

Dott. Ing. Giovanni CAVALLUZZO

*Via Appia n. 94 – C. da Iannasi
82010 – San Nicola Manfredi (BN)*

Tel. / Fax : 0824 778365

Cell. : 339 4622140

E-mail : giovanni.cavalluzzo@virgilio.it

PEC: giovanni.cavalluzzo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA FALLIMENTARE n. 31/2017 del 21/06/2017

*per la stima dei beni immobili e mobili
da acquisire all'attivo fallimentare*

Fallimento :



*Zona Industriale S. Mango sul Calore snc
83050 - Luogosano (AV)*

Giudice Delegato : *Dott. MONTELEONE Michele*

Curatori : *Dott. ssa ORSINO Antonella
Dott. ssa LUCIANO Alessandra*

C.T.U. : *Dott. Ing. CAVALLUZZO Giovanni*



INDICE

RELAZIONE

1. Premessa pag. 3
2. Operazioni peritali pag. 3

PARTE A: BENI IMMOBILI

3. Beni immobili aziendali pag. 4
3.1. Ubicazione, identificazione e consistenza catastale pag. 4
3.2. Descrizione
3.2.1. Immobile n. 1 – Opificio adibito ad attività di costruzione e
produzione con annessi uffici e servizi pag. 6
3.2.2. Immobile n. 2 – Opificio adibito ad attività di finitura e
commercializzazione pag. 7
3.2.3. Immobile n. 3 – Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode pag. 8
3.3. Stato di conservazione e manutenzione
3.3.1. Immobile n. 1 – Opificio adibito ad attività di costruzione e
produzione con annessi uffici e servizi pag. 8
3.3.2. Immobile n. 2 – Opificio adibito ad attività di finitura e
Commercializzazione pag. 9
3.3.3. Immobile n. 3 – Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode pag. 9
3.4. Stato di possesso
3.4.1. Immobile n. 1 – Opificio adibito ad attività di costruzione e
produzione con annessi uffici e servizi pag. 9
3.4.2. Immobile n. 2 – Opificio adibito ad attività di finitura e
commercializzazione
Immobile n. 3 – Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode pag. 10
3.5. Regolarità edilizia e catastale pag. 10
3.6. Criteri di valutazione e giudizio di stima
3.6.1. Criterio estimativo adottato: costo di riproduzione deprezzato pag. 11
3.6.2. Costo dell'area pag. 12
3.6.3. Costo di costruzione pag. 12
3.6.4. Valore di riproduzione a nuovo pag. 14
3.6.5. Costo di riproduzione deprezzato pag. 14
3.7. Formalità pregiudizievoli per gli immobili pag. 16

PARTE B: BENI MOBILI

4. Beni mobili aziendali pag. 17
4.1. Criteri di valutazione pag. 17
4.2. Descrizione e stima dei beni pag. 17

RIEPILOGO E CONCLUSIONI pag. 20

ALLEGATI pag. 23



1. PREMESSA

Con sentenza n. 31 del 21/06/2017 la società [REDACTED] con sede in Luogosano (AV) presso la zona industriale ASI di San Mango sul Calore, è stata dichiarata fallita e sono stati nominati curatori fallimentari la Dott. ssa Luciano Alessandra e la Dott. ssa Orsino Antonella.

I curatori fallimentari conferivano l'incarico di stima dei beni immobili e mobili da acquisire all'attivo fallimentare al sottoscritto Ing. Giovanni Cavalluzzo, con studio in San Nicola Manfredi (BN) alla Via Appia n. 94 – C. da Iannssi.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le preliminari operazioni peritali di sopralluogo e di inventario dei beni immobili e mobili oggetto di stima sono state effettuate in data 09/08/2017 ed ultimati in data 25/10/2017, così come riportato nei relativi verbali.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU

- ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del territorio di Avellino – Servizi catastali, estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali dei beni immobili oggetto di stima [cfr. All. da n. 1 a n. 8];
- ha effettuato ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del territorio di Avellino – Servizio di pubblicità immobiliare [cfr. All. n. 9];
- ha richiesto, ha visionato ed acquisito in data 08/09/2017 le necessarie informazioni e documentazioni tecniche ed urbanistiche presso il Settore Tecnico del Comune di Luogosano [cfr. All. da n. 10 a n. 15];
- ha effettuato accertamenti tecnici in loco (in data 09/08, 22/09, 25/10, 03/11, 27/11 e 07/12 c.a.) per individuare e constatare i beni oggetto di valutazione nonché per visionare le documentazioni dei beni mobili presenti in azienda;
- ha effettuato indagini di mercato.



PARTE A: BENI IMMOBILI

3. BENI IMMOBILI AZIENDALI

3.1. Ubicazione, identificazione e consistenza catastale

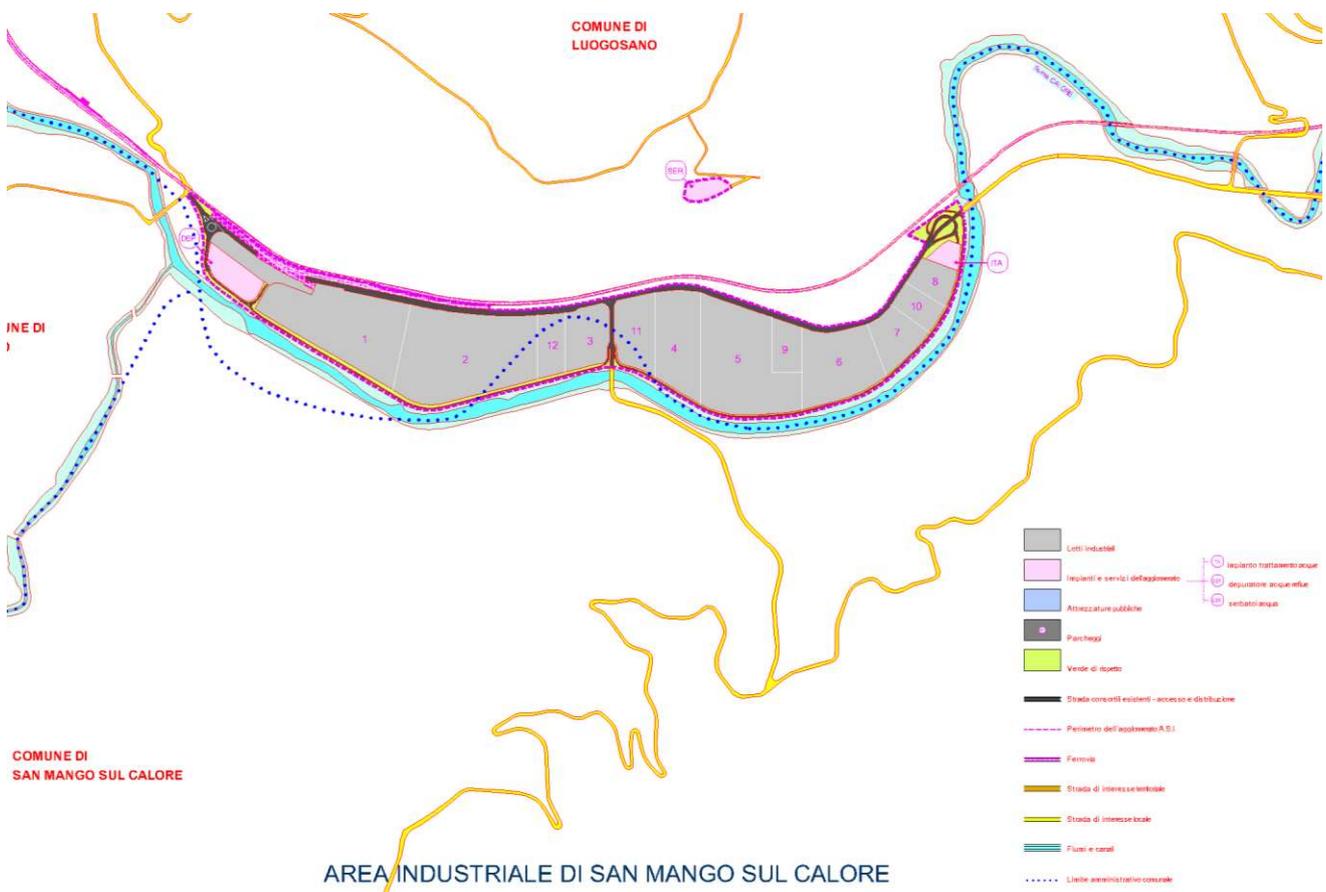
██████████ effettuava attività di costruzione e produzione di camini, caldaie a combustibile solido, liquido e gassoso, bruciatori, forni e relativi componenti ed elementi, anche semilavorati, presso gli immobili aziendali

ubicati nell'area industriale ASI di San Mango sul Calore (AV):

