

Relazione di stima

Ingg. Patrizia LANNI e Antonello SCOCCA



Premessa

Il Giudice delegato Michele Monteleone, accogliendo l'istanza depositata dai curatori dott. Roberto De Falco e avv. Mariano Goglia, conferì, in data 25/02/2015 l'incarico di valutare i beni di proprietà della ***** ai sottoscritti ingg. Patrizia Lanni con studio in Benevento alla via P. Capilongo 18 e Antonello SCOCCA con studio in Benevento alla via G. Salvemini 16.

Sulla base dell'incarico ricevuto sono state esperite le indagini presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Benevento per poter individuare e determinare catastalmente i beni di proprietà.

E' stato possibile così riscontrare che tutti i terreni e gli edifici sono riportati in mappa con la reale consistenza.

A seguito della prima consegna della perizia è nata la necessità, al fine di poter ipotizzare una vendita in lotti, di effettuare il frazionamento del capannone principale nonché della particella 835, sì da poter consentire ai lotti individuati dalla lettera E alla lettera I, l'accesso diretto alla strada.

Questa perizia recepisce quindi, anche gli ultimi aggiornamenti catastali effettuati nei mesi di maggio e giugno 2016.

Sopralluoghi

A seguito di formale convocazione, il giorno 16 marzo 2015 i sottoscritti CTU unitamente al Cancelliere Antonio Maietta e ai Curatori hanno effettuato il primo accesso presso la proprietà sita nell'agglomerato industriale di contrada Olivola.

In tale occasione, relativamente ai beni mobili, sono stati avviati i riscontri dei beni riportati dal Liquidatore, dott. Giovanni Cuomo, all'interno dei libri dei cespiti; tali riscontri, dopo diversi sopralluoghi, in data 17/06/2015, hanno avuto gli esiti descritti nel verbale redatto in pari data.

In tale occasione è stato visionato l'intero complesso industriale e i terreni contigui, sia quelli adiacenti il vecchio edificio in pietra e rientranti nella lottizzazione di cui si dirà in seguito, sia l'appezzamento di terreno posto sul lato opposto della strada rispetto all'ingresso dell'opificio.

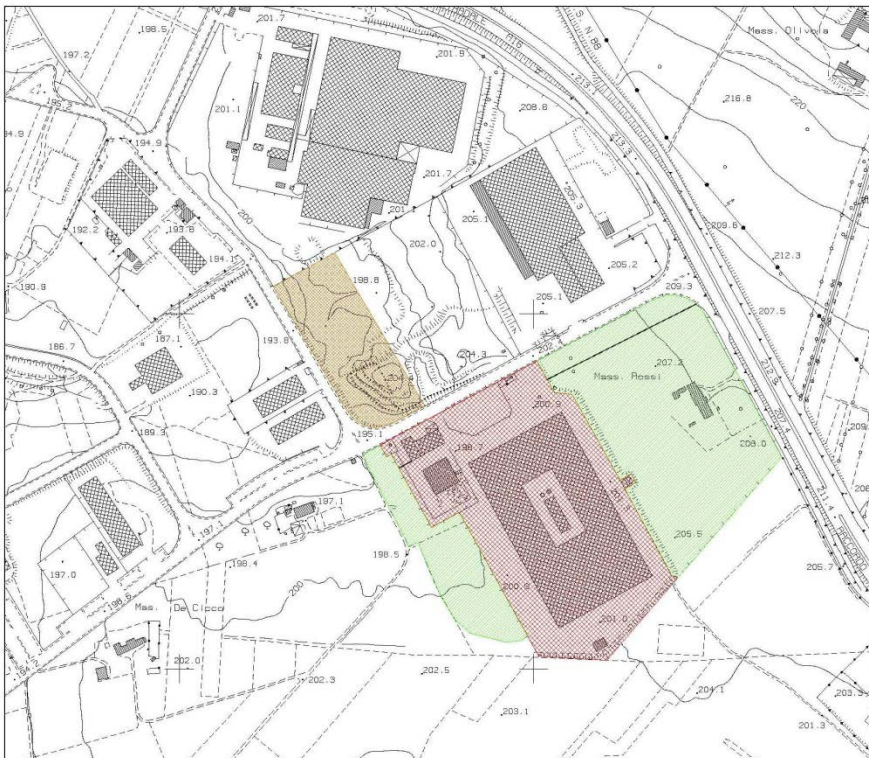
Nei successivi sopralluoghi è stato possibile accertare puntualmente lo stato d'uso degli immobili, il reale riscontro metrico, la corrispondenza con quanto esistente e quanto riportato in mappa e gli eventuali vincoli gravanti.

Nella fase iniziale sarà descritto l'intero patrimonio da stimare, poi lo stesso sarà suddiviso in lotti funzionali, al fine di poter accrescere le possibilità di vendita.

Patrimonio da stimare.

Per la rapida individuazione degli immobili può farsi riferimento al seguente stralcio del rilievo aerofotogrammetrico della zona, dove:

- A. il complesso produttivo (capannoni industriali, palazzina uffici, edificio guardiola - mensa, cabina Enel, deposito vernici, serbatoio idrico, piazzale e parcheggio) è campito in colore rosso;
- B. i terreni del Piano di Lottizzazione sono campiti in colore verde;
- C. il terreno sito sul lato opposto a quello del complesso produttivo e prospiciente la strada interna al P.I.P. campito in colore marrone.



Metodo di stima

Il valore di un edificio, e quindi anche di un capannone industriale, può essere determinato attraverso la valutazione dei costi di realizzazione, la loro attualizzazione e il successivo deprezzamento per lo stato d'uso e la vetustà.

Nel caso specifico non si ritiene opportuno ricorrere al metodo del costo di riproduzione attualizzato, ed applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso, perché, sebbene, l'attualizzazione del costo di costruzione avvenga attraverso gli indici ISTAT relativi ai capannoni industriali, si riesce difficilmente a stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è possibile stabilire, nel caso specifico, l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorché non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo – diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa.

Considerato che l'opificio è ubicato in una zona industriale dove esistono numerosi insediamenti produttivi analoghi per tipologia, alcuni dei quali sono stati oggetto di compravendita e che, inoltre, si ha come riferimento anche l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento (che con riferimento specifico ai capannoni industriali, fornisce per il I semestre del 2008 il valore medio di 405,00 €/m²), appare più corretto applicare il metodo comparativo in luogo di quello precedentemente illustrato.

Il valore individuato dall'osservatorio (attualmente sospeso) è associato all'altezza del capannone di m.6, mentre una parte del complesso presenta l'altezza di m.8,

Poco significativa è la maggiore altezza di una piccola porzione del capannone rispetto a quella valutata dall'osservatorio, che in termini ponderali incide per meno dell'1% rispetto alla superficie complessiva del capannone.

Considerata che la valutazione per comparazione è comunque affetta, come ogni mezzo di valutazione, da un'alea di variazione, si ritiene che la maggiore altezza del capannone rispetto a quello posto a base della valutazione dell'Osservatorio Immobiliare, è per nulla significativa.

