; il macchinario non risulta funzionante .

Tale macchinario veniva utilizzato per il trattamento e trasformazione di materie prime cerealicole e mais

-Macchinario 2

Carrello elevatore di marca Still modello RX20-20P di anno di costruzione 2009 con le caratteristiche acquisite dalla copia di fattura di acquisto della societa' allo stato trovasi all'interno del capannone principale .

La macchina risulta in buone condizioni manutentive e funzionante e l'utilizzo e' quello di trasporto e spostamento pedane e prodotti da commercializzare fino ad un carico di q.li 20

-Macchinario 3

Altro Carrello elevatore che non rinvenuto non e' stato possibile visionarlo pertanto e' stato escluso dalla stima dei beni oggetto di valutazione.

Valutazione di congruita' di valore di altri immobili

Inoltre e' stato richiesto una valutazione di massima della congruita' del valore attribuito nella relazione di parte a base della richiesta di concordato di alcuni altri immobili non facenti parte del piano finanziario di rientro ma nella eventuale disponibilita' del Commissario per il buon fine del concordato , in comproprietà e di proprieta' di congiunti del Sig. Gino Uscita come di seguito individuati :

Immobilie (A) Edificio per civili abitazioni ubicato al Vico Fontana nel centro storico di Vairano Patenora censito in catasto urbano con il n° 749 del F.llo n° 27 Cat A/6

Immobilie (B) Terreno agricolo in localita' Stefe in Vairano Patenora censito in catasto urbano con il n° 102 del F.llo n° 26 per una superficie complessiva di mq. 3656

Immobilie (C) Terreno agricolo in localita' Stefe in Vairano Patenora censito in catasto urbano con il n° 36 sub / 4 del F.llo n° 26 per una superficie complessiva di mq. 275

2.2- Descrizione territoriale del Comune di Vairano Patenora – Geomorfologia- Infrastrutture e viabilita' – Caratteristiche economiche

Individuazione territoriale e caratteristiche del Comune nel quale sono ubicati i beni da stimare

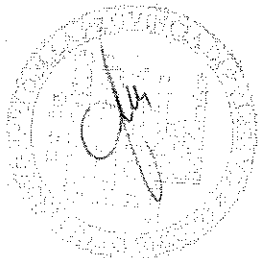
Trattasi di un complesso di tipologia produttiva – commerciale come di seguito descritto ubicato alla via Volturmo e di due unita' immobiliari in localita' Ponticelli oltre a vari terreni agricoli in territorio del Comune di Vairano Patenora in Provincia di Caserta ridente cittadina di circa 9450.ab. di superficie territoriale di circa 43,7 km² il cui centro urbano si sviluppa in tre principali nuclei :

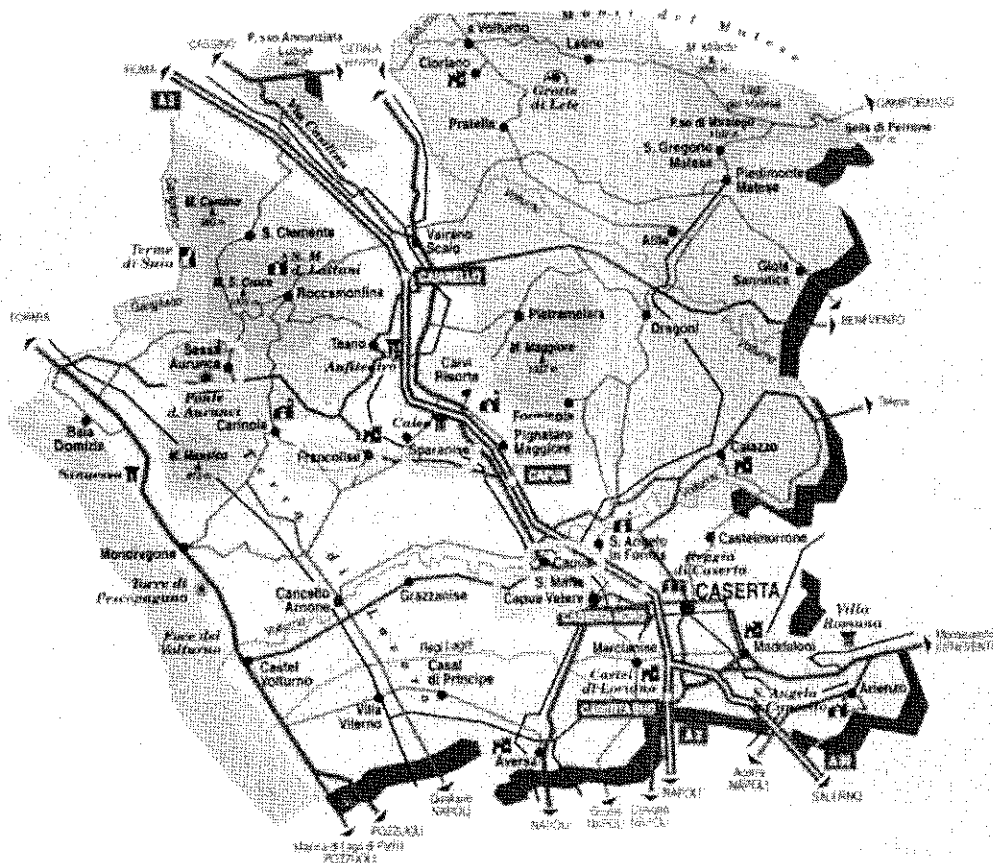
Vairano Scalo lungo la Casilina

Vairano Patenora –Centro storico e nucleo originario

Marzanello – Frazione storica del paese

Il Comune di Vairano Patenora trovasi in una collocazione territoriale particolarmente felice in quanto posizione " centrale " di un " nodo " di collegamento infrastrutturale e di viabilita' che lo identifica quale " porta di accesso " per altre provincie (Isernia e Benevento) ed anche regioni (Molise e Basso Lazio)





Viabilità

Infatti come e' possibile verificare dalla pianta del territorio, il Comune di Vairano Patenora si sviluppa quale centro urbano ed abitato di Vairano Scalo lungo la via S.S. Casilina importante arteria nazionale che la collega per una direzione ad altri centri del Casertano quali Teano - Pignataro Maggiore, Capua ed Casello A1 e per l'altra in direzione all'Alto Casertano Mignano Montelungo e Basso Lazio e Provincia di Frosinone. Il centro di Vairano Patenora invece e' raggiungibile dalla S.S. N° 85 con la strada Provinciale SP N° 96 (Via Volturno) dove e' ubicato il complesso da valutare. (vedi ALL.1)

Infrastrutture

La dotazione infrastrutturale poi e' particolarmente efficace in quanto e' presente il Casello della Autostrada A1 - di Caianello che consente un rapido e veloce collegamento sia con la Regione Laziale e Roma che con Caserta e Napoli ; inoltre con la Superstrada Telesina e' raggiungibile l'area telesina ed il Beneventano.

La presenza infine dello scalo ferroviario di Vairano Scalo consente un valida alternativa al trasporto su gomma mediante la rete ferroviaria per il trasporto sia di passeggeri che merci.

Attività economiche

Il territorio di Vairano Patenora e' caratterizzato da una varieta' di settori produttivi che assicurano una discreto livello economico alla popolazione quale il commercio e con particolare riguardo l'attività agricola e pastorizia che sono favorite dalla dotazione infrastrutturale e dalla sviluppata rete di viabilità primaria e secondaria che attraversa il suo territorio consentendo rapidi collegamenti ai vari centri regionali e extra-regionali.

3 - DESCRIZIONE TIPOLOGIA - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE IMMOBILE N° 1 - Commerciale

3.1 - Ubicazione e Confini - Descrizione - Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici - Autorizzazioni edilizie . Immobile n° 1 -Commerciale produttivo

IMMOBILE N° 1 - Commerciale -Produttivo

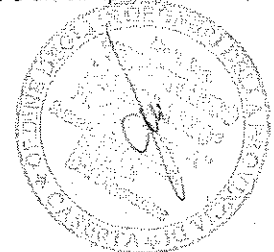
Ubicazione e Confini

Il Capannone ed i manufatti annessi sono ubicati alla via Volturno, importante arteria in parte Provinciale (S.P. N° 96) ed in parte comunale che collega la Statale SS.85 (vedi Google Maps) con il Centro di Vairano Patenora (vedi mappa ALL. 1); il complesso inoltre risulta confinante anche lungo tutto il confine Est con la strada vicinale comunale anche con alcuni accessi pedonali, inoltre nelle adiacenze sono presenti il cimitero comunale e un campo di calcio. (vedi mappa ALL. 1 e 2).

I confini risultano

- A Nord con strada vicinale comunale
- A Sud con via Volturno
- A Ovest con la P.IIa Catastale n° 46
- A Est con strada vicinale comunale

- Descrizione - Dimensioni - Tipologia costruttiva - Accessi - Attività attualmente presenti



Trattasi di un immobile realizzato su di un'area complessiva di circa mq.2760 come rilevabile in sito che esclude una parte dell'originaria proprietà che è stata ceduta / espropriata dal comune per l'allargamento della sede stradale di via Volturmo ; tutta area aziendale è delimitata da una recinzione con tipologia e caratteristiche costruttive disomogenee con accesso dalla via Volturmo a mezzo di cancello in ferro scorrevole. Il complesso produttivo-commerciale risulta costituito dai seguenti corpi (Vedi Planimetria generale ALL.3) :

Corpo 1/ A

- Tettoia in ferro aperta su tre lati a forma trapezoidale con una lunghezza di mt. 21,70 ed una larghezza di mt. 21,85 e mt. 19,56 avente una altezza alla gronda di circa mt. 7,60 ed al colmo di circa mt. 9,60 per una superficie totale coperta di **mq. 449,29** circa realizzata presumibilmente tra il 1988 ed il 1990

Tipologia Costruttiva -Accessi -Attività attualmente presenti (vedi Foto n° 1)

La struttura portante è del tipo in carpenteria metallica con n° 6 pilastri in profilati in ferro tipo doppio T che sostengono delle capriate reticolari con una sottostruttura di tubolari sempre in ferro che sostiene la copertura realizzata con lamiera zincata del tipo gregato (Vedi Foto n° 1) ; lateralmente la tettoia è delimitata dal muro di recinzione in mattoni in c.l.s. ed in c.a. di confine della proprietà di altezza di variabile da circa mt. 3,20 a mt. 4,50.

La pavimentazione è del tipo industriale in c.l.s.

Completa la dotazione l'impianto elettrico e di illuminazione con plafoniere al neon a soffitto , un impianto di videosorveglianza e l'impianto e la dotazione per l'antincendio

Alla tettoia si accede direttamente dal piazzale centrale dell'area di pertinenza (Vedi All. 3 Planimetria generale(Vedi Foto n° 1))

Allo stato la tettoia è parzialmente occupata da materiali vari come depositati e adibita a ricovero di automezzi

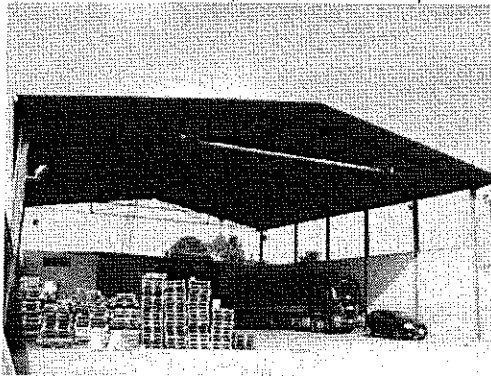


FOTO N° 1

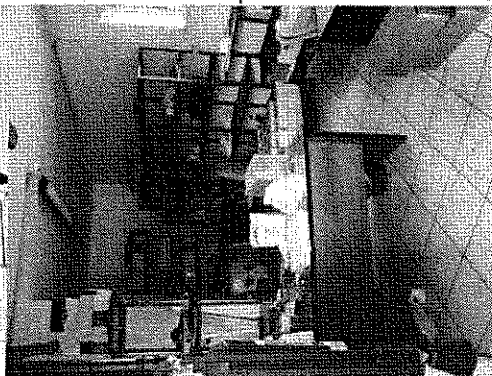


FOTO N° 2

Corpo 1/ B

-Piccolo locale ubicato tra l'ingresso della tettoia ed il muro di confine lato Est , di forma trapezoidale misura mt. 2,71 x mt. 7,85 x mt.3,30 per un'altezza di circa mt. 2,70 ed una superficie coperta di circa **mq.23,60** costruito con mattoni in calcestruzzo e copertura con solaietto in c.l.s. e pavimentazione in monocottura / maiolicato 30 x30 realizzata presumibilmente nell'anno 1997

Allo stato tale locale con accesso diretto dall'area della tettoia aperta , completo nelle finiture con impianto elettrico-illuminazione e' adibito ad ufficio commerciale (Vedi foto n° 2)

Corpo 1/ C

Locale realizzato in fondo alla tettoia adiacente al muro di confine lato Ovest di forma quadrata di dimensioni mt. 4,85 x mt. 6,60 per un'altezza di circa mt. 4,00 ed una superficie coperta di **mq. 32,00** , costruito con mattoni in calcestruzzo e copertura con solaietto cementizio e pavimentazione industriale in c.l.s. , realizzata presumibilmente negli anni 90 .

Allo stato tale locale con accesso diretto dal capannone posteriore 1/ A ,completo nelle finiture , intonaco ed impianto elettrico e di illuminazione e' adibito a deposito di prodotti da commercializzare .(Vedi Foto n° 3)

Corpo 1/ D

Capannone principale ubicato in adiacenza e prosecuzione della tettoia Corpo 1 / A posizionato nella zona centrale dell'area aziendale avente una forma rettangolare di dimensioni mt. 15,00x mt. 40,00 per un'altezza da mt. 4,55 a mt. 4,85 ed una superficie coperta totale complessiva di **mq.771** costituita da un'ampio locale anteriore di mt. 41,08 x mt. 15,69 per mq.644,54 e da un locale posteriore di mt. 8,07 x mt.15,68 per mq. 126,53 realizzata presumibilmente tra l'anno 1983 e 1985 una parte e l'anno 1986-1987 un'altra ed è stato oggetto di recente ristrutturazione e manutenzione nell'anno 2016

La struttura è costituita da un sistema di tre file di pilastri in profilato in ferro a sezione quadrata che sostengono delle travi sempre in acciaio di profilato a doppio " T " , mentre una sottostruttura di tubolari sempre in ferro sostiene la copertura realizzata con lamiera zincata del tipo gregato (Vedi Foto n° 4 -5) ; perimetralmente la compagnatura è stata realizzata con mattoni in c.l.s. intonacati internamente e da una parete intermedia in parte in mattoni pieni .

Completa la dotazione l'impianto elettrico e di illuminazione con plafoniere al neon a soffitto , un impianto di videosorveglianza e l'impianto e la dotazione per l'antincendio

Al capannone si accede direttamente dalla tettoia aperta Corpo 1 / A o da un'uscita laterale pedonale sulla viella comunale .