- posizionata quasi interamente nel comune di San Mango sul Calore (a circa 3 Km di distanza) e in piccola parte nel Comune di Luogosano (a circa 4 km di distanza);
- distante circa 20 Km dal capoluogo;
- costituita da n. 12 lotti, per una estensione complessiva di 215.910 mq;
- raggiungibile tramite la S.S. 400 Ofantina e con la viabilità provinciale S. Mango sul Calore – Luogosano;

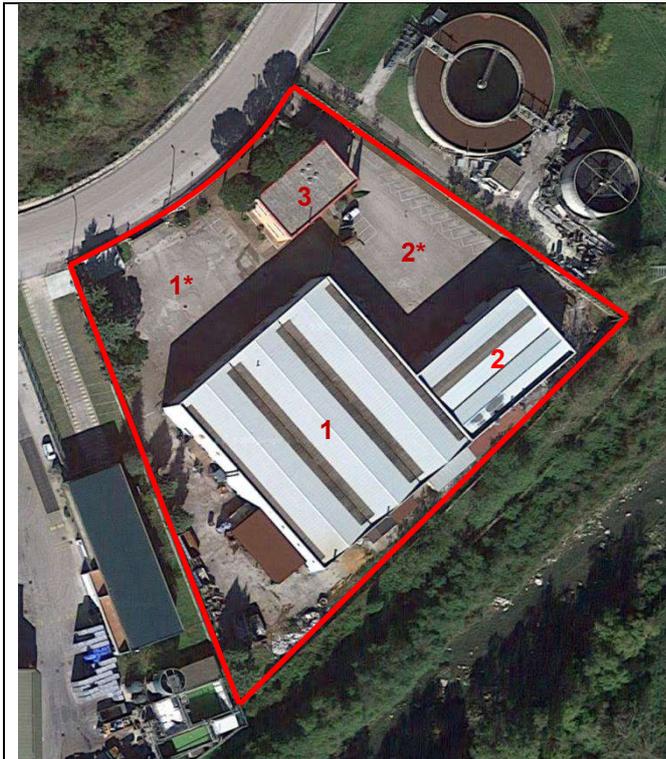
individuati nel lotto n. 7 dell'area consortile con i seguenti confini:

- a nord con la Strada consortile;
- a sud con il fiume Calore;
- ad est con gli impianti di depurazione ██████████
- ad ovest con gli stabilimenti ██████████

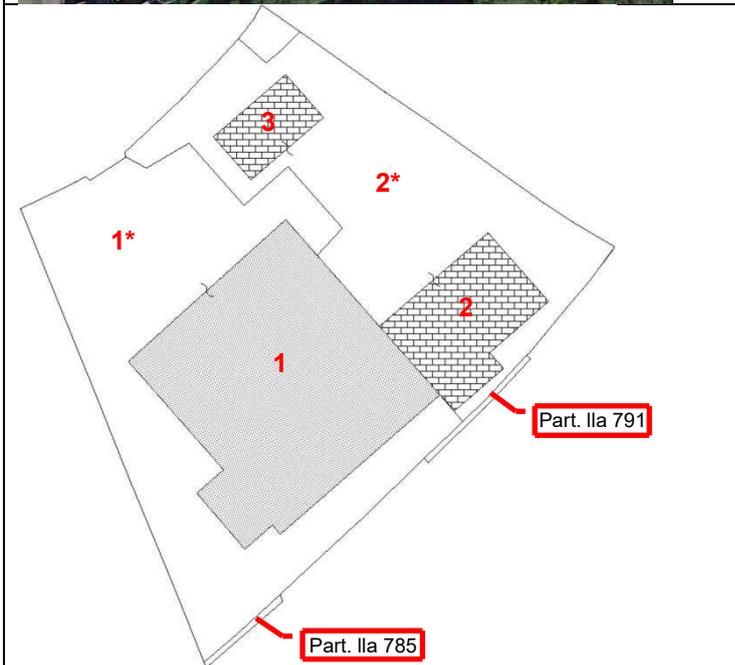


costituiti da n. 3 corpi di fabbrica e da una pertinenziale area scoperta (composta dai n. 2 piazzali pertinenziali agli opifici ed identificati con i numeri 1* e 2*) come di seguito specificato:

Immobili aziendali					
Id.	Tipologia immobile		Rif. catastali		
			Fg.	Part. IIa	Sub.
1	Opificio	adibito ad attività di costruzione e produzione	6	989	1
1*	Piazzale pertinenziale all'opificio n. 1				
2	Opificio	adibito ad attività di finitura e commercializzazione	6	984	3
2*	Piazzale pertinenziale all'opificio n. 2				
3	Fabbricato	in parte destinato ad uffici (P.T. e parte del P. 1)	6	984	1
		in parte destinato ad alloggio custode (parte del P. 1)			



Identificazione immobili aziendali:
immagine satellitare tratta da google maps



Identificazione immobili aziendali:
stralcio planimetrico su base catastale



con i seguenti riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati – Comune di Luogosano (AV)							
Id.	Immobile	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Rendita (€)
1 + 1*	Opificio con piazzale pertinenziale	6	989	1	D/1	-	15.652,00
2 + 2* + 3 (quota parte)	Opificio con piazzale pertinenziale, parte di fabbricato destinato ad uffici (P.T. e parte del P. 1)	6	984	3	D/1	-	8.030,00
3 (quota parte)	Parte di fabbricato destinato ad alloggio custode (parte del P. 1)	6	984	1	A/3	4,5 vani (130 mq)	213,81

oltre n. 2 trascurabili aree censite nel Catasto Terreni del Comune di Luogosano (AV)
al Fg. n. 6, part. IIe n. 785 (consistenza = 23 mq) e n. 791 (consistenza = 14 mq).

Le visure in Catasto dei Terreni delle particelle su cui sono stati realizzati gli immobili [cfr. All. n. 2 e n. 3]
forniscono le seguenti consistenze:

Catasto dei Terreni – Comune di Luogosano (AV)				
Id.	Foglio	Part. IIa	Qualità	Superficie (mq)
1+1*	6	989	Ente urbano	5.596
2+2*+3	6	984	Ente urbano	3.568

3.2. DESCRIZIONE IMMOBILI

3.2.1. Immobile n. 1

Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione con annessi uffici e servizi

L'immobile identificato con il numero 1 [cfr. All. n. 12] è un opificio che presenta una planimetria regolare di forma rettangolare, di superficie lorda = $(50,74 \times 45,74) = 2.320$ mq, che altimetricamente si sviluppa:

- in parte ad un solo livello, costituito da un ampio locale terraneo di circa 2.171 mq adibito all'attività di costruzione e produzione di camini, caldaie, bruciatori e forni e relativi componenti ed elementi, anche semilavorati;
- in parte a due livelli, collegati da n. 2 scale metalliche a rampe rettilinee, per una superficie complessiva di circa 297 mq;
ubicata in corrispondenza della campata centrale, avente accesso diretto dall'esterno e costituita da:
 - uffici e servizi al piano terra
 - uffici, sala di attesa, mensa e WC al piano primo.