Va fatta un'ulteriore riflessione.

Il valore è riferito al 2008 e quindi non è aggiornato, ma negli ultimi 7 anni, il generale stato di crisi e quello del settore industriale in particolare, ha provocato la stagnazione dei prezzi anche dei capannoni.

Per tale motivo non si attualizza il prezzo il cui incremento nei successivi 7 anni, si ritiene sia compensato dalla riduzione del prezzo per la restrizione del mercato immobiliare.

Per questi motivi, si che il valore più probabile di realizzo sia quello medio registrato dall'Osservatorio Immobiliare nelle aree semicentrali di cui innanzi, e cioè di 405,00 €/m².

Dapprima si procederà alla valutazione del complesso produttivo

A.1 I capannoni industriali

Il capannone industriale principale è di forma rettangolare cava; le dimensioni esterne sono m.212 x m.121, quelle della parte cava di m.80 x m.39; l'altezza sottotrave è di m.6,00 e quella alla linea di gronda m.6,40 per una volumetria complessiva di m³ (212 x 121 – 80 x 39) x 6,40 = m³144.204.

Nella spazio centrale aperto vi è un secondo capannone destinato a servizi tecnologici con pianta rettangolare di dimensioni m.41 x m.13 ed altezza sotto trave di m.6 per una porzione di m.20, e di m.8 per la successiva porzione di m.21; la volumetria d'insieme dei due tratti è di m³3.750.

Le strutture portanti di entrambi i capannoni sono in elementi prefabbricati pesanti, idonee per campate maggiori di m.20; le coperture sono a doppia falda, ottenuto attraverso le stesse travi prefabbricate in cap con leggera inclinazione, costituite da tegoloni brevettati e lastre traslucide in policarbonato; le tamponature sono costituite

da pannelli verticali prefabbricati, vincolate ai piedi dal marciapiede e ancorati in testa alla trave perimetrale; i pannelli sono sormontati da scossalina metallica preverniciata; le tramezzature utilizzate per la divisione tra i vari reparti di produzione, sono anche esse in pannelli prefabbricati; le pavimentazioni sono con massetto in cls e rete metallica elettrosaldata di armatura con strato finale di quarzo e resina epossidica del tipo antiusura e antisdrucchiolo.

Entrambi i capannoni sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico, impianto antincendio, impianto di aspirazione dell'aria, impianto telefonico, e rete fognaria.

I capannoni per dimensioni e ubicazione sono esattamente identificati al foglio di mappa n°13 del comune di Benevento con la particella 565 (**allegato n°1**) e al catasto fabbricati con la planimetria catastale (**allegato n°2**) ed hanno annessi il piazzale individuato a catasto allo stesso foglio con numero di particella 871.

Premesso che l'allegata planimetria catastale dell'edificio industriale riporta le tramezzature interne, i singoli ambienti confinati di lavorazione, nonché i servizi igienici presenti negli ambienti in cui sono suddivisi i capannoni, appare non necessario descriverli atteso che probabilmente il manufatto non avrà la stessa destinazione e quindi sarà impiegato per una destinazione d'uso diversa da quella originaria di produzione di infissi e porte in legno.

Individuazione edificio	Superficie (mq)
Capannone principale	22544
Capannone centrale	541

A.2- Palazzina uffici

L'edificio destinato ad ospitare la palazzina uffici è ubicato, rispetto l'attuale ingresso principale, alla destra del capannone principale, nelle immediate vicinanze dell'ingresso e dotato di proprie aree pertinenziali e di parcheggio.

L'edificio ha una sagoma quadrata di lato m.30,60 ed è composta da un piano terra di altezza m.3,50, un primo piano di altezza m.4,00 ed un secondo piano di altezza m.3,50; l'edificio è altresì dotato di un sottotetto che, pur collegato al vano scala dei piani sottostanti, non è abitabile (*rectius* non è agibile) quindi non rientrante nella superficie oggetto della valutazione.

Al centro dell'edificio è posta la scala che si sviluppa su tre rampe che delimitano l'ascensore di adeguate dimensioni per consentire anche l'accesso ai portatori di handicap; rampe ed ascensore raggiungono i tre livelli superiori.

Il piano terra è destinato per una superficie di m²392 a garages e centrale termica, e la restante parte di m²551 a sala riunioni, aula – sala conferenze, mensa, archivio, servizi igienici e depositi di vario genere.

La distribuzione e la consistenza dei singoli vani può essere desunta dalla planimetria catastale, che è conforme a quanto effettivamente esistente (**allegato n° 3**).

Al primo piano si accede , oltre per la scala descritta in precedenza, anche a mezzo di scala esterna direttamente dal piazzale.

La superficie del piano prima è inferiore a quella del piano terra, la copertura di quest'ultimo conforma il ballatoio di arrivo della scala esterna.

La superficie del piano primo è di 676 mq, in luogo di 943 mq del piano terra.

L'intero piano primo è adibito a sala esposizione, uffici tecnici ed amministrativi, salotto di attesa, sala riunioni ecc.; i singoli ambienti e la loro destinazione d'uso è quella specificata nell'allegata planimetria catastale, della quale si è verificata la conformità allo stato dei luoghi (**allegato n° 3**).

Attualmente parte di questi ambienti, analogamente ad una porzione di capannone principale, è occupata dalla New Distribution S.r.l. che ha stipulato un contratto di fitto con la Curatela.

Per tutto il perimetro del piano terra è presente un balcone di larghezza pari a 2.50 mt sul quale sono ubicate, in posizione contrapposte, due ulteriori scale esterne, utilizzate come vie di fuga dagli ambienti posti al piano superiore; la superficie del terrazzo è di 348 mq.

Al piano secondo si accede o attraverso la scala interna dotata di ascensore, oppure attraverso le due scale poste all'esterno appena descritte; le due scale partono dal terrazzo del piano primo e smontano al piano secondo.

Le dette scale esterne consentono la massima sicurezza in caso di incendio, e rendono nel contempo molto flessibile la struttura per un eventuale frazionamento in più immobiliari.

Anche quest'ultimo piano è destinato ad uffici, ma di tipo amministrativo.

Infatti, sono previsti: l'ufficio dell'amministratore delegato, la sala assemblee C.D.A., la sala riunioni, due uffici commerciali, l'ufficio del dirigente commerciale, l'ufficio del dirigente amministrativo, l'ufficio amministrativo, l'ufficio personale ecc.; il tutto meglio specificato nella relativa planimetria catastale, che coincide con quanto esistente (**allegato n° 3**).

La palazzina ha strutture portanti in c.a.; le tamponature a doppia fodera di mattoni laterizi, rispettivamente di spessore cm.12 a "faccia vista" per la parete esterna, e di cm.10 per la parete interna.

Tutti i pavimenti interni, ad eccezione dei servizi igienici, sono in lastre di pietra Trani; per i servizi igienici i rivestimenti ed i pavimenti sono in piastrelle in monocottura smaltate a tinta unita, gli infissi esterni sono tutti in legno così come quelli interni.

L'intera palazzina è dotata di impianto elettrico, impianto idrico - sanitario, impianto di condizionamento, impianto telefonico, impianto parafulmine.