Allo stato la tettoia è parzialmente occupata da materiali vari depositati , da ricovero di automezzi e da un'ampia scaffalatura metallica per lo stoccaggio dei prodotti da commercializzare dall'azienda .

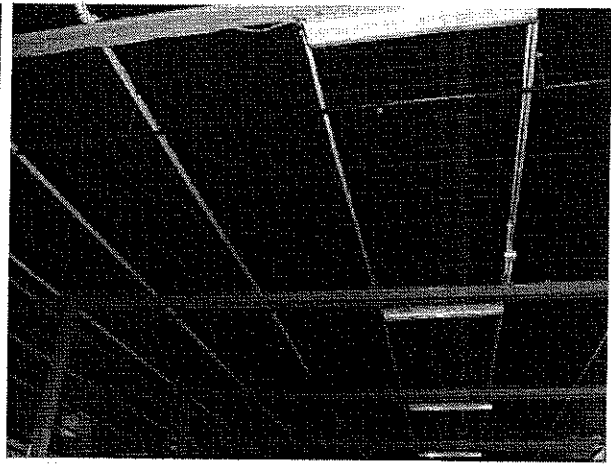


FOTO N° 4

Corpo 1 / E

Manufatto edilizio adibito a Esposizione e vendita

-Corpo 1/E di forma ad "L." che si sviluppa con i seguenti manufatti :

1- **Tettoia aperta** lateralmente e coperta avente destinazione di deposito ed esposizione di prodotti da commercializzare ed avente le seguenti caratteristiche (Vedi foto n° 6):

Dimensioni di mt. 11,70 x mt. 12,01 ed un'altezza di mt.3,00 per totali mq.140,51 realizzata presumibilmente tra il 2007 e 2008

Struttura di recente realizzazione costituita da n° 9 pilastri in legno lamellare collegati a bicchiere scatolare metallico imbullonato al massetto in c.l.s. e sovrastruttura sempre con travi in legno lamellare con travicelli trasversali sempre in legno tutti trattati con impregnante di protezione ; lateralmente e' stata installata un telone pesante in P.V.C. di protezione mentre superiormente la copertura e' in pannelli sandwich in lamiera metallica.

La pavimentazione e' del tipo industriale liscio in c.l.s. al quarzo , oltre all'ingresso corridoio e tutto il locale risulta dotato di illuminazione a plafoniera

La tettoia e' ubicata sul fronte principale di via Volturmo da un lato e lungo il confine laterale Ovest dall'altro con la P.lla n. 46 , mentre l'accesso dall'esterno e' diretto dal piazzale antistante , internamente e' collegato ed in prosieguo con l'altro manufatto adibito a vendita ed esposizione.

2- **Locale chiuso e coperto** avente destinazione di vendita ed esposizione di prodotti da commercializzare oltre ad un disimpegno-corridoio per accedere agli uffici , avente le seguenti caratteristiche (vedi foto n° 7) :

Dimensioni di mt. 12,20 x mt.6,60 ed un'altezza di mt. 2,60 per totali mq.80,52 realizzata presumibilmente tra il 1998 ed il 2000 .

Struttura di recente realizzazione costituita da muratura perimetrale in mattoni in c.l.s. e copertura in pannelli sandwich in lamiera metallica.

La pavimentazione e' del tipo in monocottura / maiolicata da 30 x 30, tutto il locale risulta dotato di controsoffittatura ed illuminazione incassata a plafoniera , di impianto di condizionamento termico ; le pareti interne realizzate in forati in laterizio .come quelle esterne sono intonacate e tinteggiate ; la funzionalita' e' assicurata dai relativi impianti tecnici funzionanti .Il manufatto risulta collegato anche strutturalmente ai locali uffici adiacenti ed alla tettoia anteriore (punto 1) e si sviluppa lungo il confine laterale Ovest ; mentre l'accesso dall'esterno con aperture in vetro ed alluminio apribili e' diretto dal piazzale antistante , internamente invece e' collegato ed in prosieguo con l'altro manufatto adibito ad uffici .

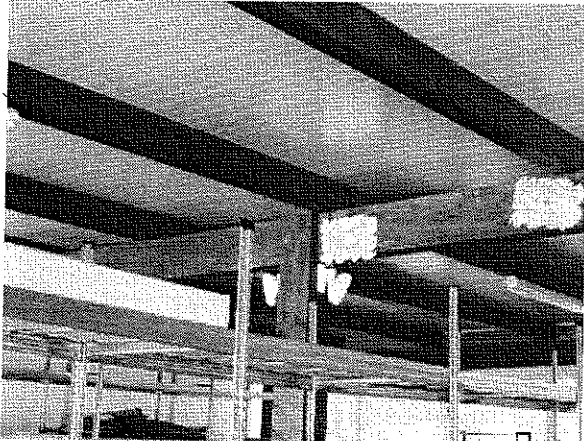


FOTO N° 6

Corpo 1 / F

Manufatto adibito ad Uffici

- **Manufatto chiuso e coperto** avente destinazione di uffici e servizi composto da un ingresso -disimpegno, da un locale ad uso direzione , di altro locale per la segreteria e contabilita' oltre ad un w.c. , avente le seguenti caratteristiche (Foto 8 - 9):

Handwritten signature or mark.

Dimensioni di mt. 12,05 x mt. 5,60 ed un'altezza di mt. 2,60 circa per totali **mq.67,48** realizzata presumibilmente tra il 1983- 1985 ma oggetto di recente ristrutturazione negli anni " 1998 -2000 "

Struttura costituita da muratura perimetrale in mattoni in c.l.s. e solaio in c.l.s. e pannelli . La pavimentazione e' del tipo in monocottura maiolicata da 30 x 30 tutto il locale risulta dotato di controsoffittatura ed illuminazione incassata oltre alle plafoniere a soffitto , di impianto di condizionamento termico ; le pareti divisorie interne realizzate con forati in laterizio come quelle esterne diOMPAGNO sono intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in legno di pregio come le porte di tipo artigianale in legno ; la funzionalita' e' assicurata dai relativi impianti tecnici funzionanti , compreso quello cito-telefonico , collegamento internet e rete per pc , sistema di videosorveglianza .

Esternamente il corpo e' intonacato e tinteggiato e rivestito in sommita' con una fascia in lamiera metallica gregata oltre ad una zoccolatura laterale in marmo .

Il manufatto risulta collegato anche strutturalmente al locale esposizione-vendita (2) adiacente ed alla tettoia anteriore (punto 1) e si sviluppa nel piazzale antistante principale ; mentre l'accesso avviene solo internamente tramite disimpegno collegato con la tettoia.

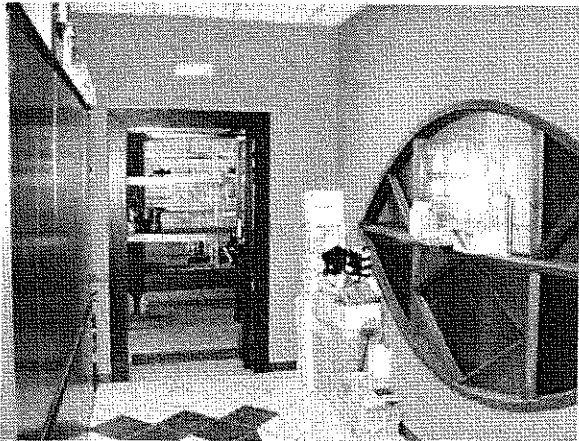


FOTO N° 8



FOTO N° 9

Opere accessorie e complementari IMMOBILE N° 1

Sono parte integrante della proprieta' immobiliare alcune opere e manufatti accessori che se pur complementari ai manufatti principali ne determinano un regolare utilizzo e concorrono alla definizione del probabile valore di mercato di tutto il complesso produttivo in esame.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione con i riferimenti alla planimetria generale (Vedi ALL.3) e fotografici .

N° (1) – Muro di recinzione della proprieta'

Questo manufatto che delimita parte della la P.Illa n° 462 sub 4 e 5 ed e' stato realizzato in fasi e tempi diversi con diverse tipologie costruttive e utilizzo di materiali ; ma pur essendo stato realizzato in altezza variabile da mt. 4,50 a mt...3,30 ed in parte con mattoni in c.l.s. o in parte in c.a. per circa mt. 185 , assolve pienamente alla funzione di protezione della proprieta'. (Vedi Foto n° 10 - 11)

Lateralmente invece lungo la via vicinale comunale la proprieta' e' delimitata per circa 90 mt. da travetti in c.l.s. e rete metallica

Sul fronte principale lungo la Via Comunale Volturno poi e' presente una cancellata con tubolari in ferro ed un cancello carrabile scorrevole su binari .

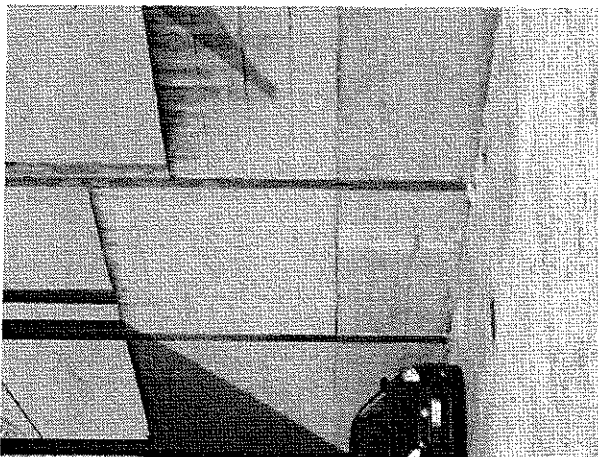


FOTO N. 10

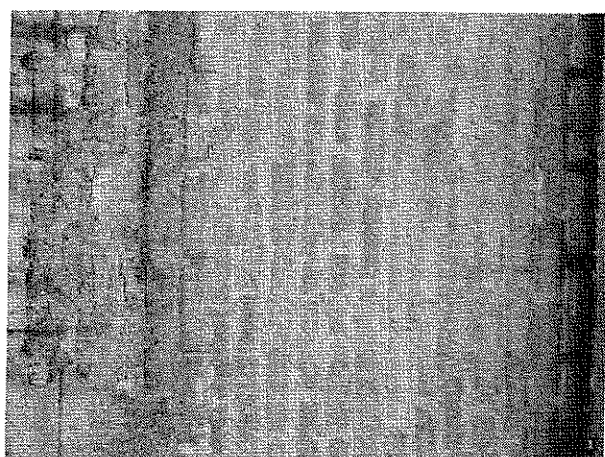


FOTO N. 11

N° (2) – Piazzale esterno

Trattasi di un'ampia area di circa **mq.775** ricompresa nella P.Illa n° 462 del F,lio n° 26. con accesso dalla Via Comunale Volturno che collega i vari corpi del complesso produttivo.

Il piazzale e' stato realizzato in vari fasi con un finitura superficiale alquanto disomogenea (battuto in c.l.s. asfalto etc , pavimento in cemento) ed in mediocri condizioni manutentive (Vedi foto n°12 e n° 13)

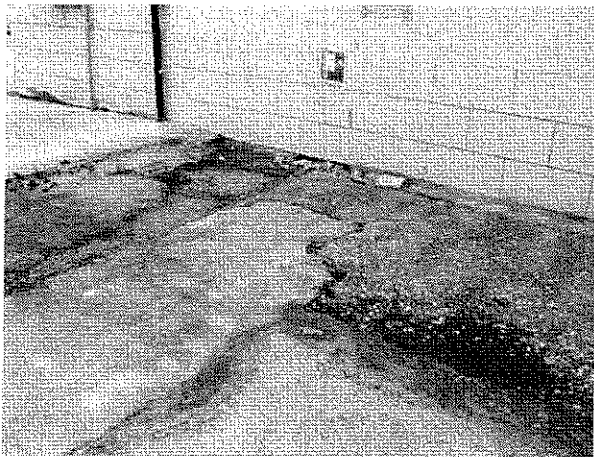


FOTO N. 12



FOTO N. 13

N° (3) – Locali impianti tecnologici

I locali sono ubicati all'ingresso dello stabilimento consistono in tre manufatti (Vedi Foto n° 14) :

- Locale di mt. 2,50 x mt.2,60 per mq. 6,50 realizzato con pannelli in lamiera metallica tipo sandwich per l'alloggiamento del serbatoio idrico antincendio
- Piccolo locale dalle dimensioni Locale di mt. 2,70 x mt.2,60 per mq.7,02 realizzato con mattoni in c.l.s.e solaietto in pannelli metallici per l'alloggiamento ed apparecchiature di pompaggio idrico dell'impianto antincendio
- W.c. prefabbricato tipo chimico dalle dimensioni Locale di mt. 1,00 x mt.1,40 per mq.1,40 realizzato con pannelli in lamiera metallica tipo sandwich .

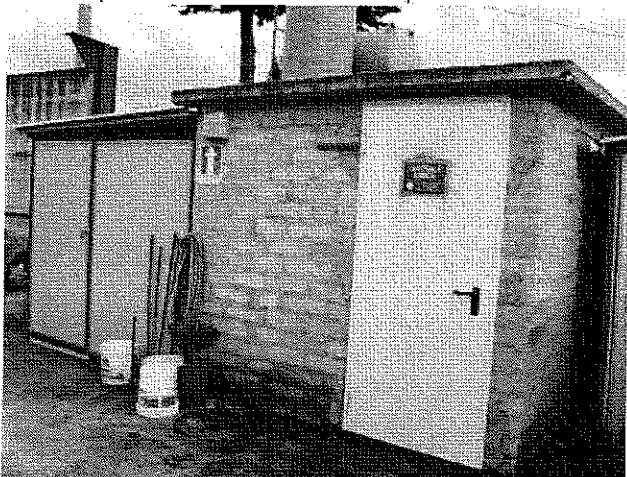


FOTO N. 14

N° (4) – Rete di Scarico acque bianche e nere

Consiste in una doppia rete realizzata nel piazzale nel quale sono ubicate varie caditoie per la raccolta dell'acqua meteorica collegate per lo scarico nelle vicine strade comunali.

