

TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Russo dott. Michele

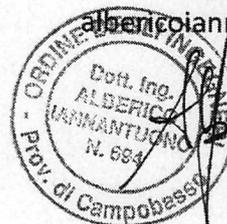
FALLIMENTO n. 21/15

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI soc. " "

C.T.U.

Ing Alberico Iannantuono
Corso F. Amatuzio, 6
86021 BOJANO (CB)

albericoiannantuono@ingpec.eu



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberico Iannantuono", written over the professional stamp.

Sommario

Premessa..... 3

Descrizione, individuazione degli immobili e metodi di stima..... 3

 Immobili in Agro di Bojano..... 3

 Immobili in agro di San Giuliano nel Sannio (CB)..... 5

 Immobili in agro di Santa Maria del Molise (IS)..... 6

Riepilogo..... 6

C.T.U.
Ing. Alberto Tomassini
Corso Ferrarini, 5
86021 BOIANO (CB)
tel. 0872/400001



Premessa.

Il sottoscritto ing. Alberico Iannantuono, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 694 dal 19.2.1993 e all'albo dei CTU del tribunale di Campobasso dal 1998 con studio in Bojano in Corso Francesco Amaturio 6, nominato esperto estimatore, in data 2/5/2016, dal Curatore Fallimentare dott.ssa Morgillo Lucia, in relazione al fallimento n. 21/2015 pres//so Tribunale Campobasso della società

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. dopo avere valutato la documentazione consegnatomi dal Curatore, in particolare la procedura esecutiva 5/2009 e concordato preventivo 3/2013, compiute ricerche presso catasto e comune di Bojano ed avere effettuato alla presenza della stessa in data 31.5.2016 un sopralluogo nello stabilimento incubatoio in agro di Bojano procedeva alla stesura della presente per determinare il più probabile valore di mercato dei beni appresso indicati, così come richiesto dal C.F.

Descrizione, individuazione degli immobili e metodi di stima.

Immobili in Agro di Bojano.

In località Pitti a 5,5 km dal centro urbano di Bojano su un appezzamento di terreno esteso circa 33.500 mq sorge un complesso industriale adibito ad incubatoio avicolo (All.1 e 2).

Il complesso industriale (All. 3 e 4), completamente recintato e con ingresso principale carrabile dalla strada comunale Sopra Defenza si compone delle seguenti particelle catastali N.C.E.U. del foglio 20 categ. D1 Opifici: 262, 412, 683, 825, 826, 838, 839, 840, 841 e N.C.T. foglio 20 (terreni) 684, 685 e 686.

Le dimensioni del capannone che ospita l'attività è di circa 7130 mq, con un'altezza utile interna pari a 4 mt nelle aree dei reparti produttivi e 3 mt nei corridoi.

L'incubatoio è una struttura che comprende locali e attrezzature per l'incubazione dell'uovo e la preparazione del pulcino (accettazione, disinfezione, conservazione, scelta e lavaggio uova, incubazione, schiusa, messaggio e selezione, debeccaggio, vaccinazione, inscatolamento) tra loro divisi.

L'intero lotto su cui è posizionato l'opificio ha una estensione di 38980 mq, comprende oltre il capannone vari impianti: cabina Enel, cabina gas metano, torrino serbatoio antincendio, impianto depurazione e la restante parte è a verde e cespugliato agricolo e piazzale asfaltato.

L'edificio è stato realizzato nel 1972-73 ha struttura in elevazione in acciaio con copertura in lamiera e fondazioni in cemento armato.

L'intero opificio risulta dal punto di vista urbanistico regolarmente autorizzato (l'area è destinata a attività industriali D1 nel PRGC di Bojano) e dotato di licenza di agibilità ad eccezione del deposito di circa 135 m², realizzato con tubi per ponteggi che risulta privo di collaudo, agibilità e accatastamento.

Il criterio di stima è del più probabile valore di mercato con comparazione di un edificio industriale in esercizio, in particolare noi ricercheremo il valore immobiliare industriale inteso come somma indiscutibile del valore dell'area industriale più il valore del fabbricato industriale.

Le superfici possono essere così classificate in base alle caratteristiche qualitative degli spazi:

Capannone aree produttive: 5985 m²

Superfici corridoi: 235 m²

Superfici bagni spogliatoi: 150 m²

Tettoie: 630 m²

Aree scoperte: 4250 m²

Superfici terreno generico pertinenziale: 27730 m²

Il metodo di stima usato è il metodo per confronto di valori unitari, consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima e apportando le dovute correzioni per eguagliarne le caratteristiche. Le correzioni da apportare ai valori unitari di beni simili tengono conto dell'ubicazione, del grado di rifinitura, delle tipologie strutturali e dello stato di conservazione.