La struttura portante, a tre campate, è costituita da pilastri, travi e capriate in carpenteria metallica; ciascuna campata è dotata di carroponte.

La copertura, di tipo a falde inclinate con lucernari zenitali continui, presenta altezza in gronda di circa 8.60 m e altezza al colmo di circa 10.00 m.

Le compagnature, realizzate con pannelli coibentati di tipo sandwich su di un muretto in conglomerato cementizio armato, presentano n. 4 porte carraie (di cui n. 2 sul fronte anteriore e n. 2 sul fronte posteriore) e n. 2 porte pedonali (uscite di sicurezza, munite di maniglione antipanico e contrapposte sui fronti laterali).



La parte dell'opificio ad un solo livello presenta, inoltre, infissi esterni in alluminio preverniciato e pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo.

La parte dell'opificio a due livelli presenta controsoffittatura in pannelli quadrati di fibra minerale, pareti in laterizio rifinite con intonaco e tinteggiatura, porte interne in legno e pavimentazione in piastrelle.

La corte relativa all'immobile 1, identificata con il numero 1*, costituisce un piazzale pertinenziale

- della superficie di 3.276 mq;
- con calpestio in conglomerato bituminoso;
- delimitato perimetralmente (ad eccezione del lato adiacente il piazzale della stessa proprietà ed identificato con il n. 2*) con una recinzione costituita da un muretto in conglomerato cementizio armato e sovrastante inferriata metallica;
- dotato di accesso carrabile dalla strada consortile, mediante un cancello scorrevole automatizzato elettricamente, in prossimità del quale è ubicata la cabina di trasformazione elettrica da 20.000 V.

3.2.2. Immobile n. 2

Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione

L'immobile identificato con il numero 2 [cfr. All. n. 12] è un opificio che presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare, costituito da un unico locale di superficie lorda = $(30,00 \times 18,80) = 564$ mq, adibito all'attività di finitura e commercializzazione di camini, caldaie, bruciatori e forni e relativi componenti ed elementi, anche semilavorati.

La struttura portante, a due campate, è costituita da pilastri, travi e capriate in carpenteria metallica; la sola campata maggiore è dotata di carroponete.

La copertura, di tipo a falde inclinate con lucernari zenitali continui, presenta la stessa altezza del contiguo opificio n. 1.

Le tompagnature, realizzate con pannelli metallici coibentati su di un muretto in conglomerato cementizio armato, presentano n. 3 porte carraie (di cui n. 2 sul fronte anteriore e n. 1 sul fronte posteriore).

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato; la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo con trattamento superficiale antiusura al quarzo.

Una pensilina sul fronte posteriore

- a pianta rettangolare, di superficie = $(25,00 \times 4,40)$;
- con struttura portante costituita da pilastri e capriate in carpenteria metallica;
- con copertura monofalda in lamiera ancorata ad arcarecci ed altezza in gronda di circa 4,00 m;
- con tompagnatura realizzata con pannelli metallici coibentati;

consente il collegamento pedonale tra i due opifici adiacenti.

La corte relativa all'immobile 2, identificata con il numero 2*, costituisce un piazzale pertinenziale

- della superficie di 2.751 mq;
- con calpestio in conglomerato bituminoso;
- delimitato perimetralmente (ad eccezione del lato adiacente il piazzale della stessa proprietà ed identificato con il numero 1*) con una recinzione costituita da un muretto in conglomerato cementizio armato e sovrastante inferriata metallica;



- dotato di accesso carrabile dalla strada consortile mediante, un cancello scorrevole automatizzato elettricamente, posto in prossimità dell'immobile n. 3 – Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode;
- in cui è ubicato un bombolone GPL interrato, in posizione marginale ed opportunamente delimitato nel rispetto della normativa antincendio.

La corte relativa all'immobile 2 (identificata con il numero 2*) e la corte relativa all'immobile 1 (identificata con il numero 1*) costituiscono un unico piazzale pertinenziale all'intero complesso industriale

- adibito ad area di manovra per autoveicoli, a parcheggio e a verde attrezzato;
- dotato di impianto idrico antincendio, con attacco per autopompa VV.F. ed alimentante n. 7 idranti a muro.

3.2.3. Immobile n. 3

Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode

L'immobile identificato con il numero 3 [cfr. All. n. 12] è un fabbricato che presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare, che si sviluppa altimetricamente su due piani fuori terra:

- il piano terra, di superficie lorda = $(20,60 \times 12,30) = 253$ mq, è completamente destinato ed adibito ad uffici;
- il piano primo è destinato in parte ad alloggio del custode, anche se attualmente adibito a sala conferenza e deposito (per una superficie = 130 mq), e in parte ad uffici (per una superficie = $[(20,60 \times 12,30) - 130,00] = 123$ mq).

Il collegamento verticale dei piani è realizzato mediante n. 2 scale, di cui una interna e l'altra esterna per l'accesso indipendente all'alloggio del custode.

La struttura portante è in carpenteria metallica, costituita da travi e pilastri in acciaio e solai in lamiera grecata con sovrastante soletta in conglomerato cementizio armato.

La copertura, di tipo piana con sovrastante impermeabilizzazione in guaina bituminosa, presenta un'altezza in gronda pari a circa 7,30 m.

Le tompagnature, in laterizio con finitura ad intonaco e tinteggiatura, sono dotate di serramenti in PVC.

Tutti i locali interni presentano, inoltre, controsoffittatura in pannelli quadrati di fibra minerale, pareti in laterizio rifinite con intonaco e tinteggiatura, porte interne in legno e pavimentazione in piastrelle.

L'immobile è dotato di ordinari impianti tecnologici quali: impianto idrico di adduzione e scarico, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a biomassa.

3.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMMOBILI

3.3.1. Immobile n. 1

Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione con annessi uffici e servizi

L'ultimo intervento manutentivo dell'immobile identificato con il numero 1 è datato 2006 - DIA Prot. n. 919 del 14/04/2006 [cfr. All. n. 15].



L'assenza di manutenzione per oltre un decennio ha determinato un carente stato di conservazione e manutenzione essenzialmente

- in copertura, per infiltrazioni di acque meteoriche e carente pulizia dei lucernari zenitali continui che determina scarsa illuminazione naturale;
- alla pavimentazione industriale dell'area produttiva, ormai vetusta e con locali fessurazioni;
- alla zona uffici e servizi, che necessita di tinteggiatura delle pareti, di riattazione dei locali igienici e di sostituzione di alcune porte interne.

Il piazzale pertinenziale, identificato con il numero 1*, presenta un calpestio usurato e con locali disconnessioni.

3.3.2. Immobile n. 2

Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione

L'ultimo intervento manutentivo dell'immobile identificato con il numero 2 è stato ultimato nel 2010 come da Certificato di fine lavori di cui la DIA Prot. n. 3033 del 12/11/2007 redatto dal Direttore dei lavori, [REDACTED] [cfr. All. n. 14].

L'immobile presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Il piazzale pertinenziale, identificato con il numero 2*, presenta un calpestio usurato e con locali disconnessioni.