Le acque nere e sanitarie del w.c. degli uffici invece tramite pozzetti a tenuta sono collegate ad una fossa settica installata nella zona d'ingresso dello stabilimento ed a sua volta collegata alla fogna comunale sulla via Volturmo

N° (5) – Impianto antincendio

L'impianto e la rete antincendio di recente realizzazione consiste in una tubazione principale ed una secondaria collegata alle varie cassette per idranti ubicate in specifiche posizioni , oltre agli estintori a polvere fissati a parete nelle varie zone dello stabilimento , (Vedi foto n° 15 e n° 16) il tutto alimentato da un serbatoio di accumulo di acqua posto all'ingresso principale (vedi punto n° 3)

L' impianto costituito da una tubazione principale e una di diramazione a soffitto del tipo a sprinkler e' stato installato nel capannone Corpo 1 / D principale da ditta specializzata (Vedi foto n° 3)

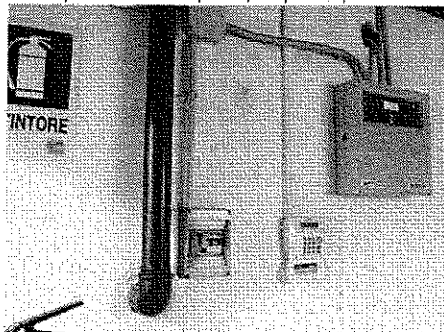


FOTO N. 15

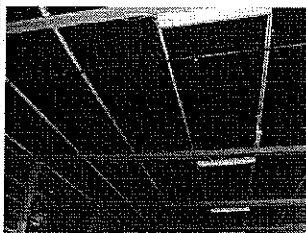
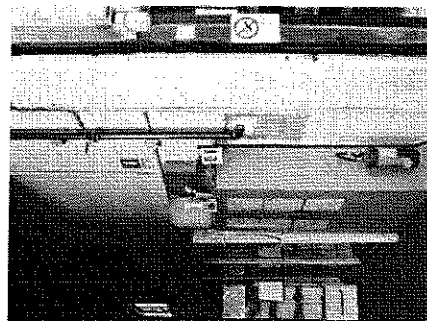
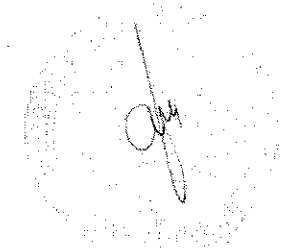


FOTO N° 3



N. 16

N° (6) – Impianto di videosorveglianza



Il complesso produttivo e' dotato inoltre di un impianto di videosorveglianza costituito da telecamere fisse a parete e sensori ad infrarossi sia nei capannoni che sul piazzale e negli uffici funzionante con controllo video dai locali uffici. (Vedi Foto n° 17)

FOTO N. 17



FOTO N. 18



N° (7) – Area posteriore e Area laterale

Nella zona posteriore del complesso produttivo trovasi un'area a forma triangolare di circa **mq.300** ricompresa nella P.lla n° 462 del F.llo n° 26 , delimitata sempre da muro di confine e recinzione in mattoni in c.l.s. accessibile dal locale terminale del capannone principale Corpo 1/ D .e dalla strada vicinale confinante

Allo stato tale area non risulta pavimentata ed e' utilizzata per deposito di materiali di varia natura (Vedi Foto n° 18) oltre a residue aree laterali lungo la viella vicinale ed altre per circa **mq. 120**

- Dati Catastali – Proprieta' - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici – Autorizzazioni edilizie

Si premette che dalle visure e verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio- Uffici del Catasto di Caserta **non e' risultata rispondenza** fra lo stato di fatto e quanto rilevato in sito , come e' possibile comparare dalla Planimetria generale (Vedi ALL. 2-4-5). Anche le proprieta' sono riferibili a soggetti diversi come riportato appresso ma definite e descritte piu' esplicitamente nella relazione del Commissario del Concordato Avv. Gennaro D'Andria.

Corpo 1/ A

- Tettoia in ferro aperta

Dati Catastali : F.llo n° 26 P.lla n° 462 sub / 4

Proprieta' :

Destinazione urbanistica dell'area : Zona Omogenea E- Agricola " nel P.R.G. Vigente e Zona Produttiva a destinazione "Zona -Dp – Produttiva " nel PUC adottato in data 04-04-2016 (vedi ALL. 12)

Autorizzazioni Edilizie

Pratica di condono edilizio per attivita' commerciale presentato in data 10-02-1995 prot. n° 1094 approvata ai sensi della L. n° 724 / 94 dal Comune di Vairano Patenora con nota Prot. n° 2890 / n.18 / del 16-04-1997 e da ritirare (Vedi ALL. 20)

Corpo 1/ B

-Piccolo locale- interno tettoia

Dati Catastali : Non risulta riportato nella planimetria catastale

Proprieta' :

Destinazione urbanistica dell'area : Zona Omogenea E- Agricola " nel P.R.G. Vigente - Zona Produttiva a destinazione "Zona -Dp – Produttiva " nel PUC adottato in data 04-04-2016

Autorizzazioni Edilizie

Trattasi di abuso edilizio ma trattandosi di un'opera interna alla tettoia **sanabile** con richiesta al Comune di Vairano Patenora

Corpo 1/ C

Locale accessorio

Dati Catastali : Non risulta riportato nella planimetria catastale

Proprieta' :

Destinazione urbanistica dell'area : Zona Omogenea E- Agricola " nel P.R.G. Vigente - Zona Produttiva a destinazione "Zona -Dp – Produttiva " nel PUC adottato in data 04-04-2016

Autorizzazioni Edilizie

Opera abusiva realizzata senza autorizzazioni edilizi - **Manufatto da ABBATTERE**

Corpo 1/ D

Capannone principale

Dati Catastali : F.llo n° 26 P.lla n° 462 sub / 5

Proprieta' :

Destinazione urbanistica dell'area : Zona Omogenea E- Agricola nel P.R.G. Vigente - Zona Produttiva a destinazione "Zona -Dp – Produttiva " nel PUC adottato in data 04-04-2016

Autorizzazioni Edilizie

-Parte sanata con Concessione Edilizia in Sanatoria N° 339 del 13-10-1998 Pratica n° 279 / B ai sensi della Ex-Legge n° 47 / 85 per deposito / commerciale (Vedi ALL. 13 e ALL. 18)

-Parte sanabile con pratica n° 279/ A di condono edilizio ai sensi della ex-Legge n° 47 / 85 del 30-04-1986 prot. n° 2903 approvata dal Comune di Vairano Patenora con nota del 18-04-1997 prot. n° 1403 / UT e da ritirare (Vedi ALL. 13 e ALL. 19)

Corpo 1 / E

Manufatto edilizio adibito a Esposizione e vendita

1- **Tettoia aperta**

2- **Locale chiuso e coperto**

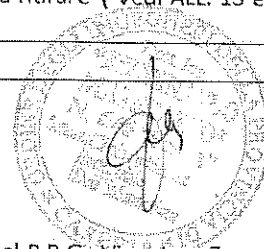
Dati Catastali : non censito in catasto

Proprieta' :

Destinazione urbanistica dell'area : Zona Omogenea E- Agricola " con vincolo Cimiteriale nel P.R.G. Vigente e Zona Produttiva a destinazione "Zona -Dp - Produttiva " nel PUC adottato in data 04-04-2016

Autorizzazioni Edilizie

Opera abusiva realizzata senza autorizzazioni edilizi - Manufatto da **ABBATTERE**



Corpo 1 / F

Manufatto adibito ad Uffici

Dati Catastali : F.lio n° 26 P.lla n° 462 / 4

Proprieta' :

Destinazione urbanistica dell'area : Zona Omogenea E- Agricola " con vincolo Cimiteriale nel P.R.G. Vigente e Zona Produttiva a destinazione "Zona -Dp - Produttiva " nel PUC adottato in data 04-04-2016

Autorizzazioni Edilizie

-Parte sanabile con Pratica di condono edilizio N° 279 /A presentata in data 30-04-1986 prot. n° 2903 approvata dal Comune di Vairano Patenora e da ritirare(Vedi ALL.13)

3.2- Condizioni Manutentive

Le " **CONDIZIONI MANUTENTIVE** ", unitamente alla " **VETUSTA** " ed alla " **POSIZIONE** " sono parametri che individuano le caratteristiche intrinseche del bene oggetto della valutazione che concorrono alla determinazione della stima finale.

Tali condizioni sono di seguito descritte tenendo conto di quanto rilevato in sito e descritto sommariamente al paragrafo precedente

Per procedere ad un'accurata ed efficace individuazione di tali caratteristiche e' necessario suddividere l'immobile per tipologia costruttiva e destinazione d'uso come appresso riportato :

-Area esterna e piazzale - Opere complementari

E' realizzata parte con pavimentazione in asfalto , in c.l.s. in mediocre stato manutentivo, sistema di smaltimento acque con alcune caditoie , parziale illuminazione di piazzale e recinzione disomogenea e variabile nella tipologia con pareti in c.a. e in blocchetti in c.l.s. - cancello automatico scorrevole carrabile e rete fognante smaltimento acque nere.

Allo stato la pavimentazione dovrebbe essere rifatta e completata con materiali e finitura uniforme

MEDIOCRI CONDIZIONI MANUTENTIVE E DI FINITURA

Corpo 1/ A - Tettoia in ferro aperta

Il manufatto pur assolvendo alla funzione di deposito per l'attivita' commerciale -produttiva e realizzato negli anni " 1988-1990 " di interventi di ripristino e manutenzione.

SUFFICIENTI CONDIZIONI MANUTENTIVE E DI FINITURA

Corpo 1/ B - Piccolo locale **Corpo 1/ C** Locale

I manufatti assolvono alla funzione e destinazione con buone finiture e recenti interventi manutentivi

Anno di realizzazione 1997

BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE E DI FINITURA

Corpo 1/ D - Capannone principale

Il capannone assolve bene alla funzione e destinazione con buone finiture e recenti interventi di manutenzione e ripristino. Anno di realizzazione tra il 1983 ed il 1987 e manutenzione nel 2016

BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE E DI FINITURA

Corpo 1 / E - Manufatto edilizio adibito a Esposizione e vendita

1- **Tettoia in legno con protezione in teli in P.V.C.**

2- **Locale chiuso e coperto**

Il manufatti assolvono bene alla funzione e destinazione con buone finiture anche di recente realizzazione

Anno di realizzazione tra il 2007-2008 il (1) e il 1998 -2000 il (2)

BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE E DI FINITURA

Corpo 1 / F - Manufatto adibito ad Uffici

Il manufatto assolve bene alla funzione e destinazione con alcune ottime finiture ed interventi anche di recente realizzazione . Anno di realizzazione nel 1983 e ristrutturazione nel 1998-2000

BUONE-OTTIME CONDIZIONI MANUTENTIVE E DI FINITURA

4- DESCRIZIONE TIPOLOGIA –DIMENSIONI E CARATTERISTICHE IMMOBILE N° 2- Abitativo-Rurale

4.1 – Ubicazione e Confini – Descrizione - Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici – Autorizzazioni edilizie . Immobile n° 2 – Abitativo Rurale

IMMOBILE N° 2- Abitativo/ Rurale – Depositi

Il complesso abitativo-rurale e' ubicato in Localita' Ponticello al prolungamento di via Volturmo amena strada comunale che collega il Centro di Vairano Patenora (vedi mappà ALL. 2) ; il complesso risulta confinante anche lungo tutto il confine laterale con la strada vicinale –rurale denominata Ponticello anche con alcuni accessi pedonali e carrabili (vedi Planimetria ALL. 7 e ALL. 5).

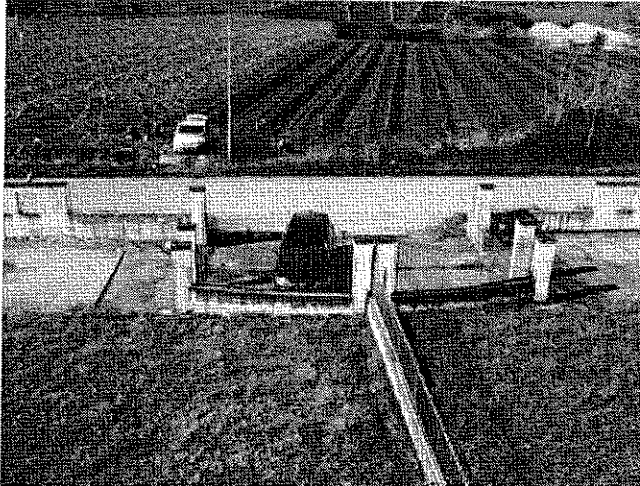


FOTO N° 19

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si premette che nella descrizione dell'immobile anche dimensionale e nelle condizioni attuali si e' provveduto ad una verifica in sito puntuale e per campione degli ingombri e dimensioni del manufatto nel suo complesso comparandola e confrontandola con i grafici progettuali di cui alla C.E. n° 35 / 90 del 13-12-1991 ,Condono Edilizio L. N° 724 / 94 n° 96 del 18-12-2015 ed in particolare con quanto riportato nella ultima richiesta di Sanatoria Edilizia –Accertamento di conformita' Prot. n°1204 del 04-02-2016 come approvato dal Comune di Vairano Patenora e da ritirare .

Pertanto si e' provveduto alla verifica della rispondenza dello stato dei luoghi e delle caratteristiche riscontrate con quanto autorizzato o / e depositato presso gli enti pubblici di riferimento che saranno evidenziati dal sottoscritto perito nelle valutazioni di merito dei paragrafi successivi.

4.1 – Descrizione generale - Dati Catastali - Urbanistici- Autorizzazioni edilizie

Descrizione generale

L'immobile risulta costituito da DUE UNITA' IMMOBILIARI 2/A e 2/B adiacenti , continue e speculari che si sviluppano con un Piano terra , 1° piano e piano sottotetto realizzate presumibilmente negli anni " 90 " tra il 1991 e il 1995 con modifiche anche successivamente fino all'anno 2006-20007 per informative acquisite dal proprietario e dal tecnico di parte .(Vedi ALL. 7)

Le unita' immobiliari hanno accesso diretto e separato sia carrabile che pedonale dalla via Comunale principale Volturmo mentre l'area di pertinenza anteriore e posteriore e' delimitata da una recinzione di varia tipologia (vedi foto n° 20 e n°21).

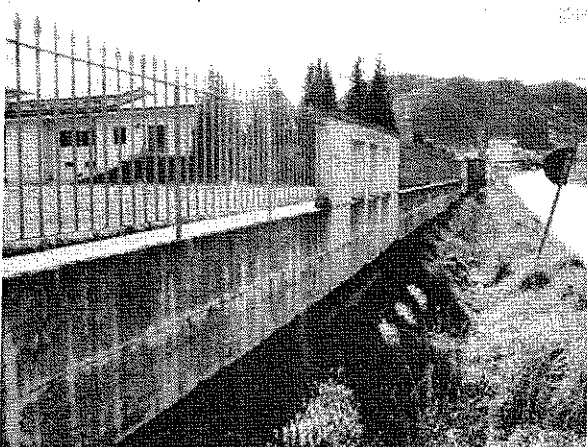


FOTO N. 20



FOTO N. 21

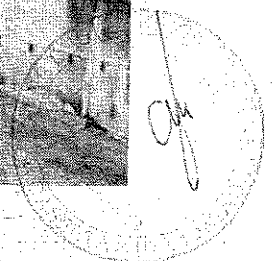


FOTO N. 20

Allo stato il complesso e' completo nella struttura , tamponatura esterna e tramezzature interne , intonaci e parte degli impianti e copertura e necessita solo del completamento degli impianti e delle finiture e serramenti interni ed esterni come in dettaglio successivamente descritto .(Vedi Foto n° 25 e n°26 e 27)

Dati Catastali

Catastalmente l'unita' immobiliare risulta cosi' censita ed intestata alla
ALL. 4-5 - Visure e piante catastali) :

(Vedi

UNITA' 2/A

- F.llo n° 20 P.lla n° 5130 sub 1 e 3 Beni comuni non censibili riferiti alla corte
- F.llo n° 20 P.lla n° 5130 sub 8 Beni comuni non censibili riferiti all'ingresso e scala
- F.llo n° 20 P.lla n° 5130 sub 9- 10 -1 1 unita' immobiliari in costruzione (F / 3)

UNITA' 2/B

- F.llo n° 20 P.lla n° 5130 sub 1 e 2 Beni comuni non censibili riferiti alla corte
- F.llo n° 20 P.lla n° 5130 sub 4 Beni comuni non censibili riferiti all'ingresso e scala
- F.llo n° 20 P.lla n° 5130 sub 5 - 6 -7 unita' immobiliari in costruzione (F / 3)

Destinazione d'uso urbanistica - Autorizzazioni Edilizie - Certificazioni

4.2.- Ubicazione e contesto territoriale- Confini ed accessi

L' immobile come costituito dagli accessori ed annessi e' ubicato nell' 'amena Localita' Ponticelli lungo il prolungamento di Via Volturmo che conduce con un tratto circa 1 km. al Centro di Vairano Patenora (vedi mappa ALL. 2) ; il complesso inoltre risulta confinante lateralmente con la strada vicinale -rurale Ponticello dalla quale si rilevano anche alcuni accessi pedonali e carrabili (vedi mappa catastale ALL. 5).