La palazzina presenta stati di conservazione nettamente differenti nelle diverse zone: quelle attualmente occupate dalla New Distribution S.r.l. si presentano in una buona condizione, mentre gli altri ambienti si presentano decadenti e necessitano di interventi di manutenzioni significativi, tanto nelle impermeabilizzazioni della copertura, quanto agli infissi, alle zone esterne e soggette agli eventi atmosferici.

In effetti al piano secondo, in diversi ambienti sono presenti copiose infiltrazioni dalla copertura che hanno provocato anche il distacco degli intonaci, così come in corrispondenza degli ambienti prospicienti i terrazzi ed i balconi, sono presenti tracce di umidità.

Gli intonaci dei ballatoi, presentano numerose zone ammalorate.

La palazzina per dimensioni ed ubicazione è esattamente identificata al foglio di mappa n°13 del comune di Benevento con la particella 566 (**allegato n° 1**) e al catasto fabbricati con le relative planimetrie catastali (**allegato n° 3**).

Per quanto già detto in relazione alla stima dei capannoni industriali, avendo a disposizione i valori dell'Osservatorio Immobiliare redatto sulla base di prezzi effettivamente applicati nel libero mercato, e dovendo formulare un giudizio di valore

che consenta l'immediato realizzo del capitale, si potrebbe far riferimento ai valori dell'Osservatorio pubblicati per il I semestre 2008 assumendo il valore di 945,00 €/m².corrispondente a quello medio dei minori valori di compravendita verificatosi per zone semicentrali.

A questo prezzo va però detratto il costo per la ristrutturazione e il risanamento del fabbricato che possono essere valutati in non meno di €. 420,00 a metro quadrato.

Per differenza può quindi stabilirsi un prezzo pari a €. 525,00 a metro quadrato

Individuazione edificio	Superficie (mq)
Palazzina Uffici – PT Garages	98
Palazzina Uffici – PT Uffici	551
Palazzina Uffici – P1 Uffici	676
Palazzina Uffici – P1 Terrazzi	87
Palazzina Uffici – P2 Uffici	676
Palazzina Uffici – P2 Terrazzi	54
TOTALE SUPERFICI	2.142,00

A.3 - Edificio guardiola - mensa:

Trattasi di struttura metallica prefabbricata costituita da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare posti, in testata, l'uno trasversalmente all'altro; il primo corpo di dimensioni m.15 x m.31,40 contiene il vano controllo entrata – uscita, la guardiola, la sala d'attesa, il wc, l'infermeria, gli spogliatoi, i wc per le maestranze e due zone a cielo aperto.

Il secondo corpo di dimensioni m.12 x m.25 contiene la cucina, la dispensa, il wc, la centrale termica e la mensa, come riportato nella relativa planimetria catastale, la cui corrispondenza allo stato dei luoghi è stata verificata in sito (**allegato n° 4**).

La struttura portante è costituita da pannelli verticali a doppia fodera di lamiera preverniciata con interposto pilastro metallico in profilato scatolare e riempimento in poliuretano espanso; le partizione interna è stata realizzata con pannelli del tutto identici a quelli della struttura principale ma privi di piastri; l'edificio è ormai fatiscente e presenta il distacco diffuso dei pannelli orizzontali. L'ossidazione della struttura portante è generalizzata e l'intervento di risanamento appare troppo oneroso rispetto alla destinazione e alla funzionalità dello stesso.

L'edificio per dimensioni ed ubicazione è esattamente identificato al foglio di mappa n°13 del comune di Benevento con la particella 567 (**allegato n°1**) e al catasto fabbricati con la relativa planimetria catastale (**allegato n°4**).

Considerato che necessita di costi di intervento per il risanamento superiore ad un ipotetico valore della struttura, che in ogni caso l'edificio rappresenta un diritto acquisito per la proprietà ***** e che lo stesso corpo di fabbrica è pertinenziale alla struttura produttiva, si ritiene di non attribuire un valore al corpo di fabbrica appena descritto, ma ritenerlo incluso nel valore attribuito al capannone principale.

Dopotutto nella valutazione che si fa di un complesso produttivo si presuppone che lo stesso abbia delle caratteristiche minime e delle superficie pertinenziali indispensabili alla funzionalità, tra queste possono ritenersi la guardiola, il piazzale, ecc.

A.4 - Deposito vernici, cabina enel, serbatoio idrico e locale pompe:

Tutti questi manufatti hanno le medesime caratteristiche trattandosi di strutture prefabbricate in c.a.v. e c.a.p. del tipo leggere.

Il deposito vernici ha una superficie di m² 141, è privo di partizioni interne, è rappresentato nella planimetria catastale (**allegato n°5**) e per dimensioni ed ubicazione è esattamente identificato al foglio di mappa n°13 del comune di Benevento con la particella 568 (**allegato n°1**).

La cabina ENEL è di forma rettangolare di dimensioni m.2,40 x m.10, suddivisa in tre piccoli vani, il primo per MT, il secondo destinato alle misure ed il terzo all'apparecchiature di protezione, comando e controllo a disposizione dell'utente; il tutto è esattamente riportato nella planimetria catastale (**allegato n°6**) ed individuato per dimensioni ed ubicazione al foglio di mappa n°13 del comune di Benevento con la particella 569 (**allegato n°1**).

Attualmente L'ENEL per quanto realizzata dall'utente, acquisisce al proprio patrimonio (dietro pagamento di un valore a titolo di rimborso parziale di quanto realizzato) la cabina di trasformazione che probabilmente non sarà neanche ad uso esclusivo dell'opificio industriale; non sviluppa quindi valore.

Il serbatoio idrico di m²30 ed il locale pompe di m²36 non risultano rappresentati in mappa, ma ciò non rileva ai fini della stima in quanto essi sono a servizio del complesso produttivo, il quale già risulta accatastato in forma complessa, tant'è che

non è possibile estrarre la planimetria di un manufatto singolarmente senza che vengano contemporaneamente estratte tutte le altre planimetrie.

Del resto la rendita catastale è unica e non la sommatoria delle rendite dei singoli manufatti, tale ulteriore elemento avvalorava ancora quel concetto prima espresso in relazione al manufatto destinato a guardiola-mensa.

Per quanto espresso anche a questi piccoli corpi di fabbrica, che in ogni caso non hanno alcuna funzionalità se separati dal complesso industriale, non viene assegnato un valore.

A.5- Recinzioni, strade, piazzali e reti di servizio:

Nelle relazioni di stima elaborate a vario titolo da altri consulenti per valutare il patrimonio della ***** e figli, è stato introdotto anche il valore del piazzale, delle recinzioni, delle reti infrastrutturali di servizio dopo che era stato effettuato una valutazione del capannone industriale con il criterio del confronto individuate al foglio 13 particella 871.

I sottoscritti non ritengono di poter condividere questo approccio in quanto il valore che viene attribuito al capannone per mq di superficie, devono intendersi assegnati ad un manufatto funzionale che può essere in esercizio e non si ritiene sia possibile avere un complesso industriale con un minimo di piazzale, recinzione, rete fognaria, ecc.

