



Ministero dello Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa

- " [redacted] " -

Commissario Liquidatore: Dott. [redacted]
nominato con decreto MISE n° 589 del 04-11-2015

1

PERIZIA DI STIMA

incarico del 05/04/2017

il consulente tecnico

[redacted]

.....

1 - PREMESSA

In data 05 aprile 2017 lo scrivente, *geom.* [REDACTED] *iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di* [REDACTED], riceveva incarico dal Dott. [REDACTED], che *agiva nella qualità di Commissario Liquidatore della* [REDACTED], *nominato in data 04/11/2015 con decreto MISE del 04-11-2015 n° 589*, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della predetta Cooperativa in liquidazione. Accettato l'incarico, il sottoscritto svolgeva le operazioni di rito ed elaborava la presente perizia, fornendo il valore di mercato dei beni mobili ed immobili e tutte le altre informazioni ritenute utili e/o necessarie ai fini della procedura.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Le operazioni svolte sono le seguenti:

- ✓ acquisizione documentazione: permessi di costruire, certificati urbanistici, visure catastali, planimetrie, certificazioni, autorizzazioni, etc.;
- ✓ sopralluoghi presso gli immobili con rilievi metrici e fotografici;
- ✓ verifiche di conformità urbanistiche e catastali;
- ✓ ricerche nei rispettivi mercati immobiliari;
- ✓ elaborazione dati e redazione perizia.

2

3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni di proprietà della [REDACTED] sono i seguenti:

- ❖ fabbricati (*capannoni agricoli*) ad uso artigianale/industriale (*trasformazione di prodotti agricoli e deposito prodotti agricoli*) siti in Montecalvo Irpino (AV) alla contrada San Giacomo in Corsano, con annessi uffici, piazzale (*corte esclusiva circostante*) e pesa a ponte.

In catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino, foglio 33, particella:

- ✓ **174**, cat. D/7, R.C. € 5.232,20, piano T-1

- ❖ appezzamento di terreno agricolo sito in Montecalvo Irpino (AV) alla contrada San Giacomo in Corsano, individuato **in catasto terreni** al foglio 33, particelle:

- ✓ **83**, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.07.13, R.D. € 1,47, R.A. € 2,39
porz. AB, incolto prod., ha. 0.00.52, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
- ✓ **84**, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.07.97, R.D. € 1,65, R.A. € 2,68
porz. AB, incolto prod., ha. 0.01.18, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

- 
- 
- ✓ 85, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.06.87, R.D. € 1,42, R.A. € 2,31
porz. AB, incolto prod., ha. 0.05.83, R.D. € 0,06, R.A. € 0,06
 - ✓ 86, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.06.40, R.D. € 1,32, R.A. € 2,15
porz. AB, incolto prod., ha. 0.14.80, R.D. € 0,15, R.A. € 0,15
 - ✓ 175, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.00.10, R.D. € 0,02, R.A. € 0,03
porz. AB, incolto prod., ha. 0.04.18, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04
 - ✓ 177, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.00.18, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06
porz. AB, incolto prod., ha. 0.02.70, R.D. € 0,03, R.A. € 0,03
 - ✓ 179, uliveto cl. 2, ha. 0.00.90, R.D. € 0,19, R.A. € 0,23

❖ impianti, macchinari, attrezzature e mobili d'ufficio esistenti negli immobili.

Al fine di facilitare le operazioni connesse alla procedura di liquidazione, detti beni sono stati raggruppati in tre distinti lotti funzionali:

LOTTO A - capannoni.

LOTTO B - terreni

LOTTO C - impianti, macchinari, attrezzature e mobili d'ufficio

3 - METODI DI STIMA UTILIZZATI

❖ *fabbricati con destinazione industriale/artigianale*

Riguardo ai fabbricati con **destinazione industriale/artigianale** (*in realtà capannoni agricoli*), l'analisi condotta nel mercato immobiliare locale (*Montecalvo Irpino*) non ha offerto elementi sufficienti per consentire l'attribuzione di valori per via comparativa. La stima, quindi, è stata effettuata in base al costo di costruzione, ovvero sommando tutte le spese che oggi un imprenditore dovrebbe sostenere per la realizzazione "ex novo" degli immobili. Al costo degli immobili, opportunamente degradato dei coefficienti che tengano conto dello stato di vetustà e di obsolescenza di opere edilizie ed impiantistiche e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne influenzano l'appetibilità commerciale e, quindi il valore, si sommano il costo per l'acquisto del suolo, le spese per concessione edilizia ed oneri accessori, le spese tecniche, i costi di allacciamento, di sistemazione esterna, etc..

L'**area** viene valutata in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (*strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.,*) e della prevalente caratterizzazione dei luoghi (*zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.,*). Nella valutazione, pertanto, si tiene conto di destinazione urbanistica, edificabilità e superficie effettivamente





edificata, ubicazione rispetto al centro abitato, servizi urbanistici pubblici presenti nella zona, accessibilità, prossimità di grandi vie di comunicazione, andamento altimetrico, forma del terreno, servitù, vincoli, gravami, andamento del mercato.

La **vetustà** dell'immobile, indicante il degrado dello stesso derivante dal tempo trascorso dalla data di costruzione, è calcolata con l'applicazione della seguente formula: $D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$ dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale di età dell'edificio rispetto alla vita probabile, assunta in anni 100; *per gli edifici in esame, di circa 10 anni di vita, $A = 100 \times 10 : 100$, ovvero $A = 10$.*

Il valore attuale dell'edificio all'anno n (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S), ovvero: $VE = V \times (100 - D) + S$

In merito alla **obsolescenza** possiamo dire che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, perciò, occorre ricorrere oltre che ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione soprattutto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

In linea di massima si possono applicare delle riduzioni per obsolescenza e funzionalità globale espresse dalle seguenti percentuali:

- ✓ normale = 0 %
- ✓ mediocre = 10 / 15 %
- ✓ superata = 15 / 25 %

Ulteriore fattore di deprezzamento o incremento sono le **caratteristiche posizionali ed ambientali** degli immobili.