I confini risultano

A Nord con la p.lla n. 35 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

A Sud con la p.lla n. 5026 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

A Ovest con via Volturmo

A Est con terreno di proprieta' di cui alle p.lle n.5132 e n .5134

La posizione delle due unita' immobiliari nel contesto territoriale del Comune di Vairano Patenora e' SEMIPERIFERICA in quanto dista circa 1KM.. dal centro cittadino di Vairano Patenora e circa 4 km. da Vairano Scalo .(Vedi Planimetria Generale ALL. 2)

4.3.- Tipologia edilizia

Trattasi di un edificio rurale realizzato in zona agricola costituito da n° 2 unita' 2/A e 2/B dalle medesime dimensioni e caratteristiche con Tipologia " A SCHIERA " a fronte continuo . Le caratteristiche tipologiche pur avendo destinazione d'uso di tipo rurale , sono di fatto riconducibili a quelle di un " Villino " avente autonomia singola in relazione all'accesso diretto e separato dalla via comunale Volturmo , alla delimitazione della recinzione ed alla annessione di area e terreni agricoli di pertinenza ad uso esclusivo.(Foto n°22 e n° 23- 24 e 25)

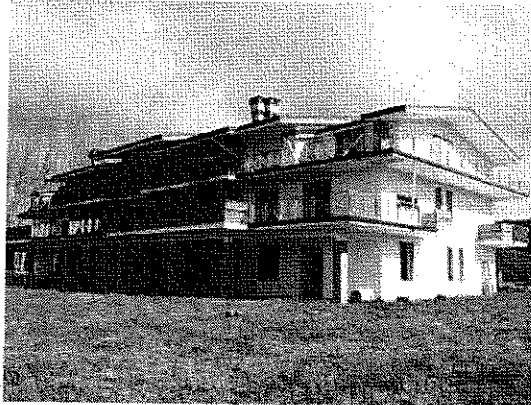


FOTO N. 22

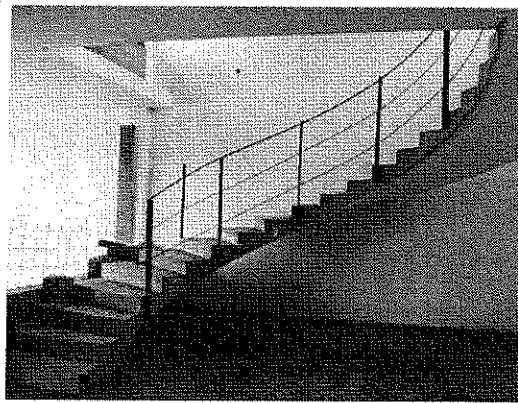
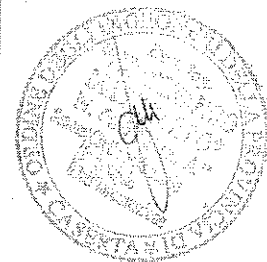


FOTO N. 23



Lo sviluppo dell'immobile e' di tipo verticale con una scala interna a forma elicoidale che collega i vari piani.

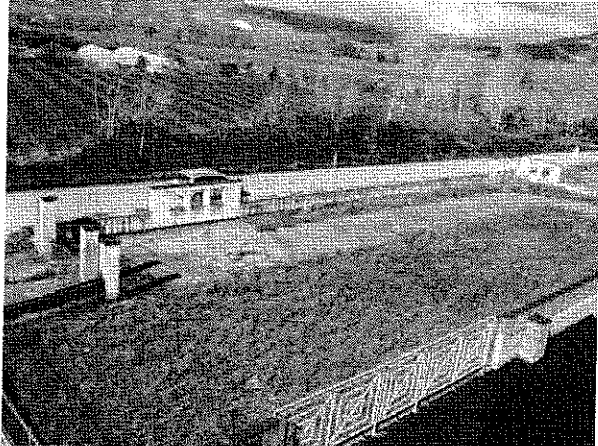


FOTO N. 24

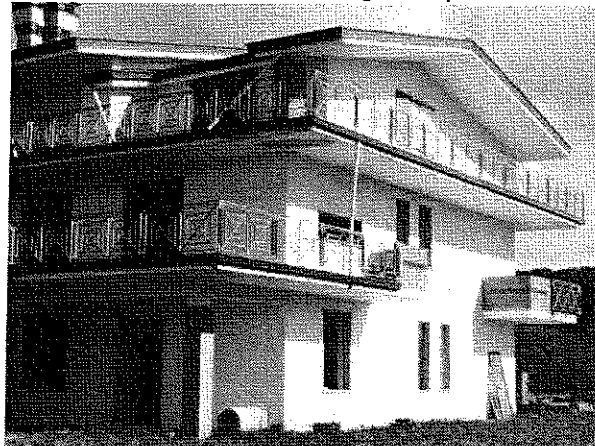


FOTO N. 25

4.4.- Tipologia Costruttiva

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono **OTTIME** e realizzate a regola d'arte.

La struttura portante e' stata realizzata con intelaiatura in c.a. ,in fondazione in c.a. ed in elevazione con pilastri , travi emergenti ed a spessore mentre la strutture orizzontali cosi' come la copertura sono in solaio laterocementizio a travetti prefabbricati .

I tumpagni esterni sono in blocchi di termolaterizi che assicurano isolamento termico ed acustico , mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati sempre in laterizio.

Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile liscio di ottima esecuzione

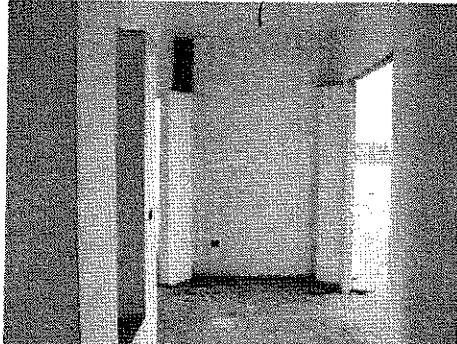


FOTO N° 26

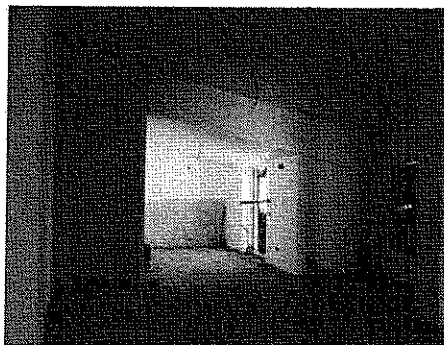


FOTO N° 27



La copertura e' del tipo a tetto a falde con tegole in laterizio a coppi e canali con sottostruttura completa di frontralino di protezione in lamiera completa di grondaie e pluviali .

Particolare pregio si rileva per alcune finiture quali la realizzazione di un'ampia scala a forma elicoidale in c.a. che collega i vari livelli , dei rivestimenti esterni di alcune facciate e balconi con mattoni in cotto grezzo a mano a faccia vista a disegni vari completati da ringhiere in ferro a disegno , ornate in pietra grigia (Foto n° 29 e n° 35)

Sono stati realizzate inoltre le schermature dell'impianto elettrico con tubazioni e cassette , cosi' come l'impianto idrico e di scarico acque bianche e nere nei locali di servizio

Sono altresì presenti perimetralmente alle singole unita' immobiliari ampi terrazzi e balconi con impermeabilizzazione di protezione con guaina bituminosa (vedi foto n°28)



FOTO N° 28

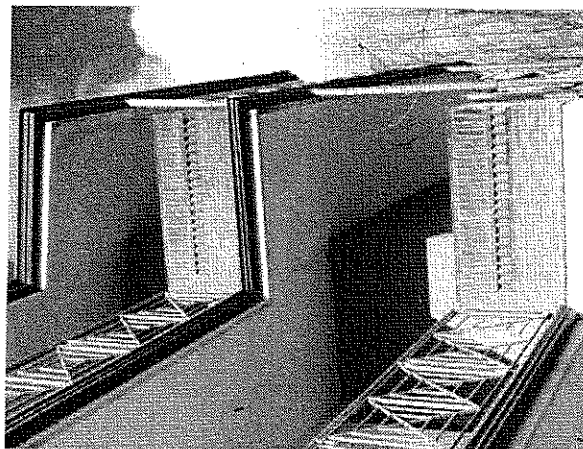


FOTO N° 29

La sistemazione esterna consiste nella recinzione lungo la via principale comunale costituita da muretto in c.l.s. e bauletto superiore con alcune intersezioni di mattoni in cotto a disegno , mentre la inferriata in ferro di tipo " pesante " e' realizzata a disegno di pregevole fattura . I viali laterali e area cortili zia posteriore sono allo stato con pavimentazione in c.l.s.

Due ampie aree anteriori hanno funzione di " giardino " di pertinenza.(vedi foto n° 19 e n°31)

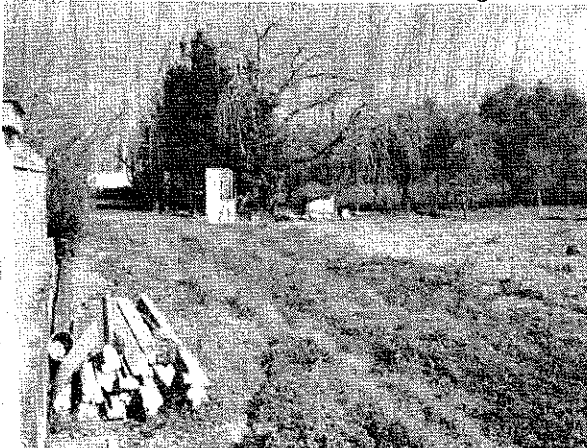


FOTO N° 30 terreno agricolo posteriore

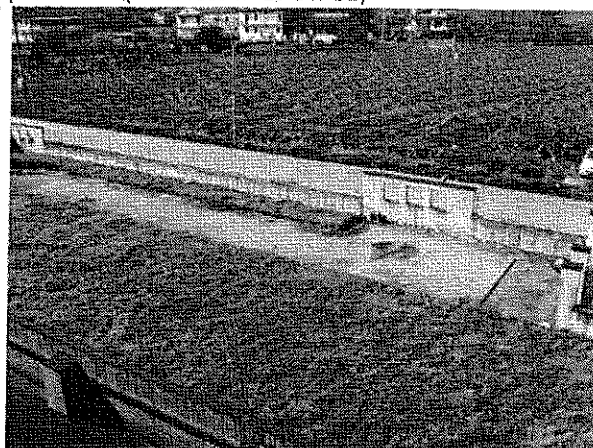


FOTO N° 31

4.5.- Accessibilita' e dotazione servizi e infrastrutture

L'accessibilita' e' buona in quanto gli immobili sono stati realizzati lungo il prolungamento via Comunale Volturmo che si collega direttamente al centro abitato del paese ; inoltre il terreno agricolo posteriore risulta servito da una stradina della stessa proprieta' (vedi foto n° 32) (vedi P.lla n° 5132 del F.lto) ma anche con un accesso da altra viella rurale comunale

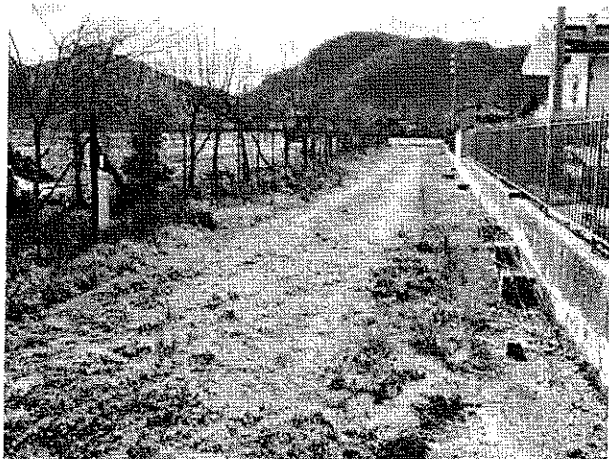


FOTO N° 32

La proprieta' e' servita da Energia Elettrica , Idrica mentre la fogna comunale (per informative acquisite) e' presente lungo la viella laterale vicinale Ponticello , tenuto conto che esistono gia' varie altre abitazioni nella zona limitrofa.

4.6.-Descrizione immobile - dimensioni , stato attuale - vetusta'

Vetusta'

Le due unita' immobiliari sono state realizzate tra gli anni novanta ed il duemila ma in buono stato manutentivo ; pertanto tenendo conto che devono realizzarsi ancora tutte le opere di finitura e completamento e' possibile attribuire un grado di " VETUSTA " minimo.

Dimensioni

Le dimensioni e superfici come rilevate in sito risultano

- Superficie lorda Coperta totale edificata delle due unita' immobiliari 2/ A e 2/ B mq. 246 x 2 = mq.492
- Superficie utile totale unita' 2 / A = mq. 442,80
- Superficie utile totale unita' 2 / B = mq. 442,80
- Superficie dei balconi e terrazzi unita' 2 / A = mq. 260
- Superficie dei balconi e terrazzi unita' 2 / B = mq. 260
- Porticato anteriore piano terra mq. 67 x 2 = mq. 134
- Area di pertinenza anteriore e posteriore
Unita' 2 / A = Corte + Giardino mq. 1765
Unita' 2 / B = Corte + Giardino mq. 1712

Le unita' immobiliari sono " sostanzialmente eguali " eccetto delle modeste variazioni dei tramezzi interni pertanto si riportano di seguito le superfici utili di UNA SOLA UNITA' , precisamente quella tipo 2 / A costituite dai seguenti locali come descritti che hanno le seguenti metrature (Vedi piante ALL. 7) :

Unita' Immobiliare 2 / A e Unita' Immobiliare 2 / B (Superfici Utili S.U.)