Certo ci sono casi in cui questi elementi possono essere massimizzati in termini positivi o negativi (si potrebbe avere un piazzale estremamente grande rispetto ad un capannone piccolo o viceversa, avere una recinzione particolarmente curata e costosa o viceversa) ma nel caso in oggetto tutte le caratteristiche degli elementi in esame appaiono coerenti con le dimensioni del capannone, con il grado di finitura attribuibile ad un complesso industriale, ecc.

Per tale motivo non si ritiene di dover assegnare un valore alle recinzioni e ai piazzali che altrimenti dovrebbero comportare una riduzione del costo parametrico stimato del capannone.

B) Stima dei suoli.

Le aree indicate in verde nella figura n°1 della presente relazione, individuate catastalmente con le p.lle nn°564, 570, 1008, 1009, e 1010 al foglio di mappa n°13 di cui all'allegato n°1, sono state oggetto di Piano di Lottizzazione, redatto dall'arch. Iadicicco ed approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n°24 del 24.04.2003.

Nell'**allegato n°8** è riportata la planimetria generale del detto piano, con individuazione di n°5 lotti.

Il lotto A di forma trapezoidale ha un'estensione di m²12.217 di cui m²2.544 in zona E₂ e m²9.673 in zona D₁ con volumetria ammessa di m³29.019; questo lotto coincide con la particella 564 del foglio 13.

Il lotto B di forma rettangolare retrostante il lotto sul quale vi è già la presenza di una vecchia casa colonica in pietra, ha un'estensione di m²9.707 di cui m²1.313 in zona E₂ e m²8.394 in zona D₁ con volumetria ammessa di m³25.182; coincide catastalmente con la particella 1008 del foglio 13.

Il lotto C di forma rettangolare con uno spigolo raccordato alla viabilità presente su due lati, esso ha un'estensione di m²13.009 di cui m²3.335 in zona E₂ e m²9.674 in zona D₁ con volumetria ammessa di m³29.022; coincide con la particella censita al foglio 13 con il numero 1009.

Il lotto D di forma quasi trapezoidale esterno alla recinzione del complesso produttivo e con accesso diretto dalla strada PIP e confinante da un lato con la recinzione dello stabilimento e dall'altro con la stradina Vecchia Roma per una parte e con terreno alieno per la successiva parte, esso ha un'estensione di m²10.400 in zona D₁ con volumetria ammessa di m³31.200, esso coincide con la particella 834 del foglio 13.

Il lotto E di forma rettangolare è provvisto di comodo accesso in quanto il cancello è installato in arretrato rispetto alla strada SS 88; ha un'estensione di m²4.886 di cui m²2.938 in zona E₂ e m²1.948 in zona D₁ con volumetria ammessa di m³5.844, della quale il rudere esistente in pietra, già ne occupa m³3.423.

I lotti, così come descritti, sono perfettamente accatstati singolarmente

Il terreno identificato catastalmente con la p.lla 879 del fg.13 di superficie rilevata pari a m²15.161 dovrà essere espropriato dalla P.A. per la costruzione di un complesso

È da aggiungere la striscia di terreno compresa fra la recinzione lungo la strada SS 88 e la sede stradale, detto terreno è censito con la p.lla 835 fg.13 di superficie rilevata pari a m²300.

Esso non ha alcun valore di mercato.

Divisione in possibili lotti di vendita

Considerato che le diverse aste effettuate per la vendita della proprietà ***** sono andate tutte deserte e che il mercato immobiliare è in crisi, i sottoscritti hanno inteso frazionare la stessa in lotti in modo da poter accrescere l'appetibilità dei beni nella speranza di poter vendere, anche se non tutti i beni, almeno delle porzioni della proprietà che hanno sicuramente caratteristiche interessanti per chi vuole svolgere un'attività industriale o commerciale.

I lotti così come di seguito individuati sono tutti funzionali ed indipendenti e non creano servitù l'uno con l'altro.

Attività necessarie per la vendita in lotti separati

La vendita frazionata del patrimonio della ***** S.p.A impone alcune attività, almeno per parte dei lotti di seguito individuati.

Prima di tutto va evidenziato che esiste diverso materiale di risulta da beni mobili: computer rotti e obsoleti, sedie non utilizzabili, parti di mobili, banconi di ingresso, video, ecc che deve essere portato a rifiuto.

Avendo effettuato una stima dei pesi complessivi pari a circa 15000 kg e avendo un costo per il trasporto e lo smaltimento a discarico pari a 250 kg/ton si ha un costo di **€. 3.750,00** .

Oneri per servizi tecnici connessi all'ottenimento del Permesso di costruire che riporta la separazione in 2 corpi di fabbrica e del piazzale del capannone centrale. **€. 10.000,00**

Oneri concessori per la realizzazione del cancello e del muretto di separazione dei due nuovi lotti in luogo dell'unico esistente **€. 25.000,00** (il costo di realizzazione delle opere è stato compreso nel minor valore attribuito alla restante porzione di capannone).

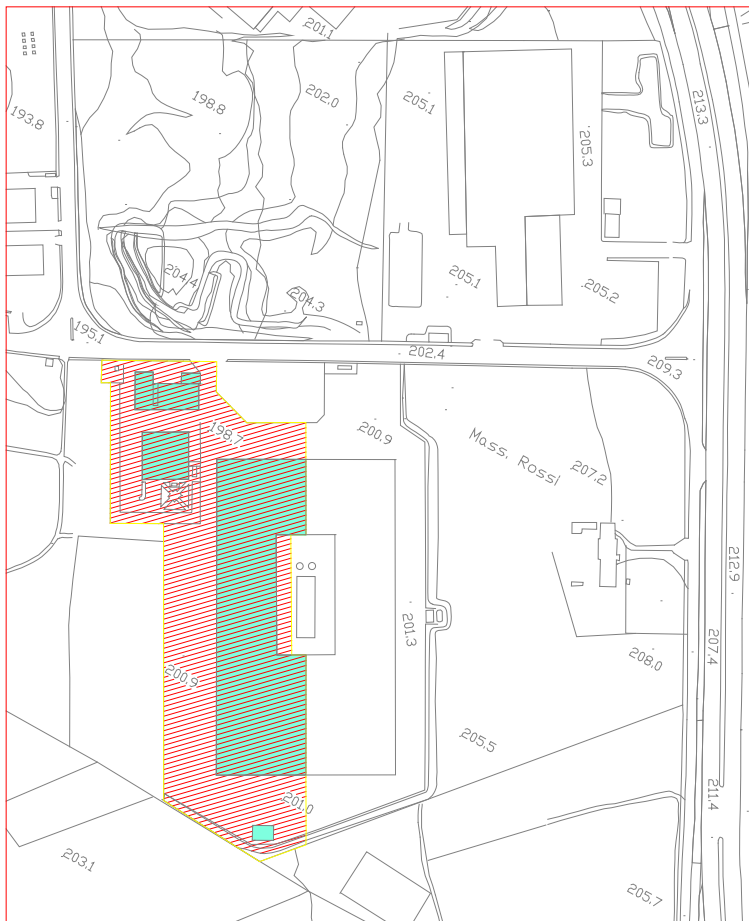
Lotto A

Lotto costituito dalla porzione sinistra del capannone principale, dal capannone ex deposito vernici, porzione sinistra del piazzale, e palazzina uffici con mensa e guardiola.