3.3.3. Immobile n. 3

Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode

L'ultimo intervento manutentivo dell'immobile identificato con il numero 3 è stato ultimato nel 2010 come da Certificato di fine lavori di cui la DIA Prot. n. 3033 del 12/11/2007 redatto dal Direttore dei lavori, [REDACTED] [cfr. All. n. 14].

L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione e conservazione nonostante circoscritte e poco significative infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura.

3.4. STATO DI POSSESSO

3.4.1. Immobile n. 1

Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione con annessi uffici e servizi

L'immobile n. 1 e il relativo piazzale pertinenziale 1* risultano essere in piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] con sede in Luogosano (AV).

Tale immobile, compresi gli impianti, le attrezzature, i mobili, gli arredi e gli altri beni strumentali che lo compongono, è oggetto di affitto di ramo di azienda alla [REDACTED], come da atto redatto dal Notaio Mauro Tomasetta con Rep. N. 10333 – Racc. n. 6034; registrato in Avellino il 10/02/2017 al n. 946, serie 1/T, Depositato al Registro imprese di Avellino il 10/02/2017 prot. n. 3523/2017 iscritto il 10/02/2017.



3.4.2. Immobile n. 2 – Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione e Immobile n. 3 – Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode

L'immobile n. 2 con relativo piazzale pertinenziale 2* e l'immobile n. 3 risultano essere in piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] con sede in Luogosano (AV).

Tali immobili, compresi gli impianti, le attrezzature, i mobili, gli arredi e gli altri beni strumentali che lo compongono, sono oggetto di affitto di ramo di azienda alla [REDACTED] come da atto redatto dal Notaio Mauro Tomasetta con Rep. N. 9499 – Racc. n. 5384 Registrato in Avellino il 02/10/2015 al n. 5421, serie 1/T, Depositato al Registro imprese di Avellino il 02/10/2015 prot. n. 20967/2015 iscritto il 05/10/2015.

3.5. REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile n. 1, censito in Catasto Fabbricati al Fg. n. 6 Part. Ila 989/1, è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- C.E. n. 184 del 23/01/1987 e successive C.E. n. 805 del 29/03/1988 – C.E. n. 364 del 24/01/1989 rilasciate dal Comune di Luogosano;
- DIA n. 919 del 14/04/2006 per successivi lavori di manutenzione straordinaria;

gli immobili n. 2 e n. 3, censiti in Catasto Fabbricati al Fg. n. 6 Part. Ila 984/3 e Part. Ila 984/1, sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- C.E. n. 11 del 15/11/1996, con opere strutturali denunciate presso il Genio Civile della Provincia di Avellino in data 23/04/1997 al n. 5018, e successiva C.E. in variante del 08/02/2000;
- DIA n. 3033 del 12/11/2007 per successivi lavori di manutenzione straordinaria ultimati nel 2010;

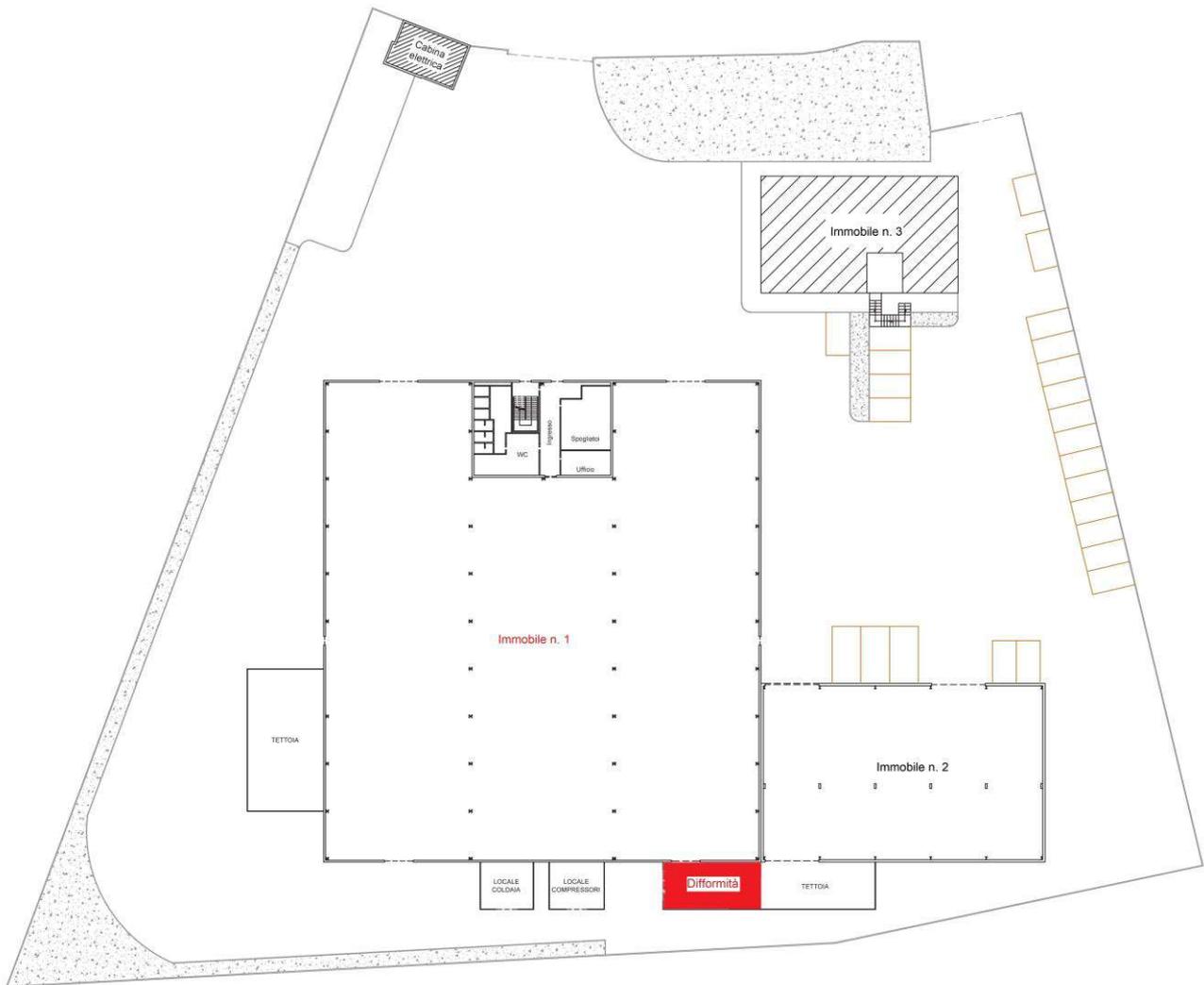
le opere strutturali sono state asseverate dall'Ing. [REDACTED] in mancanza di collaudo statico, con certificato di idoneità statica redatto in data 15/07/2010 e depositato presso il Comune in data 17/01/2011 con prot. n. 93;

Tutto il complesso industriale è dotato di:

- parere di conformità antincendio favorevole alle condizioni di cui alla nota n. 12029 del 22/08/08 del progetto depositato presso il Comando provinciale dei VV.F. di Avellino in data 12/06/08 prot. n. 9057;
- autorizzazione delle emissioni in atmosfera, con validità quindicennale, con Decreto Dirigenziale n. 50 del 07/03/2011 rilasciato dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 269 c. 2 del D. Lgs. n. 152/2006;
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune in data 17/04/2012 [cfr. All. n. 11].

Tutti gli immobili presentano regolarità urbanistica e catastale ad eccezione dell'immobile n. 1, censito in Catasto Fabbricati al Fg. n. 6 Part. Ila 989/1, per la difformità di seguito rappresentata graficamente in rosso:





ovvero la pensilina sul fronte posteriore dell'immobile n. 2, a pianta rettangolare e di superficie originaria = (14,00 x 4,40), è stata prolungata di circa 11 m sul fronte posteriore dell'immobile n. 1 per consentire un collegamento protetto dalle intemperie tra i due opifici adiacenti.