Piano Terra	Superficie utile totale locali
-Depositi 1- 2- 3- 4	- mq.140,40
-Locali di servizio ed accessori	- mq. 21,60
-Scale ed ingresso	- mq. 53,00
-Porticato anteriore	- mq. 67,00

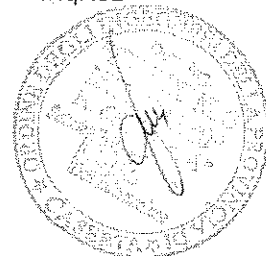
Piano Primo	
-Depositi 1 - 2- 3- 4	- mq. 68,40
-Appartamento	- mq. 72,00
-Scala	- mq. 29,90

Piano sottotetto	
-Deposito 1- 2- 3- 4	- mq. 140,40
-Scala	- mq. 29,90

Per il calcolo della superficie totale complessiva commerciale si utilizzano i parametri classici delle tabelle di calcolo degli oneri di urbanizzazione e costruzione ai sensi della Legge n° 10 / 76 e quella sull'equo.canone.

Nello specifico risulta :

S.U. = Superficie utile abitabile o utilizzabile al netto delle murature



S.N.R. = Superficie non residenziale di tutti i locali e manufatti accessori (Locali tecnologici, scale , posto auto , box , balconi , terrazzi , porticati etc.) considerati al 60 %

S.T. Superficie totale Commerciale = S.U. + S.N.R. al 60 %

TOTALE SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE 2 / A =

Superficie Utile S.U. mq. 72,00 + S.n.r. (al 60 %) mq. 743,60 x 0,60 = MQ. 518

TOTALE SUPERFICIE TOTALE UNITA' IMMOBILIARE 2 / A + 2 / B = MQ. 1036

Le altezze interne minime dei locali sono conformi alla normativa vigente

La struttura in c.a. risulta regolarmente collaudata con certificato di collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Caserta in data 08 -05 -2007 con il n° 408227 redatto dall'Arch. Gennaro Offi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta con il N° 524 (vedi ALL. 22)

Stato attuale

Gli immobili come descritto al paragrafo precedente si trovano attualmente completi nelle strutture , compagnature esterne , divisori interni ,intonaci esterni ed interni , ornie esterne , impermeabilizzazioni e copertura con gronde e pluviali e le schermature degli impianti tecnici , sono stati altresì realizzati gli scarichi acque nere e bianche e quelle di smaltimento dell' area esterna con le relative caditoie (Foto 35-36-26-27)

Allo stato pertanto necessitano delle seguenti opere di completamento e finitura :

Pavimentazioni interne , Rivestimenti w.c. , igienici e rubinetterie dei w.c. , completamento impianto elettrico e impianto di riscaldamento, bussole interne, infissi esterni , portoncino d'ingresso , battiscopa , soglie e rivestimento gradini scala in marmo , tinteggiatura interna ed esterna,completamento sistemazione esterna

4.7.- Condizioni Manutentive

Unita' Immobiliari 2/A e 2/B

Le condizioni manutentive sono **BUONE**

In generale i manufatti si presentano integri e in buono stato conservativo anche in considerazione della buona esecuzione delle opere e dei materiali utilizzati.

In particolare dalla ispezione esterna per quanto e' stato possibile accertare visivamente nei sopralluoghi effettuati e' risultato :

- Che non si rilevano evidenti e significative zone di umidita' ed infiltrazioni interne tenuto conto della tipologia e della integrita' dell' intonaco esterno e della tipologia della copertura
- Che non si riscontrano lesioni o dissesti visibili
- Che non si rilevano evidenti tracce di muffa nelle camere
- Che sono presenti solo dei distacchi in piu' parti del rivestimento ed intonaco dei cieli di alcuni balconi e tracce di umidita' sui frontalini di alcuni di questi (Vedi Foto n°33 e n°34)

Anche l'esterno si presenta in buono stato eccetto la presenza di erba alta sulla zona anteriore , mentre il terreno libero esterno e' ben tenuto

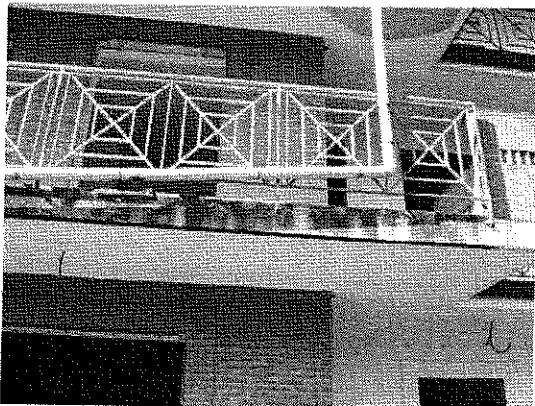


FOTO N° 33



FOTO N° 34



FOTO N° 35

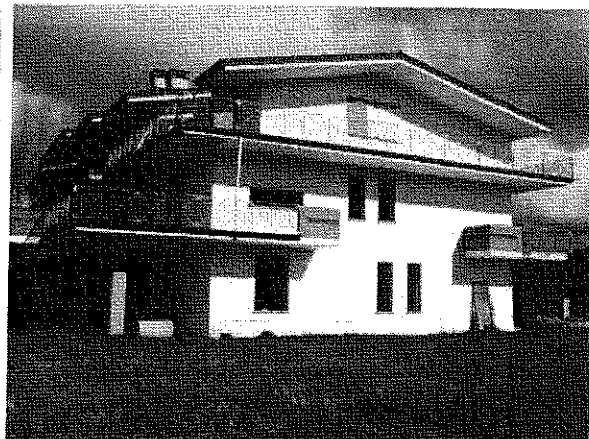
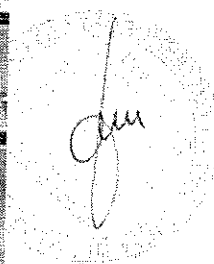


FOTO N° 36



4.8 - Autorizzazioni urbanistiche

- C.E. N° 35 / 90 del 13-12-1991 rilasciata alla Sig.ra Vallante Isabella e volturata alla Cereagricola Raimondo s.n.c. in data 13-02-1991 prot. 607/ 91 (Vedi ALL. 13 e ALL.15)
- Condono Edilizio ai sensi della L. n° 724 / 94 N° 96 rilasciato in data 18-12-2015 (Vedi ALL.13 e ALL. 16)
- Sanatoria in accertamento di conformita' pratica del 04-02-2016 prot. n. 1204 rilasciata con il n° 09 del 04-03-2016 prot. n.18-03-2016 da RITIRARE. (Vedi ALL. 13 e ALL. 17)

5- DESCRIZIONE TIPOLOGIA - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE IMMOBILI N° 3- Terreni Agricoli

IMMOBILI N° 3- Terreni Agricoli

5.1 - Ubicazione e Confini - Descrizione generale - Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici - Stato attuale

Descrizione generale

Trattasi di vari terreni agricoli (vedi ALL. certificato destinazione urbanistica) ubicati nel Comune di Vairano Patenora per una superficie totale complessiva di mq. 8.657 (compresi quelli aventi funzioni pertinenziali alle unita' edificate) , pianeggianti accessibili da viabilita' comunale aventi diverse caratteristiche intrinseche e agrarie come sinteticamente come descritto nei paragrafi successivi ubicati in localita' Ponticello limitrofi alle unita' immobiliari rurali 2/ A e 2/ B descritte al paragrafo precedente (Vedi Visure e mappe catastali ALL. n° 4 e ALL. n° 5)

Terreno 1)-

Dati catastali : Censito in catasto al F.l.io n° 20 p.lla n° 5134 Seminativo classe 2 per mq. **2.155**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Confini

A Nord con la p.lla n. 35 del f.l.io. n. 20

A Sud con la p.lla n. 5133 del f.l.io. n. 20 stessa proprieta'

A Ovest con la p.lla n. 5131 del f.l.io n. 20 stessa proprieta'

A Est con strada vicinale Frattelle

Ubicazione ed accessi

Localita' Ponticello con accesso dalla via vicinale Frattelle e distante circa 1 km. dal centro di Vairano Patenora con area circostante mediamente urbanizzata, allo stato non utilizzato .

Stato attuale - Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante di buone caratteristiche agronomiche che presenta un buono stato manutentivo con la presenza anche di vari alberi di ulivi ed altre essenze arboree

Terreno 2)-

Dati catastali : Censito in catasto al F.l.io n° 20 p.lla n° 5133 Seminativo classe 2 per mq. **2.434**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Confini

A Nord con la p.lla n. 5134 del f.l.io. n. 20 stessa proprieta'

A Sud con le p.lle n. 38- 39- 301 del f.l.io. n. 20 altra proprieta'

A Ovest con la p.lla n. 5131 del f.l.io n. 5132 stessa proprieta'

A Est con p.lla 40 del f.l.io. n. 20 altra proprieta'

Ubicazione ed accessi

Localita' Ponticello con accesso dalla particella - via privata n° 5132 della stessa proprieta' e dalla via vicinale Ponticello e distante circa 1 km. dal centro di Vairano Patenora con area circostante mediamente urbanizzata.

Stato attuale - Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante di buone caratteristiche agronomiche che presenta un buono stato manutentivo libero e allo stato non utilizzato .

Terreno 3)-

Dati catastali : Censito in catasto al F.l.io n° 20 p.lla n° 5132 Seminativo classe 2 per mq. **591**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

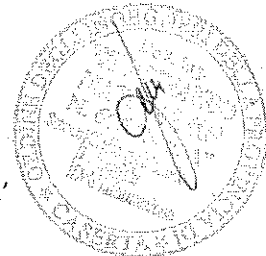
Confini

A Nord con la p.lla n. 5131 del f.l.io. n. 20 stessa proprieta'

A Sud con via vicinale Ponticello

A Ovest con la p.lla n. 5129 e 5131 del f.l.io n. 5132 stessa proprieta' e p.lla n. 5126 altra proprieta'

A Est con p.lla 38 del f.l.io. n. 20 altra proprieta' e p.lla n. 5133 stessa proprieta'



Ubicazione ed accessi

Localita' Ponticello con accesso dalla particella dalla via vicinale Ponticello e distante circa 1 km. Dal centro di Vairano Patenora con area circostante mediamente urbanizzata.

Stato attuale – Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante e libero avente funzione di servizio e di accesso per i terreni di cui alle P.lle n° 5133 e 5134 tutti della stessa proprieta' CereagricolaRaimondo s.n.c.

Terreno 4)

Dati catastali : Censito in catasto al F.llo n° 20 p.lla n° 5129 Seminativo classe 2 per mq. **1.712**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Confini

A Nord con la p.lla n. 5130 del f.llo. n. 20 unita' immobiliare rurale 2/A

A Sud con la p.lla n. 5026 altra proprieta'

A Ovest con la via comunale Volturmo

A Est con p.lla n. 5132 stessa proprieta' e p.lla n. 5133 stessa proprieta'

Ubicazione ed accessi

Localita' Ponticello con accesso dalla particella dalla via comunale Volturmo e dalla via privata P.lla n° 5132 della stessa proprieta' e distante circa 1 km. Dal centro di Vairano Patenora con area circostante mediamente urbanizzata.

Stato attuale – Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante e libero e sistemato allo stato adibito ad " giardino " annesso alla unita' immobiliare rurale 2/A .pertanto non oggetto di stima specifica



Terreno 5)

Dati catastali : Censito in catasto al F.llo n° 20 p.lla n° 5131 Seminativo classe 2 per mq. **1.765**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Confini

A Nord con la p.lla n. 35 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

A Sud con la p.lla n. 5130 del f.llo. n. 20 unita' immobiliare rurale 2/A e p.lla n. 5129

A Ovest con la via comunale Volturmo

A Est con p.lla n. 5134 stessa proprieta'

Ubicazione ed accessi

Localita' Ponticello con accesso dalla particella dalla via comunale Volturmo e dalla via privata P.lla n° 5132 della stessa proprieta' e distante circa 1 km. Dal centro di Vairano Patenora con area circostante mediamente urbanizzata.

Stato attuale – Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante e libero e sistemato allo stato adibito ad " giardino " annesso alla unita' immobiliare rurale 2/ B . pertanto non oggetto di stima specifica

6- DESCRIZIONE TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - MACCHINARI 1- 2- 3

6.1 -Macchinario 1 – Impianto " Molino "

Impianto denominato " Molino " allo stato trovasi installato presso un capannone industriale in localita' S.Nazzaro nel Comune di Monteroduni (Is) appositamente in fitto dalla societa' CereagricolaRaimondo s.n.c. con contratto in scadenza al 31-12-2016.

L'impianto e' stato rilevato in sito nel sopralluogo del 17-02-2016 e come di seguito descritto nel Lay-out produttivo ha sostanzialmente la funzione di trattamento di cereali , mais per la trasformazione in farine per l' agricoltura e l'allevamento animale (Vedi foto n° 37- 38 – 39 – 40)

Ciclo produttivo

Fase 1)- Insilaggio dei prodotti materie prime quali cerealicoli e mais / granoturco in n° 2 silos in ferro a forma parallelepipedica con fondo tronco-conico

Fase 2) – Triturazione del prodotto mediante n° 2 macchinari " francitutto "

Fase 3) - Impiantino di crivellatura del macinato per separazione del prodotto fine da quello a grani grossi

Fase 4) - Trasporto nei 3 silos di stoccaggio circolari in acciaio

Oppure

Fase 5) - Macchinario per la miscelazione dei vari prodotti come triturati (Orzo – Granone – etc)

Fase 6)- Mediante una coclea meccanica e nastri trasportatori il prodotto finito raggiunge l'impianto costituito da una insaccatrice automatica e cucitrice dei sacchi contenenti le farine e i prodotti lavorati.

Fase 7)- Nastro trasportatore meccanico invia i sacchi chiusi all'operatore che provvede a trasferirlo a mano sui bancali per il trasporto su automezzi.