Comparazione superficie con quella base commerciale.

Capannone oltre i 2000 m² $\delta_1=0.90$;

Corridoi $\delta_2=0.60$;

Bagni spogliatoi $\delta_3=0.60$;

Tettoie $\delta_4=0.60$;

Aree scoperte sotto i 5000 m² $\delta_5=0.25$;

Terreno generico pertinenziale $\delta_6=0.10$;

La superficie commerciale equiparata diventa:

$$S_c=5985*0.90+235*0.60+150*0.60+630*0.60+4250*0.25+27730*0.10=9830 \text{ m}^2$$

A questa superficie ora applichiamo le opportune correzioni per le caratteristiche funzionali della zona:

Assenza linea ferroviaria $\delta_7=0.90$;

Assenza parcheggi pubblici $\delta_8=0.95$;

la superficie commerciale equiparata diviene:

$$S_c=9830*0.90*0.95= 8405 \text{ m}^2$$

Determiniamo le opportune correzioni per classi di anzianità dell'immobile produttivo:

oltre 35 anni di anzianità $\delta_9=0.65$;

Determiniamo le opportune correzioni per la conservazione dell'immobile produttivo:

normale $\delta_{10}=0.95$;

Determiniamo le opportune correzioni per l'altezza del fabbricato produttivo

Fra 3 e 4.5 ml $\delta_{11}=0.90$;

Determiniamo le opportune correzioni per la tipologia di struttura del fabbricato produttivo:

Metallica e copertura in lamiera, 1 piano $\delta_{12}=0.70$;

Infine la superficie commerciale equiparata diviene:

$$S_c=8405*0.65*0.95*0.90*0.70= 3270 \text{ m}^2$$

Considerando il valore di capannoni nella zona che l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI) (allegato 5) assegna pari a 450 €/mq possiamo stabilire il valore immobiliare industriale del complesso pari a:

$V=450*3270= 1.471.500 \text{ €}$ da cui bisogna sottrarre i costi di demolizione e smaltimento del capannone non collaudato e privo di progetto esecutivo pari a circa 16.200 € ($135*120 \text{ €/m}^2$).

In definitiva il valore di mercato del complesso industriale incubatoio con pertinenza e annessi è pari a

$$V=1.471.500-16.200=1.455.300 \text{ € in conto pari } 1.455.000 \text{ €}$$

Immobili in agro di San Giuliano nel Sannio (CB).

In agro di San Giuliano nel Sannio la **Ag. S. Giuliano** è proprietaria di un lotto di terreno (All. 6) così censito in catasto: NCT foglio 1 p.lle 39-42-68 per complessivi 24130 mq attualmente seminativo.

Il terreno è in zona agricola del piano urbanistico di San Giuliano quindi il più probabile valore di mercato è pari ai valori agricoli medi per qualità e coltura cioè 1.2 €/mq.

Il valore di mercato del terreno è pari a 30.000,00 €.

Immobili in agro di Santa Maria del Molise (IS).

In agro di Santa Maria del Molise (IS) la è proprietaria di un lotto di terreno (All. 11-12-13) così censito in catasto: NCT foglio 1 p.lle 1684 per complessivi 3320 mq attualmente seminativo.

Il terreno è in zona agricola del piano urbanistico di Santa Maria ma comunque in una che è edificata (capannoni avicoli, abitazioni, ristorante bar) quindi il più probabile valore di mercato per comparazione è pari a 2 €/mq.

Il valore di mercato del terreno è pari a 6.640,00 €.

Riepilogo.

La documentazione allegata al fascicolo e comprendente il concordato preventivo 3/2013 e la procedura esecutiva 5/2009 si intende riportata e allegata alla presente anche se per economicità dello studio non lo è materialmente.

Il più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti è pari a :

Complesso industriale Incubatoio	€ 1.455.000,00
Terreni in agro di San Giuliano nel Sannio	€ 30.000,00
Terreni in agro di Santa Maria del Molise (IS)	€ 6.640,00
Valore totale immobili	€ 1.491.640,00

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Bojano, 30/07/2016

Il C.T.U.

Ing. Alberico Iannantuono