L'ingresso è quello esistente e la corte centrale del capannone è divisa in modo da avere il passaggio continuo e la possibilità di effettuare la manutenzione anche sul prospetto interno del capannone.

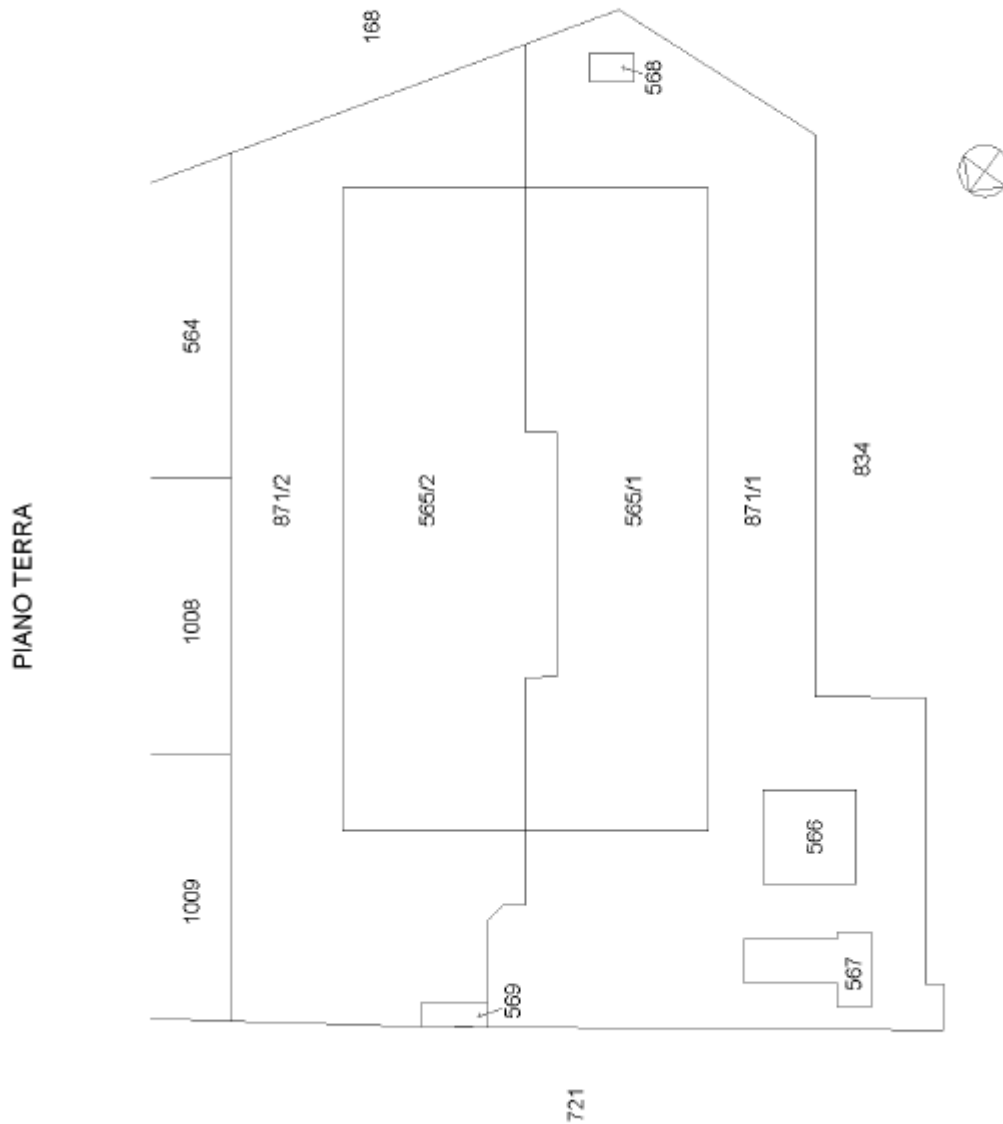
Consistenza:

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Capannone principale	11,272.00	€ 405.00	€ 4,565,160.00
Piazzale	17,973.00		
Capannone ex vernici	141.00		
Palazzina uffici	2142	€ 500.00	€ 1,071,000.00
TOTALE			€ 5,636,160.00



Tale porzione di capannone, a seguito di ultimo frazionamento eseguito nel mese di giugno 2016 dai sottoscritti stimatori su incarico dei curatori del fallimento, ha ottenuto numero di particella: 565/1

Si allega planimetria catastale



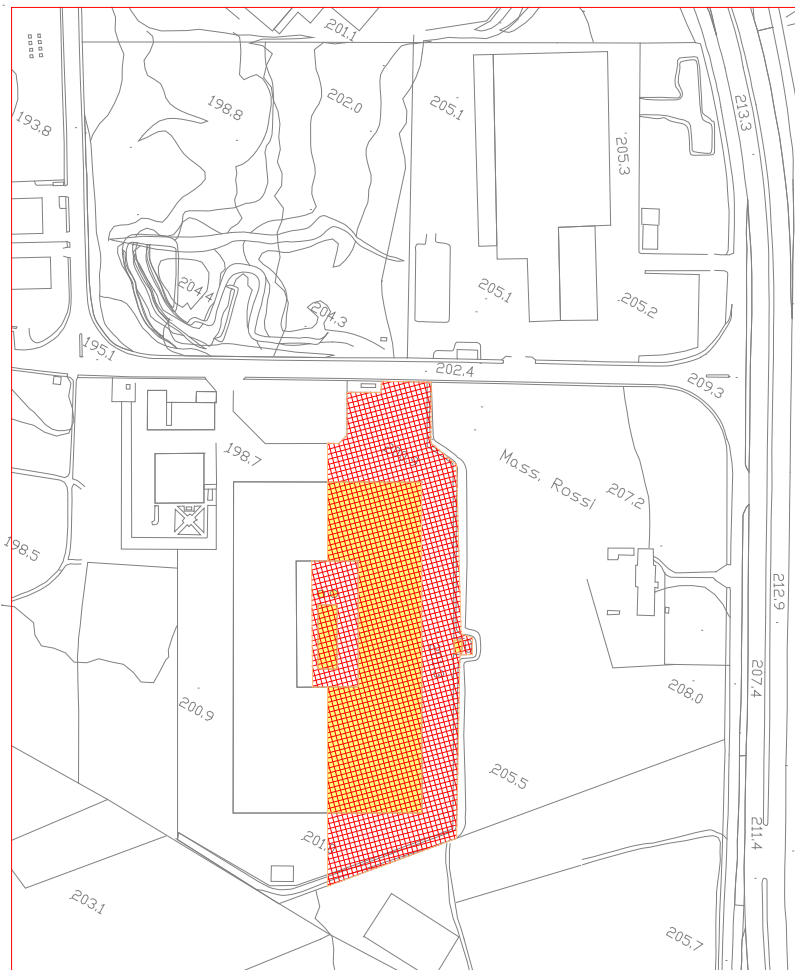
Lotto B

Lotto costituito dalla porzione destra del capannone principale, dal capannone centrale, porzione destra del piazzale, riserva idrica e locale pompe.