Trattasi, comunque, di modesta difformità (sup. = 11,00 x 4,40 = 48,40 mq) sanabile urbanisticamente e richiedente successivo aggiornamento della planimetria catastale di cui si è tenuto conto nella valutazione.

3.6. CRITERI DI VALUTAZIONE E GIUDIZIO DI STIMA

3.6.1. Criterio estimativo adottato: costo di riproduzione deprezzato

Il valore di mercato degli immobili, per l'insufficiente numero di compravendite di immobili analoghi verificatesi di recente, viene definito con procedura di tipo indiretta attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Consiste nel valutare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare determinando il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, e successivamente deprezzarlo per vetustà, per tener conto del deterioramento dei componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura.



Il valore di mercato degli immobili, inteso come costo di riproduzione deprezzato e calcolato come somma dei costi dei seguenti fattori produttivi:

- suolo;
- immobile;
- oneri indiretti;

viene determinato con la seguente formula: $V_m = C_a + C_c - \Delta$

in cui:

- V_m costo di riproduzione deprezzato
- C_a costo dell'area
- C_c costo di costruzione
- Δ deprezzamento

3.6.2. Costo dell'area

Il costo dell'area, comprendente:

- il costo di acquisto dell'area di sedime su cui realizzare gli immobili;
- gli oneri indiretti di trasferimento (spese notarili, imposte di registro, catastali ed ipotecarie);

e valutato come di seguito:

costo di acquisto area 13,00 €/mq (prezzo applicato dall'ASI di San Mango sul Calore in una recentissima cessione di un lotto di circa 5.000 mq adiacente a quelli oggetto di valutazione);

oneri indiretti di trasferimento valutati nella misura del 13% del costo dell'area;

ha fornito i seguenti valori:

Costo dell'area (Id. : 1 + 1*)					
Rif. catastali : Fg. 6 – part. Ila 989/1					
(Immobile 1 - Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione)					
	Aliquota (%)	Valore unit. (€)	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi		13,00	mq	5.596	72.748,00
Oneri	13 %		€	72.748,00	9.457,24
Totale costo area e relativi oneri indiretti					82.205,24

Costo dell'area (Id. : 2 + 2* + 3)					
Rif. catastali : Fg. 6 – part. Ila 984/3 e part. Ila 984/1					
(Immobili 2 Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione – Immobile 3 Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode)					
	Aliquota (%)	Valore unit. (€)	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi		13,00	mq	3.568	46.384,00
Oneri	13 %		€	46.384,00	6.029,92
Totale costo area e relativi oneri indiretti					52.413,92

3.6.3. Costo di costruzione

Il costo tecnico di costruzione (C_{tc}) è stato determinato mediante applicativo web CNAPPC-CRESME (<http://architetti.cresme.it/admin/residenziale.aspx>) che ne consente il calcolo in valore assoluto e in valori relativi definendo le incidenze dei componenti edilizi: finiture, strutture e impianti.

Il calcolo, effettuato in funzione di:

- localizzazione dell'opera (provincia e comune);
- caratteristiche dimensionali (planimetriche ed altimetriche) e strutturali;
- del numero di piani;



- tipologia di copertura e di tamponamenti;
- predisposizione carroponete;
- rendimento energetico;
- accessibilità del cantiere;

ha fornito i valori di seguito specificati:

Costo tecnico di costruzione					
Id.	Immobile	Costo totale (€)	Incidenza componenti edilizi		
			Finiture (%)	Strutture (%)	Impianti (%)
1	Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione	804.524,23	50.25	34.91	14.84
2	Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione	204.806,76	51.13	34.53	14.34
3	Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode	353.049,64	55.07	32.98	11.96

Sono stati considerati anche i seguenti oneri indiretti del costo tecnico di costruzione:

- oneri concessori (C_{oc}) 0% del costo tecnico di costruzione (lo strumento urbanistico vigente, come da informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luogosano, è datato ed antecedente alla realizzazione del Consorzio ASI; per cui gli oneri di costruzione ed urbanizzazione sono da intendersi compresi nel costo di cessione del lotto) e valutati forfettariamente in € 300,00 per marche da bollo ed oneri per diritti di segreteria e di istruttoria;
- spese generali (C_{sg}) 1% del costo tecnico di costruzione;
- compensi professionali (C_{cp}) 10% del costo tecnico di costruzione;

ottenendo i seguenti valori:

Costo di costruzione Immobile n. 1 (costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti)		
Costi	Costo tecnico di costruzione (C_{tc1} Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione)	804.524,23
Oneri	Oneri concessori ($C_{oc} = € 300,00$)	300,00
	Spese generali ($S_g = 1\% C_{tc}$)	8.045,24
	Compensi professionali ($C_p = 10\% C_{tc}$)	80.452,42
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti ($C_c = C_{tc1} + C_{oc} + C_{sg} + C_{sp}$) = €		893.321,90

Costo di costruzione Immobile n. 2 (costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti)		
Costi	Costo tecnico di costruzione (C_{tc2} Opificio adibito ad attività di finitura e commercializz.)	204.806,76
Oneri	Oneri concessori ($C_{oc} = € 300,00$)	300,00
	Spese generali ($S_g = 1\% C_{tc2}$)	2.048,07
	Compensi professionali ($C_p = 10\% C_{tc2}$)	20.480,68
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti ($C_c = C_{tc2} + C_{oc} + C_{sg} + C_{sp}$) = €		227.635,50

Costo di costruzione Immobile n. 3 (costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti)		
Costi	Costo tecnico di costruzione (C_{tc3} Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode)	353.049,64
Oneri	Oneri concessori ($C_{oc} = € 300,00$)	300,00
	Spese generali ($S_g = 1\% C_{tc3}$)	3.530,50
	Compensi professionali ($C_p = 10\% C_{tc3}$)	35.304,96
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti ($C_c = C_{tc3} + C_{oc} + C_{sg} + C_{sp}$) = €		392.185,10



3.6.4. Valore di riproduzione a nuovo

Il risultato dei calcoli del “valore di riproduzione a nuovo” viene di seguito sintetizzato:

Immobile n. 1 - Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione	
Rif. catastali : Fg. 6 – part. Ila 989/1 (Id. : 1 + 1*)	
Costo area e relativi oneri indiretti = €	82.205,24
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti = €	893.321,90
Costo totale di produzione = €	975.527,14

Immobile n. 2 - Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione	
Immobile n. 3 - Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode	
Rif. catastali : Fg. 6 – part. Ila 984/3 e part. Ila 984/1 (Id. : 2 + 2* + 3)	
Costo area e relativi oneri indiretti = €	52.413,92
Costo tecnico di costruzione Immobile n. 2 e relativi oneri indiretti = €	227.635,50
Costo tecnico di costruzione Immobile n. 3 e relativi oneri indiretti = €	392.185,10
Costo totale di produzione = €	672.234,52

3.6.5. Costo di riproduzione deprezzato

Il deprezzamento per vetustà consiste nella quantificazione del deterioramento dei componenti edilizi dell'immobile (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'uso.