I bancali contengono generalmente sacchi da 10 – 25 - 50 q.li per una produzione giornaliera stimata a regime ed in piena attivita' efficienza e funzione di circa 60 / 70 q.li al giorno (informative acquisite dal titolare)

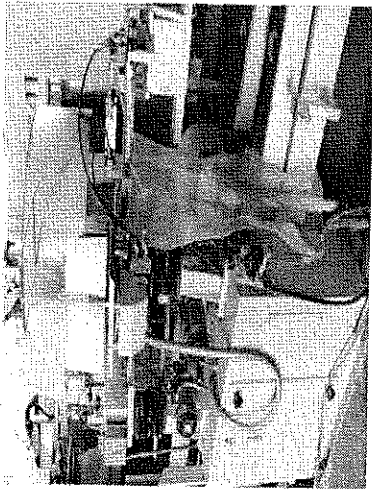


FOTO N. 37

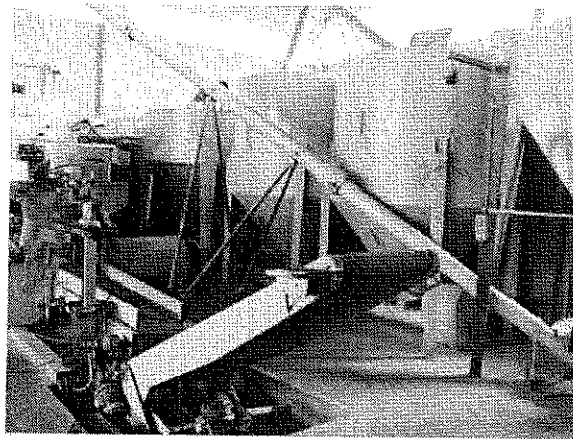
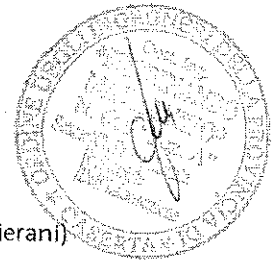


FOTO N. 38

Parti componenti l'impianto (descrizione sintetica e di massima)

- 1- Cabina di controllo e comando dell'impianto e quadri elettrici
- 2- Armadio esterno elettrico e di controllo generale dell'impianto
- 3- N° 2 Serbatoi in ferro di stoccaggio del prodotto da lavorare
- 4- N° 2 Macchinari denominati " frangi tutto" per la triturazione
- 5- Crivellatrice
- 6- Impianto elettronico di controllo e avvio dell'automazione (Ditta Officine Meccaniche Paglierani)
- 7- Nastri trasportatori e tubazioni mobili per fornitura del prodotto trattato ai vari silos
- 8- Silos Circolari metallici di insilaggio delle farine
- 9- Insacchitrice per confezionamento prodotto lavorato in sacchi
- 10- Cucitrice dei sacchi confezionati
- 11- Nastri trasportatori dei prodotti confezionati
- 12- Sottostrutture in carpenteria metallica ancorata con piastre in acciaio imbullonate al pavimento in c.l.s. per sostegno dei silos , dei macchinari e dei nastri trasportatori , componentistica varia di collegamento fra i vari elementi dell'impianto .



Stato e condizioni manutentive

Attualmente l'impianto risulta non funzionante e necessita di importanti interventi di manutenzione anche con sostituzioni delle parti danneggiate o usurate e di una revisione totale della impiantistica in ordine alla conformita' alle normative vigenti in termini di sicurezza ed efficienza.

Epoca di realizzazione impianto

L'impianto nella sua consistenza attuale gia' acquistato usato di circa 10 anni di costruzione e' stato istallato in varie fasi tra il 1999 e il 2000 (come da informative acquisite dalla societa' e dal registro degli ammortamenti macchinari)



FOTO N. 39



FOTO N. 40

6.2 -Macchinario 2 - Carrello elevatore Still

Carrello elevatore di marca Still modello RX20-20P anno di costruzione 2009 con le seguenti caratteristiche acquisite dalla copia di fattura di acquisto della societa' e da riferimenti acquisiti su ricerca internet per macchina similare. (Foto n° 41 e n° 42)

La macchina che allo stato trovasi all'interno del capannone principale risulta funzionante ed in buone con l'utilizzo di trasporto e spostamento pedane e prodotti da commercializzare fino ad un carico di q.li 20 ; le caratteristiche principali acquisite direttamente dalla ispezione del macchinario , dal titolare e da internet per carrelli di modello simile sono di seguito riportate

Still RX20-20P - oCarrello frontale elettrici

- Elettrica : Propulsione
- 2.000 kg : Portata
- 4.000 : mmAltezza

2009 Anno
 Altezza sollevamento 4.000 mm
 Forche 1100
 Gommatura superelastica -gommata
 Vari Accessori Caricabatterie, Semicabina, , Fari da lavoro anteriori, , Lampeggiante, Cicalino

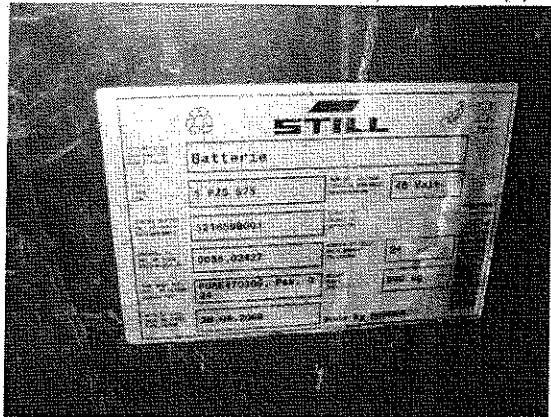


FOTO N.41

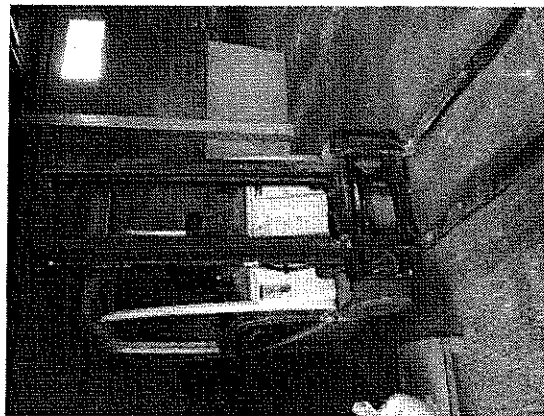


FOTO N. 42

Le condizioni manutentive sono **DISCRETE** e necessita di una manutenzione e sostituzione di alcune parti quali la gommatura , la revisione del motore e la manutenzione del blocco batterie.

7- DESCRIZIONE TIPOLOGIA –DIMENSIONI E CARATTERISTICHE IMMOBILI FABBRICATO E TERRENI AGRICOLI NON OGGETTO DI STIMA PER LA VERIFICA DI CONGRUITA'

IMMOBILI - Fabbricati e terreni agricoli (A) (B) (C)

Per tali beni su indicazione del Commissario del concordato trattandosi di immobili per i quali e' stata data una " eventuale " disponibilita' in ordine alla proprieta' da utilizzare per il Concordato preventivo e' stata effettuata solo una descrizione ed una verifica di congruita' di quanto riportato nella richiesta di concordato dei beni disponibili ,pertanto le misurazioni e le descrizione degli immobili sono orientative e di massima e possono non corrispondere perfettamente a quanto edificato.

Inoltre risulta che la proprieta' in esame e' solo una parte della P.lla n° 749 e precisamente i sub mentre la rimanente e' di proprieta' di altro soggetto

7.1 – Ubicazione , Confini e Accessi – Descrizione generale e dimensioni – Ubicazione , Confini e Accessi- Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici – Stato attuale e condizioni manutentive
Immobile (A)- Fabbricato P.la. N. 749

Immobile (A) Edificio per civili abitazioni ubicato al Vico Fontana nel centro storico di Vairano Patenora

Dati catastali : Censito in catasto urbano con il n° 749 del F.lto n° 27 subCat A/6

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : A centro storico

Confini

A Nord con altra proprieta' della P.la 749

A Sud con la p.la n. 763 del f.lto. n. 27 altra proprieta'

A Ovest con p.la n. 5110 del f.lto. n. 27 altra proprieta'

A Est con largo vico Fontana

Descrizione dell' immobile e delle superfici

Trattasi di un fabbricato autonomo con corte esclusiva interna centrale che si sviluppa con un P.t. , 1° e 2° piano e copertura a tetto con struttura portante principale in muratura di tufo avente una forma a " L " edificato nella sua configurazione originale agli inizi " 900 "

Piano terra

Risulta costituito dai seguenti locali : -Locale terraneo adibito a cucina -Locale terraneo adibito a cantina -dispensa - W.c. esterno -Corpo scala comune per accesso ai piani superiori -Parcheggio per auto coperto e locale tecnologico - Cortile e portico comune

- Superficie abitativa mq. 62
- Portico e parcheggio auto mq. 45
- Scala mq.20

Piano Primo

Risulta utilizzato ad unita' abitativa Superficie abitativa mq. 115,00

- Superficie di balconi e terrazzi mq. 18,00
- Scala mq. 20

Piano secondo



Il piano secondo non e' stato valutato se pur costituito da un unico appartamento ben rifinito ed in buono stato manutentivo in quanto ad una verifica preliminare **non risulta accatastato e totalmente abusivo**

In totale la **superficie commerciale** risulta di St. di mq. **238,80**, costituita da :

- S.u. -Superficie utile abitabile mq. 177
- S.n.r.-Superficie non residenziale mq. 103 al 60% = mq. 61,80
- Cortile interno mq. 60

Ubicazione ed accessi

Edificio di antica edificazione ma recentemente ristrutturato ubicato al largo Fontana nel tratto tra via Roma e via S.Maria a Fratta in pieno centro del Comune di Vairano a breve distanza dal Largo Seggio sede dell' Edificio del Municipio . L'accesso e' diretto dal vico Fontana

Stato attuale - Condizioni manutentive

Le condizioni manutentive sono BUONE tenuto conto che le unita' immobiliari sono state oggetto di recente ristrutturazione

7.2 - Ubicazione , Confini e Accessi - Descrizione generale e dimensioni - Ubicazione , Confini e Accessi- Dati Catastali - Destinazione d' Uso ai fini urbanistici - Stato attuale e condizioni manutentive

Immobile (B) - (C) Plla. N. 102 e 36

Immobile (B) Terreno agricolo in localita' Stefe in Vairano Patenora

Dati catastali : Censito in catasto urbano con il n° 102 del f.llo n° 26 per una superficie complessiva di mq. **3656**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Confini

A Nord con la p.lla n. 30 e 29 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

A Sud con la p.lla n. 36 del f.llo. n. 20 stessa proprieta' e p.lla n. 47 altra proprieta' e viella vicinale

A Ovest con p.lla n. 35 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

A Est con p.lla n. 30 e 47 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

Ubicazione ed accessi

Localita' Stefe con accesso dalla via vicinale che costeggia il Complesso produttivo CereagricolaRaimondo s.n.c. traversa della comunale Volturno , nelle vicinanze del centro abitato

Stato attuale - Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante e libero e sistemato allo stato non adibito ad alcuna coltivazione

Immobile (C) Terreno agricolo in localita' Stefe in Vairano Patenora

Dati catastali : Censito in catasto urbano con il n° 36 sub / 4 del f.llo n° 26 per una superficie complessiva di mq. **275**

Proprieta' ;

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Confini

A Nord con la p.lla n. 102 stessa proprieta'

A Sud con viella vicinale

A Ovest con la p.lla n. 102 stessa proprieta'

A Est con p.lla n. 47 del f.llo. n. 20 altra proprieta'

Ubicazione ed accessi

Localita' Stefe con accesso dalla via vicinale che costeggia il Complesso produttivo CereagricolaRaimondo s.n.c. traversa della comunale Volturno , nelle vicinanze del centro abitato

Stato attuale - Condizioni manutentive

Trattasi di un terreno pianeggiante e libero e sistemato allo stato non adibito ad alcuna coltivazione

7 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - Commerciale - Fabbricato Rurale - Terreni Agricoli

7.1 - Valutazioni generali e analisi del mercato immobiliare

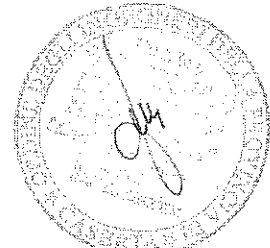
In generale e in condizioni di mercato a regime e vivace il valore di stima come determinato con i vari criteri previsti dall'estimo e dai testi specializzati tende a coincidere con il probabile valore di mercato degli immobili valutati.

Tale aspetto allo stato non sempre e' possibile rispettarlo in quanto da alcuni anni (dal 2008-2009) il mercato immobiliare e' afflitto da una " crisi " profonda che ha determinato un effetto " stagnante " con medie-basse offerte e basse richieste caratterizzate da valutazioni nella maggior parte dei casi " inferiori " al " reale valore " degli immobili.

Pertanto pur operando tecnicamente e scientificamente con la massima attenzione e scrupolo i valori di stima determinati devono comunque essere poi confermati dal " libero mercato che regola la richiesta - offerta " ; allo stato rilevando in generale segnali di ripresa del mercato immobiliare sia in Italia che nella nostra regione-provincia nel caso in esame degli immobili oggetto della presente perizia di stima devono tener conto anche del mercato e delle contrattazioni che regolano un territorio ed un comune come quello di Vairano Patenora che e' un centro rurale-commerciale del casertano non densamente abitato (circa 9450 ab) e con una struttura urbana di media consistenza con basse percentuali di edifici di pregio o di lusso sia a destinazione commerciale che abitativo , mentre il mercato delle aree agricole con particolare riguardo a quelle limitrofe al centro abitato hanno ancora un buon e sostenuto valore .

7.2 - I criteri di stima e le procedure di valutazione del valore di mercato piu' probabile

Valutazioni generali sulle metodologie di STIMA



Per poter eseguire le procedure necessarie alla determinazione del piu' probabile valore di mercato bisogna individuare la metodologia piu' adatta , efficace e codificata per la valutazione di un bene; la stima non deve prescindere da DUE elementi fondamentali che a giudizio dello scrivente e di varie ipotesi di pensiero nel campo dell'estimo immobiliare sono :

-A) Devono applicarsi le metodologie di stima piu' appropriate in relazione alla tipologia del bene da stimare e se possibile da confrontarsi fra loro , al fine di ottenere il valore medio fra i vari risultati.

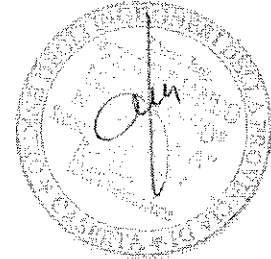
-B) Le valutazioni devono attenersi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare , cercando di acquisire e determinare quanti piu' parametri possibili in relazione alla :

- Destinazione d'uso dell'area ai fini urbanistici
- Epoca di costruzione se trattasi di fabbricato
- Ubicazione ed accessibilita'
- Posizione in relazione alla tipologia di utilizzo
- Tipologia del bene da stimare
- Tipologia della destinazione d'uso ed utilizzo
- Condizioni Manutentive singola unita' e generali del fabbricato
- Stato del bene se libero o in fitto od altro
- Tipologia costruttiva
- Commerciabilita'
- Canoni in corso

I criteri di stima e le procedure di valutazione del valore di mercato piu' probabile

Nel settore dell 'estimo immobiliare sono varie le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un bene , in particolare queste sono scelte in relazione alle varie tipologie di immobili da valutare quali ad esempio :

- Edifici ed appartamenti residenziali in condominio
- Unita' immobiliari residenziali singole e ville
- Aziende ed immobili rurali ed agricoli
- Edifici industriali
- Locali Artigianali
- Edifici Commerciali
- Negozi
- Aree agricole
- Aree edificabili
- Aree vincolate
- Edifici ad attivita' mista
- Accessori - Garages -cantine- depositi altro



Nello specifico quindi come evidenziato nel precedente paragrafo una procedura certamente da utilizzare e' quella di individuare delle metodologie di stima che tengano conto di parametri quanto piu' reali al fine di definire in modo chiaro ed univocabile le caratteristiche dell'immobile anche in relazione ad altri delle stesse caratteristiche di cui si e' a conoscenza del valore certo.