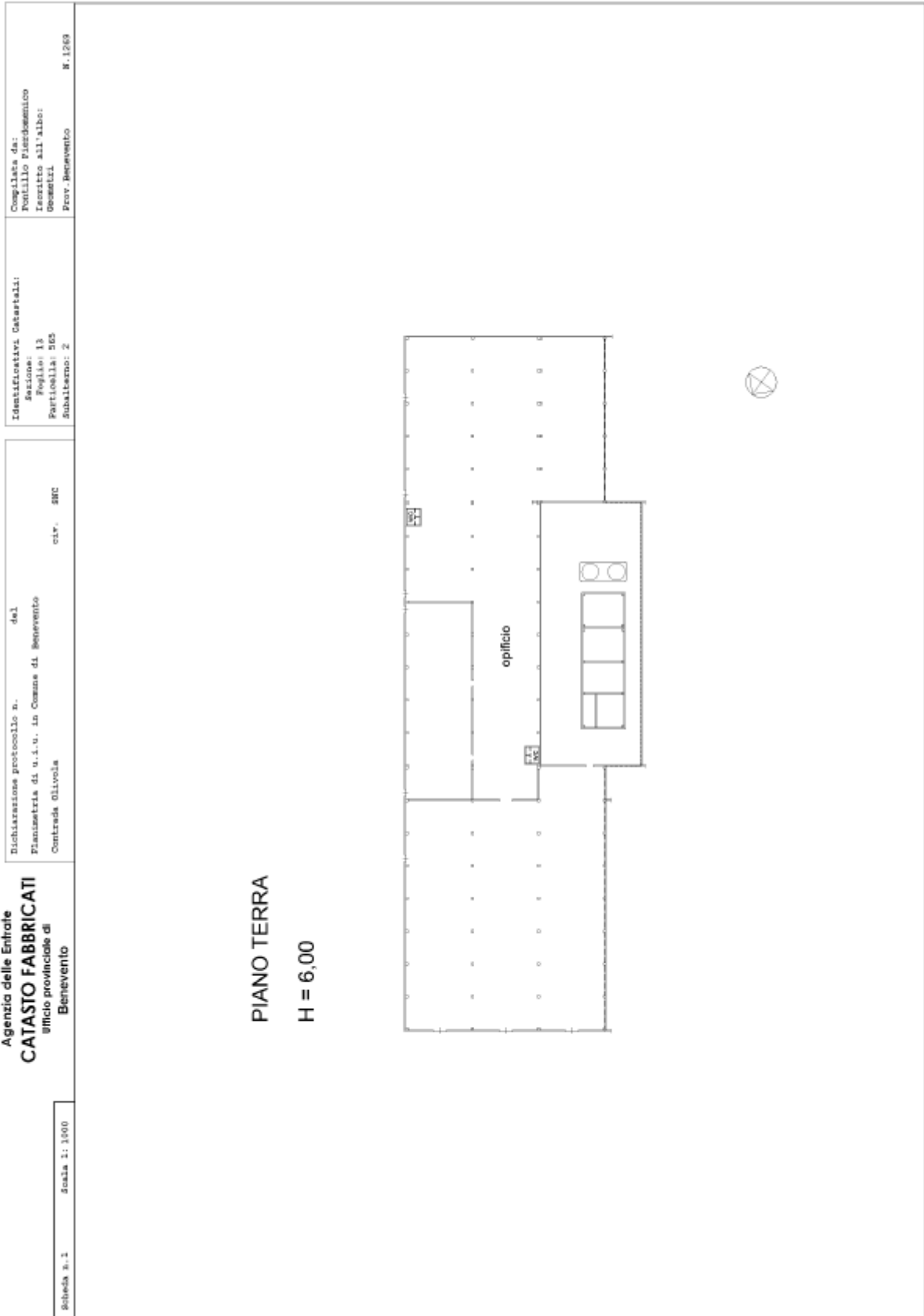
L'ingresso è quello esistente e la corte centrale del capannone è divisa in modo da avere il passaggio continuo e la possibilità di effettuare la manutenzione anche sul prospetto interno del capannone.

Consistenza:

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Capannone principale	11,272.00	€ 395.00	€ 4,452,440.00
Piazzale	17,973.00		
Capannone centrale	541.00	€ 250.00	€ 135,250.00
Locale pompe	36.00		
Riserva idrica	30		€ -
TOTALE			€ 4,587,690.00



Con l'ultimo frazionamento ha ottenuto il numero 565/2 e si allega lo stralcio catastale



Lotto C

Il lotto C è stato fatto coincidere con la particella n. 879 del foglio n.13.

Questa particella, come già detto in precedenza è una particella per la quale il comune di Benevento ha avviato una procedura espropriativa, mai conclusa, per la realizzazione di un edificio pubblico.

E' quindi poco appetibile per un acquirente che vede il valore del terreno fissato dalla pubblica amministrazione ad € 25.00 a mq comprarlo allo stesso prezzo.

Per tale motivo si è inteso ridurre il valore parametrico a 12.5 €/mq, in modo da creare un plus valore possibile per chi acquista e si vede espropriare l'appezzamento.

Sulla base di tanto si ha :

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Terreno foglio 13 p.IIa 879	15,161.00	€ 12.50	€ 189,512.50

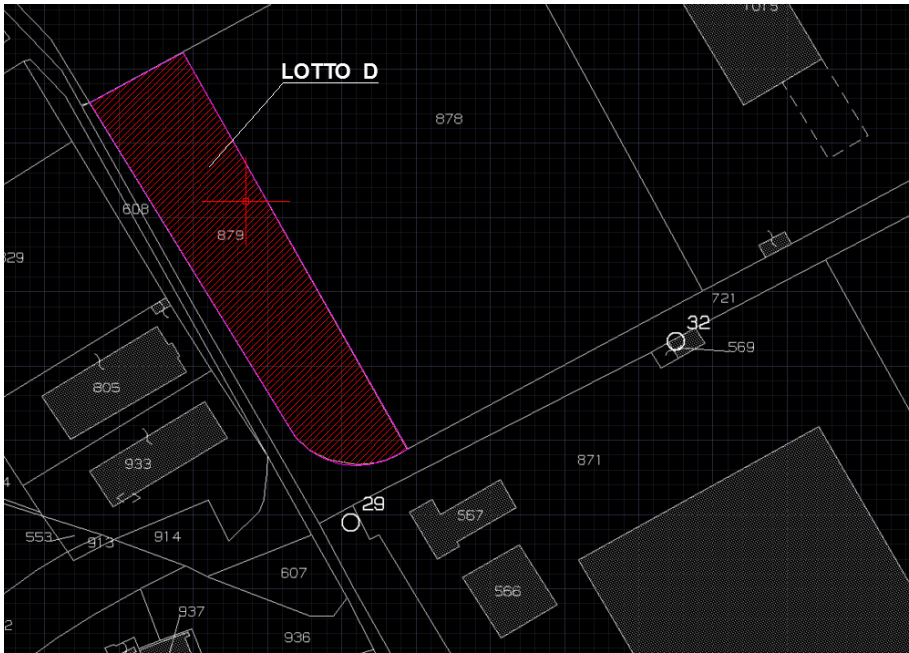
Lotto D

Il lotto è rappresentato dalla particella 834, posta in adiacenza al complesso industriale, in parte opposta al raccordo autostradale.