La metodologia adottata è quella della scomposizione, che consiste nel determinare il deprezzamento come somma dei deprezzamenti dei componenti edilizi dell'immobile (strutture, finiture e impianti) ed applicando a ciascuno di essi la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times y_i \times v_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i} \quad \text{in cui:}$$

n_i = vita utile dell'i-esimo componente edilizio dell'immobile; sono stati adottati i seguenti valori:

Componenti edilizi	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile in anni (n_i)	100	30	25

t_i = età apparente dell'i-esimo componente edilizio dell'immobile, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive; nella fattispecie le età sono documentate e, pertanto, si adottano i seguenti valori:

per l'immobile n. 1, censito in Catasto Fabbricati al Fg. n. 6 Part. Ila 989/1, realizzato tra il 1987 e il 1989 ed oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2006;

- età costruttiva = $[2017 - (1987 + 1989) / 2] = 29$ anni per i comp. edilizi “strutt.re” e “finiture”;
- età manutentiva = $[2017 - 2006] = 11$ anni per il componente edilizio “impianti”;

per gli immobili n. 2 e n. 3, censiti in Catasto Fabbricati al Fg. n. 6 Part. Ila 984/3 e Part. Ila 984/1, realizzati tra il 1996 e il 2000 ed oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2007;

- età costruttiva = $[2017 - (1996 + 2000) / 2] = 19$ anni per il componente edilizio “strutture”;
- età manutentiva = $[2017 - 2007] = 10$ anni per i comp. edilizi “finiture” e “impianti”;

y_i = incidenza percentuale del costo dell'i-esimo componente edilizio dell'immobile, ovvero percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo v_n .



Nella precedente determinazione del costo di costruzione, per ciascun immobile, sono state definite anche le incidenze dei componenti edilizi sul costo tecnico di costruzione come di seguito riportato:

Incidenza dei componenti edilizi (y_i) sul costo tecnico di costruzione				
Id.	Immobile	Finiture (%)	Strutture (%)	Impianti (%)
1	Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione	50.25	34.91	14.84
2	Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione	51.13	34.53	14.34
3	Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode	55.07	32.98	11.96

Applicando la formula descritta in precedenza si ottengono i seguenti deprezzamenti:

Deprezzamento Immobile n. 1 (Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione)					
Componenti edilizi	Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	$A_i = \frac{t_i}{n_i}$ (%)	y_i (%)	Deprezzamento (%)
Finiture	29	30	96.67	50.25	47.42
Strutture	29	100	29.00	34.91	4.99
Impianti	11	25	44.00	14.84	3.92
$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times y_i \times v_n$					56.32

Deprezzamento Immobile n. 2 (Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione)					
Componenti edilizi	Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	$A_i = \frac{t_i}{n_i}$ (%)	y_i (%)	Deprezzamento (%)
Finiture	10	30	33.33	51.13	8.93
Strutture	19	100	19.00	34.53	2.76
Impianti	10	25	40.00	14.34	3.28
$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times y_i \times v_n$					14.97

Deprezzamento Immobile n. 3 (Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode)					
Componenti edilizi	Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	$A_i = \frac{t_i}{n_i}$ (%)	y_i (%)	Deprezzamento (%)
Finiture	10	30	33.33	55.07	9.61
Strutture	19	100	19.00	32.98	2.64
Impianti	10	25	40.00	11.96	2.73
$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times y_i \times v_n$					14.99



La determinazione del valore di mercato, stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato e riassunto nella seguente tabella

Immobile n. 1 - Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione Rif. catastali : Fg. 6 – part. Ila 989/1 (Id. : 1 + 1*)	
Costo area e relativi oneri indiretti = €	82.205,24
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti= €	893.321,90
Deprezzamento = (-56.32 %) x 893.321,90 = €	- 503.145,62
Deprezzamento per sanatoria difformità urb. e catastale (forfettariamente) = €	-8.000,00
Valore di mercato stimato mediante il costo di riproduzione deprezzato = €	464.381,52

Immobili n. 2 - Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione Immobile n. 3 - Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode Rif. catastali : Fg. 6 – part. Ila 984/3 e part. Ila 984/1 (Id. : 2 + 2* + 3)	
Costo area e relativi oneri indiretti = €	52.413,92
Costo tecnico di costruzione Immobile n. 2 e relativi oneri indiretti= €	227.635,50
Deprezzamento Immobile n. 2 = (-14.97 %) x 227.635,50 = €	- 34.070,62
Costo tecnico di costruzione Immobile n. 3 e relativi oneri indiretti = €	392.185,10
Deprezzamento Immobile n. 3 = (-14.99 %) x 392.185,10 = €	- 58.776,82
Valore di mercato stimato mediante il costo di riproduzione deprezzato = €	579.387,08

fornisce, con ovvi arrotondamenti, i seguenti valori:

Valore di mercato Immobile n. 1 (in c.t.) = € 465.000,00 (Euro quattrocentosessantacinquemila/00)
Valore di mercato Immobili n. 2 e n. 3 (in c.t.) = € 580.000,00 (Euro cinquecentottantamila/00)

Valore di mercato del compendio immobiliare = = € 1.045.000,00 (Euro unmilionequarantacinquemila/00)

3.7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER GLI IMMOBILI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del territorio di Avellino – Servizio di pubblicità immobiliare è stata riscontrata la seguente formalità pregiudizievole [cfr. All. n. 9]:

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Reg. Part. 1186 Reg. Gen. 19171 per notar Pesiri Fabrizio Virginio Rep. 34391/8086 del 09/11/2012.



PARTE B: BENI MOBILI

4. BENI MOBILI AZIENDALI

I beni mobili da stimare, in proprietà della [REDACTED] con sede in Luogosano presso la zona industriale ASI di San Mango sul Calore (AV), sono quelli riportati nell'inventario del 09/08/2017 ed ultimato in data 25/10/2017 e distinti come:

<i>Beni mobili</i>	<i>Rif. verbale d'inventario del 25/10/17</i>
beni che, all'attualità, rientrano provvisoriamente nei n. 2 contratti di affitto di ramo d'azienda stipulati con la società [REDACTED]	Tabella 1
beni non rientranti nei contratti di affitto di ramo d'azienda	Tabella 2
beni (prodotti finiti) in conto esposizione presso rivenditori	Allegato 1

4.1. Criteri di valutazione

Il criterio di valutazione adottato per la valutazione dei beni mobili consiste in:

- preliminari indagini sull'epoca di acquisto, verificando se trattasi di un bene nuovo o usato all'atto dell'acquisizione, sugli ammortamenti già attuati e contabilizzati nelle scritture aziendali;
- definizione di un costo storico e/o residuo contabile, ove disponibile, e/o di un prezzo medio di mercato;
- opportuno deprezzamento al valore del bene oggetto di valutazione per vetustà, obsolescenza tecnologica, stato di manutenzione e vita residuale di utilizzazione;
- sono stati considerati anche i costi connessi allo smontaggio e imballaggio per il trasporto in altri siti di macchinari complessi quali l'impianto di verniciatura a polvere, la punzonatrice, la pressa piegatrice, la macchina per taglio al plasma.

Si ritiene opportuno precisare che:

- alcuni beni, sebbene completamente ammortizzati, conservano comunque un valore residuo perché ancora funzionanti ed utilizzabili per lo scopo a cui sono destinati; ovvero alla fine dell'ammortamento il bene, anche se non ha più valore dal punto di vista contabile, conserva un valore produttivo;
- altri beni, in scadente stato di conservazione e/o non più convenientemente utilizzabili, sono stati considerati privi di valore commerciale.

4.2. Descrizione e stima dei beni

Non si è potuto procedere alla valutazione dei beni (prodotti finiti) di cui all'allegato 1 al verbale d'inventario del 25/10/17 in quanto in conto esposizione presso rivenditori dislocati in varie zone del territorio nazionale ed estero.

Tutti gli altri beni mobili ubicati in azienda, di cui alle tabelle 1 e 2 del verbale d'inventario del 25/10/17, sono stati valutati raggruppandoli in categorie omogenee secondo la precipua funzionalità produttiva [cfr. All. da n. 17 a n. 37].