Le metodologie piu' applicate e recensite risultano :

- LA STIMA SINTETICA DI GIUDIZIO
- LA STIMA STORICA DI MERCATO
- LA STIMA SINTETICO-COMPARATIVA
- LA STIMA DI ATTUALIZZAZIONE DEL REDDITO

7.3 - La stima sintetica-comparativa

A giudizio dello scrivente in relazione alle varie tipologie di beni da stimare si ritiene escludere :

- La prima ritenuta troppo empirica e personale
- L'ultima in quanto il bene non e' fittato e sarebbe variabile e difficile la determinazione del canone reale nelle varie epoche di costruzione e di utilizzo che si dovrebbe sviluppare mediante stima di attualizzazione del reddito dovendo avere in possesso valori reali di fitto storici legati all'immobile da valutare per determinare il probabile valore attuale.

Invece e' da applicare quella:

Storica di Mercato oppure quella sintetica-Comparativa eventualmente combinate fra loro se e' possibile acquisire dati facilmente reperibili e valori certi di riferimento quale il costo di costruzione di edifici simili realizzati all'attualita' , di valore di vendita di immobili con caratteristiche similari etc. mediante banche dati , utilizzando anche dei coefficienti correttivi largamente parametrizzati legati alle condizioni " intrinseche " ed " estrinseche " degli immobili , quali la vetusta' , la posizione , le condizioni manutentive , etc. da confrontare con beni simili di cui si conoscono i valori medi .

In riferimento quindi alla " tipologia degli immobili da stimare " si applica una procedura quanto piu' adatta per la determinazione del piu' probabile valore di mercato

7.4 - VALORE FINALE

Immobile N° 2- Abitativo/ Rurale - Depositi

Il complesso abitativo-rurale realizzato in Localita' Ponticelli al prolungamento di via Volturno trovasi nelle vicinanze del centro abitato di Vairano Patenora nello stato semi-grezzo con alcune opere di finitura e completamento ad eseguirsi per la agibilita' ed abitabilita' del fabbricato rurale .

Prioritariamente per la determinazione della stima finale di tali immobili come descritti in dettaglio per caratteristiche e dimensioni al Cap.4 e' opportuno evidenziare alcune considerazioni generali quali :

- L'immobile abitativo rurale e' costituito dalle due unita' abitative e depositi vari ai vari livelli 2 / A e 2 / B di eguali caratteristiche, consistenza e dimensioni.

- Le due unita' sono costituite da superfici edificate di notevoli dimensioni che si sviluppano su 3 livelli oltre a consistenti superfici accessorie (balconi, terrazzi e porticati) ed aree esterne annesse (cortili e giardini)

- L'immobile nel suo complesso per caratteristiche costruttive, conformazione e materiali utilizzati se pur aventi destinazioni rurali - deposito si presentano di tipologia come dei "villini" aventi una loro singola autonomia.

Allo stato le condizioni generali dell'immobile sono molto buone e non denotano segni evidenti dell'epoca di costruzione se pur datata e fissata tra gli anni '90 e '2006-07, tenendo comunque conto che devono essere realizzate tutte le opere di finitura all'attualita' che lo renderanno nel complesso nuovo.

-Nella valutazione si e' tenuto conto che le particelle catastali n°5129 di mq. 1712 e n°5131 di mq. 1765 quali terreni agricoli per la loro ubicazione e posizione hanno di fatto una destinazione e funzione pertinenziale di giardino alle unita' immobiliari 2 / A e 2/ B e pertanto non sono stati stimati a parte quali terreni agricoli aventi singola autonomia.

Procedura di stima

Per la stima si opera con la seguente procedura :

1-Acquisizione di valori di mercato da varie fonti quali l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio per il (O.M.I.) Comune di Vairano Patenora che di seguito si riporta per appartamenti e per villini (Vedi ALL. 10) :

Valore per appartamenti tra € . 650 / mq. e € . 850 / mq.

Escludendo la valutazione per le abitazioni economico -popolari e stabilendo cautelativamente un valore intermedio fra quello determinato per singoli appartamenti e quello dei villini certamente superiore in considerazione delle evidenti caratteristiche degli immobili e nel valore massimo in relazione alle buone tipologie e qualita' costruttive , posizione e conformazione degli stessi si determina :

Valore medio dall'O.M.I. € . 890 /mq.

2-Acquisizione di valutazioni del mercato immobiliare della zona di Vairano Patenora fornite da Agenzie Immobiliari locali da indagini su Internet che hanno dato il seguente risultato di valori medi per tipologie similari (

vedi annunci della immobiliare **Cretella** Vairano Patenora) (Vedi All. n° 11) :



e Immobiliase **TERRENI & RUSTICI** di

-Valore medio tra € . 900 / mq. a € . 750 / mq. pari ad € . 840,00 / mq. se pur per immobili di caratteristiche inferiori a quello valutato

3)- Determinazione del valore di mercato degli immobili all'attualita'

Si opera con una ulteriore media fra i valori unitari a mq. desunti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Caserta per il Comune di Vairano Patenora e da quello medio desunto dalla indagine di mercato immobiliare

Valore medio osservatorio Agenzia territorio € . 890 / mq. e Valore medio mercato immobiliare € . 840 / mq.

Valore mediato finale unitario per immobili sul territorio € . 865 / mq.

4)- Applicazione dei coefficienti riduttivi in relazioni alle caratteristiche tipologiche ed intrinseche come gia' descritte e di seguito sintetizzate :

Stima del valore unitario a mq. con applicazione dei coefficienti di riduzione

- Vetusta' 20 anni ma al completamento delle finiture con parametro minimo 5%
- Stato manutentivo Buono coeff. 1
- Ubicazione ed accessibilita' Buona coeff. 1
- Tipologia costruttiva Buona / ottima coeff. 1
- Parametri intrinsechi degli immobili Buoni coeff. 1

Valore unitario € .865,00 x (con Coefficiente riduttivo 5%) 0,95 = € . 821,75

5)- Determinazione del valore con la decurtazione dei costi delle opere di completamento e finiture necessarie per l'agibilita' ed utilizzo del bene valutato

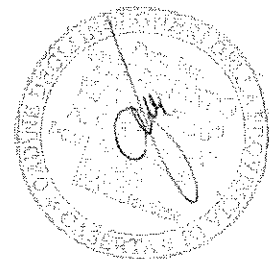
Dall'importo stimato totale con la metodologia utilizzata deve operarsi la decurtazione dei costi relativi alle opere ad eseguirsi che possono sinteticamente ricavarsi dalla tabella di seguito riportata mediata fra le varie riportate dai manuali e da pubblicazioni specializzate :

- Impianto di riscaldamento 3,50 %
- Completamento impianto elettrico 3,00 %
- Infissi esterni ed interni 7,00 %
- Tinteggiature interne ed esterne 2,50 %
- Pavimentazioni e rivestimenti 9,00 %
- Opere in marco 1,00 %
- Opere esterne e sistemazione 1,00 %

pari ad un totale del 27 % del valore unitario al mq. di immobile ultimato e rifinito

€ . 821,75 / mq. x 0,73 (riduzione del 27%) = € . 599,87 ARROTONDATO A € . 600,00 MQ.

6)- Determinazione della stima finale con la decurtazione delle spese necessarie per operare il completamento degli immobili e la definizione e ritiro delle autorizzazioni edilizie



Superficie totale ragguagliata S.T. mq. 518,00 x n° 2 unita' x € 600,00 / MQ. = € 621.600 arrotondato a € 621.000

A DETRARRE

- Spese oneri di segreteria ed amministrativi € 210,00
- Residuo oneri concessori a versarsi per ritiro P.d.C. in Sanatoria € 1.059,57
- Importo spese tecniche di direzione lavori opere di completamento € 1.500,00
- Spese varie per certificazioni e allacciamenti € 1.000,00

Totale € 3.759,57

Stima finale

Valore di mercato stimato € 621.000 - Spese e costi aggiuntivi € 3.759,5 = € **617.240,43**

Terreni agricoli (1) (2) (3)

Dati catastali : Censito in catasto al F.llo n° 20 p.lla n° 5134 Seminativo classe 2 per mq. 2.155
Censito in catasto al F.llo n° 20 p.lla n° 5133 Seminativo classe 2 per mq. 2.434
Censito in catasto al F.llo n° 20 p.lla n° 5132 Seminativo classe 2 per mq. 591

Proprietà : *Cereagricola Raimondo s.n.c.*

Destinazione urbanistica : P.R.G. vigente : Zona Agricola E

Superficie totale : mq. 5.180

Per la stima si opera con la seguente procedura :

- Acquisizione dei valori agricoli medi per la tipologia agraria dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio per il Comune di Vairano Patenora O.M.I. (Vedi ALL 11.) che di seguito si riporta
Valore € 2,13 / mq. e € 2,37 / mq. (la p.lla n° 5134 con presenza di alcuni ulivi) = valore medio € 2,25 / mq.
- Acquisizione di valutazioni del mercato immobiliare della zona di Vairano Patenora fornite da Agenzie Immobiliari locali e da indagini su Internet che hanno dato il seguente risultato di valori medi :
- Valore medio € / mq. 4,00 a € 5,00 / mq.
- Valore medio reperito da internet per terreni agricoli similari € / mq. 3,50

Per la valutazione *sintetico-comparativa* di tali immobili e' opportuno evidenziare alcune considerazioni che riguardano nello specifico tali terreni che di seguito si riportano :

Tipologia del terreno : Pianeggiante Seminativo con alcune piante di ulivo in sito

Condizioni del terreno : Buone

Accessibilita' : Buona e diretta da viabilita' comunale

Posizione ed ubicazione : Buona in quanto si trovano nelle vicinanze di centri abitati

Valutazione

Operando una media fra i valori acquisiti con la considerazione che i terreni agricoli in genere e quindi anche nel caso specifico che si trovano vicini o limitrofi a centri abitati hanno un valore superiore alla media e' possibile sinteticamente e per comparazione determinare "cautelativamente" il probabile valore di mercato :

Valore unitario € 2,90 / mq.

Stima finale - Valore totale terreni mq. 5.180 x € / mq. 2,90. = € **15.022**

I terreni n° 4 e 5 di cui alle P.lle n° 5129 e n° 5131 devono essere valutati non come terreni agricoli ma considerati quali pertinenze "giardini" delle unita' immobiliari rurali 2 / A e 2 / B nel precedente comma , in quanto delimitate da recinzione in c.l.s. e direttamente collegate con gli edifici rurali (vedi planimetria catastale All. n° 5 e foto n° 19 e n° 24).

Capannoni e manufatti Commerciali-Produttivi 1 / A - 1 / C - 1 / D - 1 / F - Opere e manufatti accessori

Si premette che per tale valutazione e' stata omessa la stima dei manufatti 1 / B e 1 / E in quanto ABUSIVI non sanabili e da demolire

Per la stima di tali immobili e' necessario evidenziare alcuni aspetti legati all'immobile da valutare :

- La tipologia costruttiva disomogenea dei manufatti quali tettoie in ferro , capannone in muratura di c.l.s. e copertura con pannelli e lamiera gregate e vari corpi accessori trova scarso riscontro e diffusione nel mercato immobiliare dell'area vairanese o nelle banche dati di enti e agenzie del territorio ; infatti e' possibile trovare maggiori riscontri e riferimenti per Capannoni in Cemento armato precompresso o tutti un acciaio con pannellature metalliche oppure misti delle due tipologie.

- Le epoche di costruzioni dei vari manufatti sono diverse e risalgono in alcuni casi anche tra i 25 ed i 35 anni fa se pur oggetto di varie e recenti ristrutturazioni negli anni 2000 e 2016

- Anche le opere accessorie (uffici e locali accessori) come descritte sono di tipologia e epoca disomogenea

- Tutta l'area nella previsione del nuovo strumento urbanistico generale PUC adottato ha destinazione DP-Attivita' Produttiva (Vedi Certificato di destinazione urbanistico ALL 12) quindi perfettamente compatibile con l'attuale destinazione d'uso .

Pertanto la metodologia da applicare risulta quella sintetico-comparativa ed e' la seguente :

- 1-Determinazione dei **costi medi unitari** per la realizzazione attuale dei manufatti nelle varie tipologie costruttive e di destinazione d'uso
- 2-Applicazione di coefficienti riduttivi in relazione alle attuali condizioni intrinseche degli immobili quali :

- Vetusta'
- Stato manutentivo
- Ubicazione ed accessibilita'
- Tipologia costruttiva
- Parametri intrinsechi degli immobili

3-Determinazione del probabile prezzo di mercato applicando al Costo a nuovo delle opere per le varie tipologie di destinazione d'uso (capannoni -uffici - tettoie -depositi) applicando i vari coefficienti riduttivi o migliorativi

Costi di costruzione-tipo di manufatti di tipologia similare

Per un utile confronto si evidenzia che attualmente un capannone industriale di tipo in C.A.P. completo di copertura e struttura e pavimentazione ma senza finiture ed impiantistica e' quotato circa €. 650,00 / mq. pertanto capannoni con la tipologia costruttiva prevista comparando i costi risultano :

-Tettoia in ferro con copertura in lamiera gregata , pavimentazione in c.l.s. tipo industriale completa di impiantistica varia €. 300,00 / mq.

-Capannone in muratura in c.l.s e struttura in ferro con copertura in lamiera gregata e pannelli , pavimentazione in c.l.s. tipo industriale completa di impiantistica varia €.. 500,00 / mq.

-Manufatti per uffici €. 700,00 /mq.

-Manufatti e locali accessori €. 400,00 / mq.

-Piazzale nuovo , completo ed efficiente €. 200,00 / mq.

Stima del valore unitario a mq. con applicazione dei coefficienti di riduzione

-Tettoia in ferro 1 / A .

- Vetusta' 20 anni coefficiente 0,20
- Stato manutentivo Mediocore coefficiente 0,05
- Ubicazione ed accessibilita' Buona coefficiente 1
- Tipologia costruttiva Semplice/ Sufficiente coefficiente 0.05
- Parametri intrinsechi degli immobili

Valore unitario € 300,00 x Coefficiente riduttivo 0,30 = **€. 210,00**

-Capannone 1/ D.

- Vetusta' 20 anni (ristrutturazione 2015) coefficiente 0,10
- Stato manutentivo Buono coefficiente 1
- Ubicazione ed accessibilita' Buona coefficiente 1
- Tipologia costruttiva Mista / Sufficiente coefficiente 0,10
- Parametri intrinsechi degli immobili 0,07

Valore unitario € . 500,00 x Coefficiente riduttivo 0,27 = **€. 365,00**

-Uffici e servizi 1/ E.

- Vetusta' 20 anni (ristrutturazione anni 2000) coefficiente 0,10
- Stato manutentivo Buono coefficiente 1
- Ubicazione ed accessibilita' Buona coefficiente 1
- Tipologia costruttiva Mista / Sufficiente coefficiente 0,10
- Parametri intrinsechi degli immobili normale

Valore unitario € . 700,00 x Coefficiente riduttivo 0,20 = **€. 560,00**

-Piazzale principale .