Come già detto in precedenza il valore parametrico adottato per la stima è di €. 20,00 valore inferiore a quello utilizzato nella compravendita di altri suoli con le medesime caratteristiche ma in tempi in cui la crisi del mercato immobiliare non esisteva.

E' stato così decurtato il valore di €. 25.00 a €. 20.00

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Terreno foglio 13 p.IIa 834	10,400.00	€ 20.00	€ 208,000.00



Lotto E

Il lotto E come anche i lotti F G ed H, hanno tutti l'accesso diretto dalla strada grazie al frazionamento della originaria particella 835 che rappresentava un relitto di frazionamento della strada e le cui porzioni derivate dal frazionamento, sono state accorpate in quota parte, ai singoli lotti.

Questo lotto è rappresentato dalla particella n. 564, e rientrante nella lottizzazione industriale redatta dall'Arch. Iadicicco per conto della ***** ed approvata dal Comune di Benevento.

L'estensione complessiva del lotto è di 12.187 mq

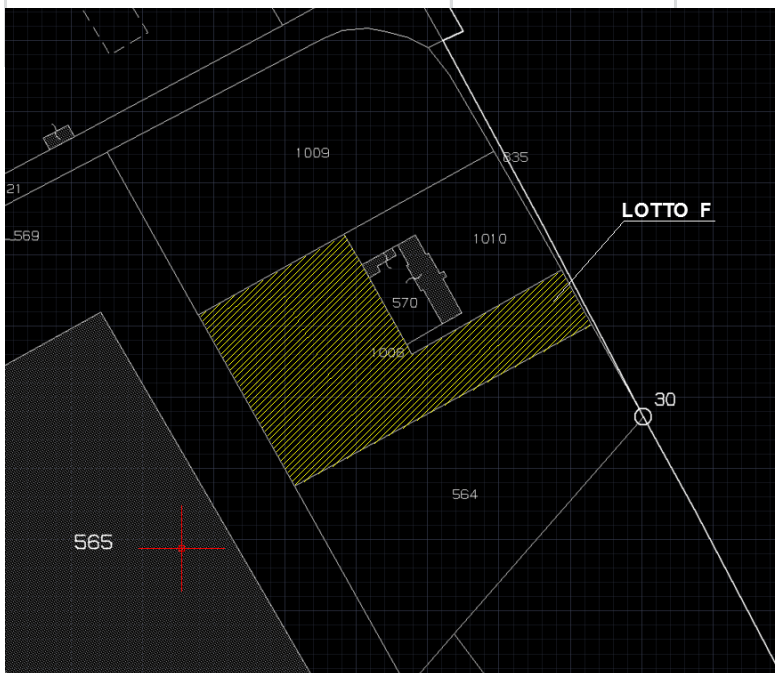
Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Terreno foglio 13 p.IIa 564 + p.IIa 1227	12,187.00	€ 20.00	€ 243,400.00



Lotto F

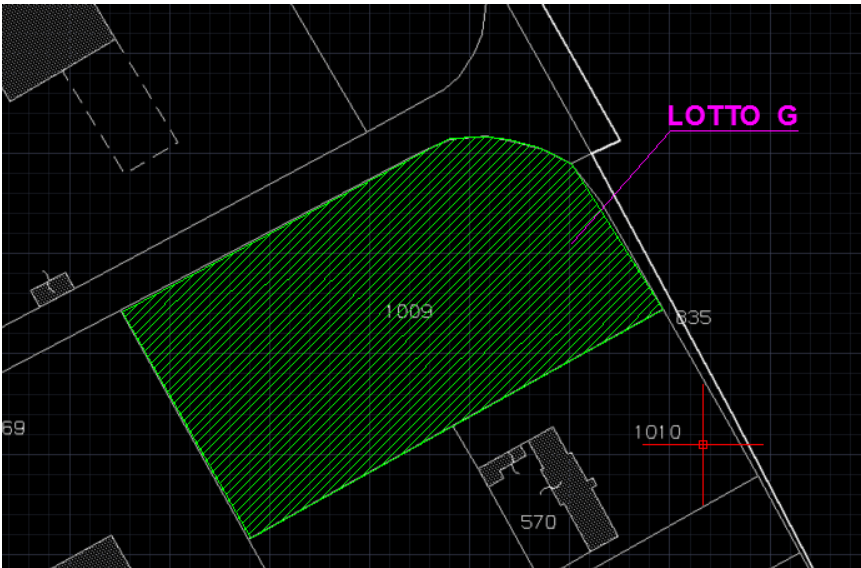
Il lotto individuato dalla lettera F è sempre un lotto autorizzato nell'ambito della lottizzazione di cui al precedente punto e coincide con la particella 1008 la cui estensione, in termini di superficie è pari a 9.602,00 mq

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Terreno foglio 13 p.IIa 1008+p.IIa1226	9,602.00	€ 20.00	€ 191,520.00

**Lotto G**

Il lotto G coincide con la particella 1009 del foglio n. 13 ha una superficie di 13.230 mq e ha le medesime caratteristiche dei lotti E ed F.

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Terreno foglio 13 p.IIa 1009+p.IIa 1224	13,385.00	€ 20.00	€ 264,600.00