La descrizione e il valore attribuito ai beni mobili sono sintetizzati nella tabella seguente.



Id. BENI	Descrizione	Valore commerciale (€)
1	Attrezzature per la pulizia	400,00
2	Impianto di verniciatura a polvere	40.000,00
3	Attrezzature di sollevamento	15.800,00
4	Attrezzature per legno	800,00
5	Arredo	7.000,00
6	Saldatrici	7.500,00
7	Pressa piegatrice idraulica	10.500,00
8	Segatrici a nastro	1.200,00
9	Impianto aria compressa (compressore - essiccatore aria - serbatoi - filtri)	5.000,00
10	Macchine elettroniche ufficio	1.000,00
11	Punzonatrice	65.000,00
12	Pressa piegatrice	30.000,00
13	Cesoia	7.600,00
14	Macchina automatica per taglio al plasma completa di generatore e impianto di aspirazione	55.000,00
15	Impianto aspirazione e filtrazione fumi di saldatura	5.000,00
16	Trapani a colonna	900,00
17	Climatizzatori, sistema di sicurezza, attrezzature antincendio e segnaletica	800,00
18	Attrezzature varie	4.500,00
19	Accessori stufe in ghisa e in marmo	1.000,00
20	Macchina da taglio CBR (escluso di generatore Hypertherm) con impianto di aspirazione fumi	10.000,00
21	Autoveicolo Fiat Qubo	1.500,00
Valore complessivo dei beni mobili		270.500,00

Precisando che

- sono stati valutati negli immobili i seguenti beni

Beni valutati negli immobili		
Rif. inventario		Descrizione del bene
Tab.	N.O.	
1	55	Porte di laminatino cil. +maniglie
	56	Porte di lamin ciò +lamin+ctelaio
	75	Cabina prefabbricata mod 166
	92	Caditoie 70x70 +caditoia 50x50
	95	Chiusini + caditoie
	100	Porte laminato
	162	Termocamini 40conf lat + kit di alimentazione dgt2

- il carroponete a cavalletto zoppo è stato erroneamente riportato due volte nell'inventario come di seguito specificato

Bene mobile duplicato in inventario		
Rif. inventario		Descrizione del bene
Tab.	N.O.	
1	146	Carroponete a cavalletto
2	6	Carroponete a cavalletto zoppo Mod. Omis da 20 q.

- sono stati ritenuti non più idonei all'uso e, pertanto, considerati privi di valore commerciale i beni di seguito specificati



Beni non più idonei all'uso		
Rif. inventario	Descrizione del bene	
Tab.	N.O.	
1	32	Impianto centr. saldatrici e taglio plasma
	42	Armadio/p tutto
	47	Generatore Selco unistep matr 204
	49	Generatore selco unistep matr 218
	52	Saldatrice per bulloni telwin aluspe
	54	Digital modular 400 puntatrice
	58	Monitor17 Benq
	69	Trapano metabo sbe660
	81	Pinza per alspotter 6100
	84	Notebook hp 67155 sempron 3600
	90	Carrello per scale doppia presa 28 kg
	91	Corpo pompa+ motore sommerso +tubi
	93	Caricabatterie nuova elet matr 21640
	94	Plasma 25 a 95010
	80/97	Sald mod alu spotte 6100
	81/98	Pinza per alspotter 6100
	101	Calc stamp logos 814t + calc summa 21
	103	Pompe ra+ trapano sbe 610 + cass in plast
	104	Trapano dc 925kb
	105	Gruppo traino rulli + aggraffatrice pneumatica
	108	Piccole attrezzature
	109	Piccole attrezzature
	110	Avvitatore dc721kb + gruppo gra90
	111	Kit portaugelli +indotto trapano +impugnatura+lubrificatore
	112	Trapano metabo sb660+ dischi 115 x1,6
	113	Piccole attrezzature
	114	Piccole attrezzature
	115	Piccole attrezzature
	116	Piccole attrezzature
	118	Prolunga 10 mt ra
	119	Calandra lcas 3 rulli + calandra fema 2 rulli
	120	Stampo per modifica quadri
	123	Caricabatterie de 9130 espositore da terra alluminio
	124	Piccole attrezzature
	125	Piccole attrezzature
	126	Piccole attrezzature
	127	Carrello tbr 2005
	128	Piccole attrezzature
	129	Piccole attrezzature
	131	Frese 572/5 + scheda superplasma
	132	Piccole attrezzature
133	Corpo torcia + caricabatterie de 9116	
134	Gruppo scar lubrif + n. 3 maniangolare per dischi	
136	Piccole attrezzature	
140	Trasformatore + commutatore + kit scheda	
142	Scaffale Tecnotelai e240	
143	Gruppo applicazione polveri matr 5378	
144	Cascata pistola + tubi + impugnatura	
148	Centrale di trattamento aria c220/s	
149	Scr inf p/s bianco	
151	Corpo pistola manuale matr 5570	
152	Impianto di aspirazione air contr	
153	Trapano pneumatico Makita hp 1631	
154	Torcia ra ergoplus 500 mt 4	
155	Trapano d 21805 ks c/percussione	
157	Motore trifase tipo 90 poli	
158	Seghetto hitachi cr13v2	
159	Contatore + torcia + n. 2 lancia	
2	9	Licenza uso Gecom Team system
	10	Licenza uso
	12	N° 2 Win xp Prof.



RIEPILOGO E CONCLUSIONI

A conclusione della valutazione dei beni immobili e mobili in proprietà della ██████████ con sede in Luogosano presso la zona industriale ASI di San Mango sul Calore (AV), il sottoscritto dopo aver

- acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del territorio di Avellino – Servizi catastali, estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni immobili oggetto di stima;
- effettuato ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del territorio di Avellino – Servizio di pubblicità immobiliare;
- richiesto, visionato ed acquisito le necessarie informazioni e documentazioni tecniche ed urbanistiche presso il Settore Tecnico del Comune di Luogosano;
- effettuato molteplici accertamenti tecnici in loco per individuare e constatare i beni oggetto di valutazione;
- visionato, con l’ausilio del ██████████ nella qualità di ex amm. re della società fallita, i necessari documenti tecnici, contabili e amministrativi relativi ai beni mobili e immobili da stimare nonché tutte le necessarie indicazioni di natura tecnica ed economica utili ad una più idonea valutazione;
- effettuato indagini di mercato;

ha definito il **valore complessivo dell’attivo fallimentare** in € (1.045.00,00+270.500,00)= **€ 1.315.500,00**

e ha definito le possibili alternative per la vendita dei beni immobili e mobili come di seguito specificato:

BENI IMMOBILI

ubicati nel Comune di Luogosano in area industriale ASI di San Mango sul Calore (AV)

Alternativa 1

LOTTO A						
Id.	Tipologia	Rif. catastali				Valore (€)
		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	
1	Opificio con piazzale pertinenziale	6	989	1	D/1	465.000,00

LOTTO B						
Id.	Tipologia	Rif. catastali				Valore (€)
		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	
2 + 3	Opificio con piazzale pertinenziale, parte di fabbricato destinato ad uffici (P.T. e parte del P. 1)	6	984	3	D/1	580.000,00
	Parte di fabbricato destinato ad alloggio custode (parte del P. 1)	6	984	1	A/3	

Alternativa 2

Gli immobili, in alternativa, possono anche essere venduti in lotto unico come di seguito specificato:

LOTTO UNICO - IMMOBILI						
Id.	Tipologia	Rif. catastali				Valore (€)
		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	
1	Opificio con piazzale pertinenziale	6	989	1	D/1	1.045.000,00
2 + 3	Opificio con piazzale pertinenziale, parte di fabbricato destinato ad uffici (P.T. e parte del P. 1)	6	984	3	D/1	
	Parte di fabbricato destinato ad alloggio custode (parte del P. 1)	6	984	1	A/3	