- Vetusta' oltre 20 anni (ristrutturazione anni 2000) coefficiente 30%
- Stato manutentivo Pessimo coefficiente 20%
- Ubicazione ed accessibilita' Buona coefficiente 1
- Tipologia costruttiva Disomogenea mediocre coefficiente 20%
- Parametri intrinsechi degli immobili : Piazzale da rifare totalmente strato superficiale 10%

Valore unitario € . 200,00 x Coefficiente riduttivo 0,80 = **€. 40,00**

Tabella parametrica ai fini della stima dei beni con i coefficienti riduttivi

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI UTILI S.U. e S.N.R.						
Immobile 1 -Produttivo-Commerciale						
		Coefficiente %	Valore un.	S.T./Sup. Totale	Valore €/mq.	Valutazione €.
Tettoia Corpo 1/ A	1	0,30	€ . 300/mq	449,29	210,00	94.350,90
Locale Deposito Corpo 1/ C		0,10		32,00	250,00	8.000,00
Capannone Principale 1 / D	2	0,27	€ . 365/mq	771,00	365,00	281.415,00
Uffici 1/ F	3	0,20	€ . 700/mq	67,48	560,00	37.788,80
Piazzale esterno (3)	4	0,80	€ . 200/mq	1004,71	40,00	40.188,84
Aree annesse varie	5			420	20,00	8.400,00
Locali impianti tecnologici (4)	6	A corpo		13,52		€ . 1.500,00
Locale di servizio w.c. (4)		A corpo		1,40		€ . 400,00
						€ 472.043,54



TOTALE

Superficie totale aziendale manufatti + aree MQ. 2.760 Somma delle superfici 1-2-3-4-5-6 N.B. - Il Locale deposito corpo 1/C non e' stato conteggiato per la superficie totale dell'area aziendale in quanto e' ubicato gia' all'interno della Tettoia 1/A, ma calcolato solo ai fini della stima					
STIMA dell' IMMOBILE COMMERCIALE -PRODUTTIVO €. 472.043,54 (dico)					

STIMA FINALE COMPLESSIVA

Per la determinazione del valore finale e' necessario operare alcune detrazioni all'importo di stima come sopra determinato, che sostanzialmente risultano:

DETRAZIONE 1 -Costi di smontaggio e demolizione di manufatti abusivi

Corpo 1 / E -Tettoia in legno e Locale esposizioni di superficie totale mq. 221

- Smontaggio della struttura in legno lamellare della tettoia 1/ F N. 1 di mq. 140,51
- Smontaggio della copertura in lamiera e sottostruttura in ferro del Corpo 1/ F N. 2 di mq. 80,52
- Smontaggio delle scaffalature a ripiani, banconi e arredi vari
- Smontaggio della controsoffittatura dei corpi illuminanti
- Smontaggio degli infissi in alluminio esterni
- Smontaggio delle porte interne
- Smontaggio apparecchiature elettriche ed elettroniche, quadri etc.
- Demolizione delle pareti esterne
- Demolizione dei divisori interni
- Demolizione della pavimentazione
- Demolizione di tutte le altre opere presenti
- Trasporto dei materiali riutilizzabili ad altro sito
- Trasporto dei materiali da demolizione a rifiuto e discarica
- Lavori edili di ripristino vari in corrispondenza dei locali del corpo 1 / E

Importo totale a corpo €. 7.000,00

-Somma da recuperare dalla vendita di alcuni materiali (Struttura in legno lamellare tettoia, infissi in alluminio, bussole interne, controsoffitti, illuminazione e apparecchiature varie) Importo totale a corpo €. 4.200,00

Totale detrazione (1) €. 7.000,00 - €. 4.200,00 = €. 2.800,00

DETRAZIONE 2 -Costi di smontaggio e demolizione di manufatti abusivi

Corpo 1 / B -Locale contabilita' di superficie totale mq. 23,60

- Demolizione della copertura in c.l.s. per mq. 23,60
- Smontaggio arredi vari
- Demolizione pareti esterne
- Smontaggio dei corpi illuminanti
- Smontaggio degli infissi in alluminio esterni
- Smontaggio apparecchiature elettriche ed elettroniche, quadri etc.
- Demolizione della pavimentazione
- Demolizione di tutte le altre opere presenti
- Trasporto dei materiali riutilizzabili ad altro sito
- Trasporto dei materiali da demolizione a rifiuto e discarica
- Lavori edili di ripristino vari in corrispondenza dei locali del corpo 1 / B

Importo totale a corpo €. 3.500,00

-Somma da recuperare dalla vendita di alcuni materiali (Struttura in ferro, controsoffittatura, infissi in alluminio, scaffalature varie, componentistica elettronica e apparecchiature varie etc.) Importo totale a corpo €. 1.500,00

Totale detrazione (2) €. 3.500,00 - €. 1.500,00 = €. 2.000,00

DETRAZIONE 3 -Costi di ripristino area per piazzale

Il rifacimento del piazzale del sedime dei manufatti demoliti sara' realizzato mediante:

- -Demolizione e trasporto a rifiuto dei residui dei massetti e pavimentazioni
- -Sottofondo con brecciamme di media e fine dimensioni
- -Strato di binder + tappetino in asfalto in totale da min 10 cm.

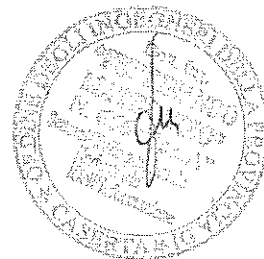
Sono €. 20 / mq. x mq. (221+ 23,60) €. 4.892

DETRAZIONE 4 -Costi per ritiro autorizzazioni edilizie e condoni

Diritti di segreteria €. 200,00
 Oneri per SCIA sanatoria opere interne (Costo progetto e oneri comunali) €. 1.000,00
 Oneri concessori e sanzioni. ritiro condono l. 47 / 85 (ipotesi di previsione) Importo presunto €. 700,00
 N.B. nell'attestazione il Comune di Vairano Patenora non ha indicato l'importo degli oneri a versarsi)

STIMA FINALE COMPLESSIVA

€. 472.043,54 - €. 2.800,00 - €. 2.000,00 - €. 4.892,00 - €. 1.900,00 = €. 460.451,54



8- VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI - MACCHINARI 1-2-3

8.1 - Descrizione e tipologia dei macchinari

Macchinario 1

Trattasi di un impianto produttivo denominato "Molino" costituito da varie apparecchiature e macchinari e silos di stoccaggio ed accessori di tipo semiautomatico / meccanico utilizzato in passato per la trasformazione di cereali vari e mais in farine o prodotti finiti per l'agricoltura e zootecnia, il tutto come piu' dettagliatamente descritto al Paragr.6.1 del Cap. 6 della presente relazione di stima.

L'impianto e' fisso ed installato in un capannone in fitto nel Comune di Monteroduni (Is) in Localita' S.Lazzaro

Macchinario 2

Trattasi di un carrello elevatore di marca "Still" tipo RX 20 - 20 P come descritto in dettaglio al Paragr. 6.2 del cap.6

8.2 - Vetusta' - Condizioni e stato attuale

Macchinario 1

L'impianto di una certa "complessita'" ed "articolazione" e' stato realizzato in varie fasi a partire dall'anno 1989 poi acquistato usato dalla Cereagricola Raimondo s.n.c., risultando per tecnologia gia' "obsoleto". Allo stato i macchinari non sono ne' funzionanti ne' utilizzabili in quanto necessitano di una accurata ed importante revisione e ripristino anche con sostituzione ed integrazione di alcune parti dell'impianto, compreso interventi per la messa in sicurezza riferibile sia all'impianto elettrico che alcune parti nella quale e' necessario l'intervento manuale di personale.

Macchinario 2

Il carrello elevatore di marca Still con anno di costruzione 2009, allo stato si presenta in buono stato e risulta anche funzionante, ma necessita di interventi di "Revisione" e "Manutenzione" con costi che incidono sulla valutazione finale del mezzo.

8.3 - Indagine di mercato - Valutazione sintetico-comparativa

Macchinario 1- impianto "Molino"

L'impianto in relazione alla tipologia dei macchinari e attrezzature, al sistema di produzione, alla vetusta', alle condizioni attuali ed al sistema di installazione ed immobilizzo attuale non trova riscontri sul mercato anche dell'usato e parallelo pertanto la stima a farsi e' limitata a soli due ipotesi:

- Acquisto dell'impianto nell'attuale installazione
- Smontaggio, trasporto e installazione in altro sito

Macchinario 2 - Carrello elevatore

Per tale stima e' stata effettuata una indagine di mercato attraverso internet su siti specializzati nella compravendita di macchinari industriali ed in particolare di carrelli elevatori (Vedi ALL. 9).

Tale indagine ha determinato la individuazione di stima di carrelli elevatori della medesima marca Still e tipologia RX 20 di portata di 20 q.li ed epoca di costruzione simile, revisionati e funzionanti ai seguenti risultati.

Modello 1 sito Autoline	Anno 2010	€. 10.200
Modello 2 sito tuttocarrellielevatori.it	Anno 2009	€. 13.000
Modello 3 sito tuttocarrellielevatori.it	Anno 2005	€. 11.750

8.4 - VALORE FINALE

Macchinario 1 - impianto "Molino"

Per tale valutazione escludendo l'ipotesi di acquisto in sito che e' legato anche ad un contratto di fitto scaduto il 31-12-2016 ed alle limitazioni per individuare nel mercato dell'usato un soggetto interessato all'impianto nelle condizioni e ubicazione attuale, appare opportuno valutare la seconda ipotesi di smontaggio e rimontaggio in altro sito.

I costi per realizzare tale seconda ipotesi consistono nelle seguenti attivita':

- Smontaggio di tutto l'impianto, macchinari accessori, silos, apparecchiature, quadri e armadi di comando
- Trasporto mediante opportuno imballaggio dell'impianto
- Rimontaggio in altro sito con la realizzazione anche di strutture sia in c.a. che in acciaio di sostegno e di appoggio delle varie parti dell'impianto e dei silos
- Revisione di tutto l'impianto con ricablaggio, integrazione di parti, revisione di altre e realizzazione di interventi per la messa in sicurezza dello stesso e relativo certificato di collaudo e funzionalita'

Tali interventi ad un calcolo di costi cautelativo dovrebbe ammontare a circa €. 8.700,00, pertanto il valore dell'impianto a cedere si ritiene stimato in circa €. 4.000,00 salvo diverse specifiche offerte di soggetti particolarmente interessati

Macchinario 2 carrello elevatore Still

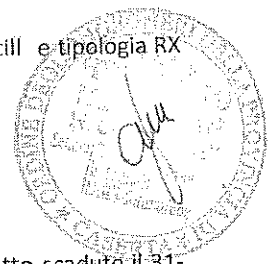
La media di tali valori determina una valutazione di circa €. 11.650,00 che in relazione allo stato d'uso ed alle condizioni manutentive come gia' descritte nei paragrafi precedenti e' opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 20% pertanto il probabile valore finale e' di €. 9.320,00

9- VALUTAZIONE DI CONGRUITA' ALTRI BENI IMMOBILI (Fabbricato e Terreni agricoli)

9.1 - Valutazioni generali e analisi del mercato immobiliare -La stima sintetica- comparativa di mercato

Per tali aspetti valgono in generale le considerazioni illustrate al Paragr. 7.1 del Cap. 7, mentre nello specifico e' opportuno fare alcune considerazioni in relazione degli immobili dei quali e' necessario procedere SOLO ad una VERIFICA di CONGRUITA'

I criteri di stima e le procedure per la valutazione di congruita' applicate sono quelle gia' utilizzate per gli altri immobili e cioe':



Per i terreni agricoli il valore unitario di €. 2,90 / mq. essendo terreni con caratteristiche similari pertanto risulta che per i due terreni agricoli di cui alle P.lle n° 36 e n° 102 :

-Mq. 3.931 x €. 2,90 / mq. = €. 11.400 Valore mediamente congruo

Per le unità abitative ubicate al vico Fontana in centro di Vairano Patenora si opera con una media fra i valori mediati dell'O.M.I. (Osservatorio Agenzia del territorio €. 850 - 650 €/ mq.) pari a €.750,00 ridotto del 15 % in considerazione delle caratteristiche costruttive e della vetusta' ma delle buone condizioni manutentive e quindi pari ad €. 637,50 / mq

Tale valore ulteriormente mediato con i parametri acquisiti dal mercato immobiliare per fabbricati dalle caratteristiche similari pari ad €. 700,00 /mq, si ricava in definitiva a valore mediato di €. 668,75 / mq.

9.2 - Congruita' finale

Pertanto i valori congrui di massima risultano :

-Terreni agricoli mq. 3.931 circa - €. 11.400

-Fabbricati civili abitazioni e annessi e accessori S.t. -mq. 238,80 circa €. 160.000

Che se eventualmente utilizzati per la procedura esecutiva dovranno essere comunque oggetto di successive verifiche ed approfondimenti e procedure di valutazione dettagliate per determinare il valore piu' probabile di mercato

10- CONCLUSIONI - TABELLA RIEPOLOGATIVA VALUTAZIONI

Si riportano di seguito le valutazioni dei vari beni ed immobili oggetto della perizia tecnica che determinano la stima del probabile valore di mercato con le precisazioni e le premesse illustrate nel paragrafo 7.1 del Cap. 7 in ordine all'andamento attuale del mercato immobiliare di fabbricati e terreni ma con la considerazione e nella ipotesi che siano regolarizzate alcune pratiche amministrative in ordine al rilascio di alcune autorizzazioni edilizie in sanatoria, se pur con munite di pareri favorevoli, come descritto ed illustrato nei capitoli precedenti :

Terreni agricoli (1) (2) (3)

F.llo n° 20 p.lla n° 5134 Seminativo classe 2 per mq. 2.155

F.llo n° 20 p.lla n° 5133 Seminativo classe 2 per mq. 2.434

F.llo n° 20 p.lla n° 5132 Seminativo classe 2 per mq. 591

Superficie totale : mq. 5.180

STIMA : €. 15.022

Capannoni e manufatti Commerciali- Produttivi 1/ A -1/ C -1/ D - 1/ F -Opere e manufatti accessori

Superficie totale area P.lla n° 462 : mq. 2760 di cui coperta mq.

STIMA : €. 460.451,54

Immobile N° 2- Abitativo/ Rurale - Depositi

Unita' abitativa -rurale con depositi- giardino e corte 2 / A e 2 / B mq.

STIMA : €. 617.240,43

BENI STRUMENTALI - MACCHINARI 1- 2

Macchinario 1- Impianto denominato " Molino "

STIMA : €. 4.000,00

Macchinario 2 - Carrello elevatore marca " Still "

STIMA : €. 9.320,00

LA VALUTAZIONE TOTALE DEI BENI IMMOBILI E MACCHINARI E' DI €. 1.106.033,97 (Dico EURO UNMILIONECENTOSEIZEROTRENTATRE / 97.)

Li, marzo 2017

Il TECNICO
Ing. Ferdinando MATERAZZO