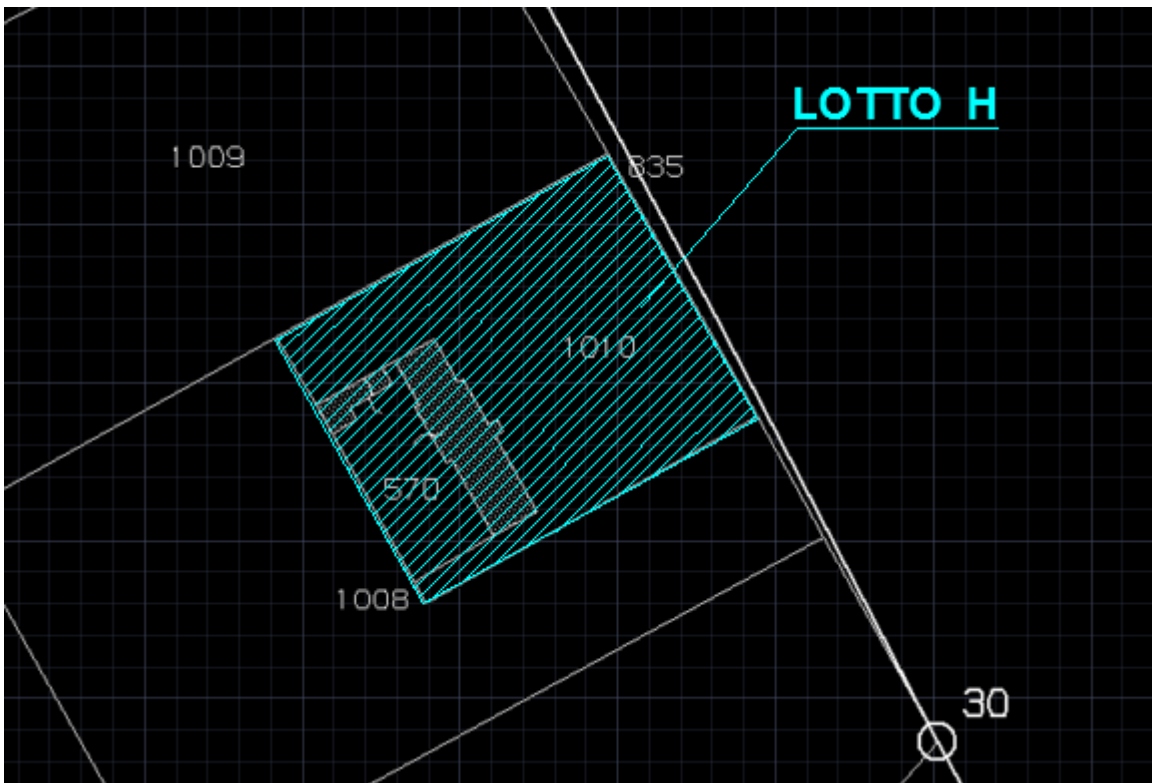


Lotto H

Il lotto H è quello costituito dal rudere in pietra e dalla corte attigua.

Catastralmente la proprietà ricadente in questo lotto è riportata al foglio 13 particelle 570, 1010 e 1225

Bene	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore
Terreno foglio 13 p.IIa 1010 +p.IIa 1225	3,708.00	€ 20.00	€ 74,160.00
Rudere in pietra			€ 125,840.00
Totale			€ 200,000.00



Analogamente a quanto effettuato per i beni immobili, si è proceduto alla parzializzazione dei beni mobili, (fondamentalmente arredi) in lotti omogenei e di ridotto valore assoluto per aumentare la possibilità di vendita .

QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE LOTTO
LOTTO I		
8	Scrivania componibile con cassettera e supporto computer color grigio (320x80x75 + angolo 80)	
6	Scrivania porta computer	
4	Scrivania color grigio (140x80x75)	
3	Scrivania color grigio (160x80x75) con cassettera	
1	Scrivania color grigio (200x80x75)	
1	Scrivania in legno con cassettera color noce (236x80x75)	
1	Scrivania in legno con ripiano in vetro (30x65x80)	
1	Scrivania in legno lavorato con ripiano in vetro	
1	Tavolo d'appoggio in ferro color grigio (80x80x75)	
5	Cassettiere 3	
2	Tavolo riunione ovale color grigio (260x160x75)	
11	Armadio a 2 ante modello Fantoni color grigio (80x45x180)	
8	Armadio a 2 ante modello Fantoni color grigio (80x45x90)	
21	Armadio metallici a 2 ante scorrevoli color grigio (180x45x200)	
3	Armadio metallici a 2 ante a soffietto color grigio (180x45x200)	
2	Armadio metallici a 2 ante scorrevoli color grigio (120x45x110)	
1	Libreria in legno con ante in vetro 240 x180	
1	Libreria in legno color noce chiaro 4 ante in legno e 2 in vetro color noce chiaro (270x45x125)	
13	Scaffalatura metallica 100x35 H 285	
21	Scaffalatura metallica 100x40 H 245	
2	Scaffalatura metallica 120x35 H 140	
35	Sedia in tessuto rosso a piedi fissi	
11	Sedia nere conference	
1	Sedia in tessuto rosso girevole	

2	Sedia in pelle nera girevole	
2	Sedia nera attesa da 3 posti	
1	Poltrona di verde (70X80)	
1	Sgabello in pelle nera girevole per tavolo da disegno	
4	Poltrona in pelle nera con piedi in acciaio	
36	Picoglass di varie misure	
21	Quadri di varie misure	
19	Litografie varie misure di cui 1 serigrafia	
16	Stampe e Foto	
1	Carta statistica	
5	Appendiabito	
2	Appendiabito monoposto a parete	
16	Tende da ufficio varie metrature color grigio	
5	Contenitori porta carte da tavolo in plastica	
2	Contenitori porta carte da terra in ferro	
1	Statua di Sant'Antonio	
4	Posacenere a piantana color bianco	
3	Posacenere in vetro	
5	Cestini gettacarte in plastica	
1	Cassaforte da terra (54x47x125)	
2	Tavolo bar tondo color nero diam. 88	
1	Lampada in acciaio	
		€ 5.000,00

LOTTO L		
1	Scrivania direzionale semicircolare in legno color nero e frassino (200x100)	
1	Cassettiera in legno color nero (110x50x60)	
1	Madia in legno nero e frassino (250x50x85)	
		€ 1.000,00

LOTTO M		
2	Poltroncine in tessuto blu struttura in ferro	
1	Sedia direzionale in pelle nera e braccioli	
1	Appendiabito a parete in pelle blu	
1	Tavolo riunione in legno con piedi in pelle blu	
1	Libreria in legno con ante in pelle blu	
1	Armadio in legno con ante in pelle blu	
1	Madia in legno con ante in pelle blu	
1	Mobile a giorno con 2 ripiani in legno rivestito in pelle blu	
10	Poltroncine in pelle blu con braccioli	
4	Sedie in pelle blu	
		€ 1.500,00

LOTTO N		
1	Scrivania in legno lavorato (200x100x80)	
1	Scaffale in legno lavorato (100x40x0)	
2	Poltrona in legno lavorato in pelle marrone con braccioli	
2	Sedie in legno lavorato in pelle marrone	
		€ 750,00

Tabella riepilogativa dei lotti e dei valori attribuiti

Lotto	Tipologia	Valore
A	Porzione di capannone con piazzale palazzina uffici e capannone ex vernici	€. 5.636.160,00
B	Porzione di capannone, piazzale, capannone centrale, locale pompe e riserva idrica	€. 4.587.690,00
C	Terreno foglio 13 part. 879	€. 189.512,50
D	Terreno foglio 13 part. 834	€. 208.000,00
E	Terreno foglio 13 part. 564 e 1227	€. 243.400,00
F	Terreno foglio 13 part. 1008 e 1226	€. 191.520,00
G	Terreno foglio 13 part. 1009 e 1224	€. 264.600,00
H	Terreno foglio 13 part. 1010 e 1225, Rudere in pietra	€. 200.000,00
I	Arredi	€. 5.000,00
L	Arredo direzionale	€. 1.000,00
M	Arredi	€. 1.500,00
N	Arredo direzionale in legno lavorato	€. 750,00
TOTALE		€. 11.529.132,50