BENI MOBILIAlternativa 1

LOTTO 1		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
1	Attrezzature per la pulizia	400,00

LOTTO 2		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
2	Impianto di verniciatura a polvere	40.000,00

LOTTO 3		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
3	Attrezzature di sollevamento	15.800,00

LOTTO 4		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
4	Attrezzature per legno	800,00

LOTTO 5		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
5	Arredo	7.000,00

LOTTO 6		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
6	Saldatrici	7.500,00

LOTTO 7		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
7	Pressa piegatrice idraulica	10.500,00

LOTTO 8		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
8	Segatrici a nastro	1.200,00

LOTTO 9		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
9	Impianto aria compressa (compressore - essiccatore aria - serbatoi - filtri)	5.000,00

LOTTO 10		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
10	Macchine elettroniche ufficio	1.000,00

LOTTO 11		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
11	Punzonatrice	65.000,00



LOTTO 12		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
12	Pressa piegatrice	30.000,00

LOTTO 13		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
15	Cesoia	7.600,00

LOTTO 14		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
14	Macchina automatica per taglio al plasma completa di generatore e impianto di aspirazione	55.000,00

LOTTO 15		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
15	Impianto aspirazione e filtrazione fumi di saldatura	5.000,00

LOTTO 16		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
16	Trapani a colonna	900,00

LOTTO 17		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
17	Climatizzatori, sistema di sicurezza, attrezzature antincendio e segnaletica	800,00

LOTTO 18		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
18	Attrezzature varie	4.500,00

LOTTO 19		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
19	Accessori stufe in ghisa e in marmo	1.000,00

LOTTO 20		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
20	Macchina da taglio CBR (escluso di generatore Hypertherm) con impianto di aspirazione fumi	10.000,00

LOTTO 21		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
21	Autoveicolo Fiat Qubo	1.500,00



Alternativa 2

I beni mobili, in alternativa e per una maggiore facilità di vendita, possono anche essere raggruppati come di seguito specificato:

LOTTO A - Attrezzature		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
1	Attrezzature per la pulizia	40.900,00
3	Attrezzature di sollevamento	
4	Attrezzature per legno	
6	Saldatrici	
9	Impianto aria compressa (compressore - essiccatore aria - serbatoi - filtri)	
15	Impianto aspirazione e filtrazione fumi di saldatura	
16	Trapani a colonna	
18	Attrezzature varie	
19	Accessori stufe in ghisa e in marmo	

LOTTO B - Macchinari		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
2	Impianto di verniciatura a polvere	219.300,00
7	Pressa piegatrice idraulica	
8	Segatrici a nastro	
11	Punzonatrice	
12	Pressa piegatrice	
13	Cesoia	
14	Macchina automatica per taglio al plasma completa di generatore e impianto di aspirazione	
20	Macchina da taglio CBR (escluso di generatore Hypertherm) con impianto di aspirazione fumi	

LOTTO C – Arredo, macchine elettroniche ufficio, climatizz., attrezz. antincendio e segnaletica		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
5	Arredo	8.800,00
10	Macchine elettroniche ufficio	
17	Climatizzatori, sistema di sicurezza, attrezzature antincendio e segnaletica	

LOTTO D - Autoveicolo		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
21	Autoveicolo Fiat Qubo	1.500,00



Alternativa 3

oppure, come ultima alternativa, possono anche essere venduti in lotto unico come di seguito specificato:

LOTTO UNICO – BENI MOBILI		
Id. beni	Descrizione	Valore (€)
1	Attrezzature per la pulizia	270.500,00
2	Impianto di verniciatura a polvere	
3	Attrezzature di sollevamento	
4	Attrezzature per legno	
5	Arredo	
6	Saldatrici	
7	Pressa piegatrice idraulica	
8	Segatrici a nastro	
9	Impianto aria compressa (compressore - essiccatore aria - serbatoi - filtri)	
10	Macchine elettroniche ufficio	
11	Punzonatrice	
12	Pressa piegatrice	
13	Cesoia	
14	Macchina automatica per taglio al plasma completa di generatore e impianto di aspirazione	
15	Impianto aspirazione e filtrazione fumi di saldatura	
16	Trapani a colonna	
17	Climatizzatori, sistema di sicurezza, attrezzature antincendio e segnaletica	
18	Attrezzature varie	
19	Accessori stufe in ghisa e in marmo	
20	Macchina da taglio CBR (escluso di generatore Hypertherm) con impianto di aspirazione fumi	
21	Autoveicolo Fiat Qubo	

La presente relazione, composta da n. 24 pagine oltre agli allegati elencati nella pagina seguente, è quanto in fede e serena coscienza può rassegnare il sottoscritto in espletamento del mandato ricevuto.

Benevento, lì (data del deposito)

Con osservanza
Il C.T.U.



ALLEGATI

Documentazioni acquisite presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale del territorio di Avellino - Servizi catastali:

- 1) Visura per soggetto
- 2) Visura terreni - Fg 6 Part 984
- 3) Visura terreni - Fg 6 Part 989
- 4) Estratto di mappa
- 5) Elaborato planimetrico – Fg. 6 Part 984
- 6) Planimetria fg 6 - Part 984/1
- 7) Planimetria fg 6 - Part 984/3
- 8) Planimetria fg 6 - Part 989/1

Documentazioni acquisite presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale del territorio di Avellino – Servizio di pubblicità immobiliare

- 9) Ispezione ipotecaria

Documentazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Luogosano:

- 10) Richiesta CTU di documentazioni a mezzo PEC
- 11) Certificato di agibilità
- 12) Stralcio documentazione allegata alla richiesta di agibilità - Elaborati grafici immobili
- 13) Stralcio documentazione allegata alla richiesta di agibilità - Certificato idoneità statica Opificio Part. 984/3
- 14) Ultimo titolo abilitativo edilizio Opificio / palazzina uffici e alloggio custode - Part 984 : DIA prot. 3033/07
- 15) Ultimo titolo abilitativo edilizio Opificio - Part 989 : DIA prot. 919/06

Documentazione fotografica:

- 16) Documentazione fotografica immobili

Schede di descrizione e valutazione dei beni mobili:

- 17) Beni 1: Attrezzature per la pulizia
- 18) Beni 2: Impianto di verniciatura a polvere
- 19) Beni 3: Attrezzature di sollevamento
- 20) Beni 4: Attrezzature per legno
- 21) Beni 5: Arredo
- 22) Beni 6: Saldatrici
- 23) Beni 7: Pressa piegatrice idraulica
- 24) Beni 8: Segatrici a nastro
- 25) Beni 9: Impianto aria compressa (compressore - essiccatore aria - serbatoi - filtri)
- 26) Beni 10: Macchine elettroniche ufficio
- 27) Beni 11: Punzonatrice
- 28) Beni 12: Pressa piegatrice
- 29) Beni 13: Cesovia
- 30) Beni 14: Macchina automatica per taglio al plasma completa di generatore e impianto di aspirazione
- 31) Beni 15: Impianto aspirazione e filtrazione fumi di saldatura
- 32) Beni 16: Trapani a colonna
- 33) Beni 17: Climatizzatori, sistema di sicurezza, attrezzature antincendio e segnaletica
- 34) Beni 18: Attrezzature varie
- 35) Beni 19: Accessori stufe in ghisa e in marmo
- 36) Beni 20: Macchina da taglio CBR (escluso di generatore Hypertherm) con impianto di aspirazione fumi
- 37) Beni 21: Autoveicolo Fiat Qubo