Al valore di stima possono essere applicati ulteriori coefficienti di merito/demerito derivanti dalle specifiche caratteristiche ed in particolare:

caratteristiche posizionali

- ✓ insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale o industriale e perciò di massima appetibilità: **coefficiente 1,20**
- ✓ insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità: **coefficiente 1,10 (+10%)**
- ✓ insediamento nei comuni piccoli in area artigianale o industriale: **coefficiente 1,00 nessuna percentuale**

- 
- 
-
- ✓ insediamento in comune piccolo o montano, in zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata: **coefficiente 0,90** (-10%)
 - ✓ insediamento in zona degradata o in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla: **coefficiente 0,80** (-20%)

caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (*esposizione, rumorosità, strade di accesso, presenza di sottoservizi, etc*);

- ✓ ottime: coefficiente **1,10** (+10%)
- ✓ buone: coefficiente **1,00** *nessuna percentuale*
- ✓ mediocri: coefficiente **0,90** (-10%)
- ✓ scadenti: coefficiente **0,80** (-20%)

Il prezzo di stima finale degli immobili si otterrà dalla sintesi dei calcoli effettuati come innanzi descritto.

❖ *impianti, macchinari, mobili, attrezzature*







LOTTO A - Capannoni

A.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili inclusi nel presente lotto risultano identificati:

in **catasto fabbricati** del Comune di Montecalvo Irpino, foglio 33, particella:

✓ **174**, cat. D/7, R.C. € 5.232,20, piano T-1

e catastalmente intestati a:

✓



- proprietà per 1000/1000

A.2 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE

I fabbricati (*due distinti corpi di fabbrica tra loro molto simili, accatastati in unica particella catastale con mappale n. 174*), sono ubicati nel Comune di Montecalvo Irpino (AV) alla contrada San Giacomo in Corsano e sono costituiti da:

- ❖ capannone adibito alla lavorazione di prodotti agricoli (*capannone n. 1*) di superficie lorda mq 450,00, superficie netta mq 425,00, altezza media utile interna m. 6,50, con struttura portante completamente prefabbricata costituita da pilastri di sezione quadrata in c.a.p., travi perimetrali e centrali a doppia pendenza ed altezza variabile in c.a.p., solaio di copertura con tegoli di c.a.p., tetto a doppia falda rivestito in superficie con tegole di argilla alla portoghese, opere di lattoneria in lamiera preverniciata, pannelli orizzontali di tamponamento in calcestruzzo vibrato e finitura esterna in graniglia, vetrate in profilato di alluminio, infissi per porte esterne in parte di alluminio preverniciato e per la restante parte costituiti da serrande avvolgibili in acciaio. Il capannone 1 si compone di due locali: il primo, di mq 255,00 circa, in cui è installato un impianto artigianale/industriale per la lavorazione del pomodoro, con pavimenti in battuto di cemento di tipo industriale, pareti perimetrali rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 3,00 m. ed intonacate per la restante altezza, impianti idrico ed elettrico di tipo industriale; il secondo, di mq 170,00 circa, in cui è installato un impianto artigianale/industriale per la produzione di pane, con pavimenti in battuto di cemento di tipo industriale, pareti perimetrali rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 3,00 m. ed intonacate per la restante altezza, impianti idrico ed elettrico di tipo industriale.
- ❖ capannone ad uso deposito (*capannone n. 2*) di superficie lorda mq 546,00, superficie netta mq 512,00 (*considerando il piano ammezzato adibito ad uffici*), altezza media utile interna m. 7,05, con struttura portante completamente prefabbricata costituita da pilastri di sezione quadrata in c.a.p.,



travi perimetrali e centrali a doppia pendenza ed altezza variabile in c.a.p, solaio di copertura con tegoli di c.a.p., tetto a doppia falda rivestito in superficie con tegole di argilla alla portoghese, opere di lattoneria in lamiera preverniciata, pannelli orizzontali di tamponamento in calcestruzzo vibrato e finitura esterna in graniglia, vetrate in profilato di alluminio, infissi per porte esterne in parte di alluminio preverniciato e per la restante parte costituiti da serrande avvolgibili in acciaio.

Il capannone 2 si compone di una parte a tutt'altezza di mq 343 (*deposito e cella frigorifera h=7,05 media*) e di una parte a doppia altezza di mq 85 (*servizi al piano terra h=3,05 + uffici al primo piano h=2,80*)

La parte di capannone 2 adibita ad uffici e servizi, della superficie di mq 85, è stata realizzata a doppia altezza, inserendo un solaio intermedio (*ammezzato*) per realizzare ulteriori mq 85. In definitiva è costituita come segue:

- piano terra ad uso servizi composto da due bagni uomini, due bagni donne, sala esposizione prodotti e punto vendita. Gli ambienti sono dotati di finiture di tipo economico, ovvero: pavimenti in piastrelle, rivestimenti bagni in ceramica, infissi in alluminio preverniciato, tramezzature interne in muratura di mattoni forati intonacata sulle due facce, soglie porte e finestre in marmo, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico ed igienico sanitario di tipo civile.
- primo piano ad uso uffici composto da una sala riunioni e due locali ufficio. Gli ambienti sono dotati di finiture di tipo economico, ovvero: pavimenti in piastrelle, infissi in alluminio preverniciato, tramezzature interne in muratura di mattoni forati intonacata sulle due facce, soglie porte e finestre in marmo, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico di tipo civile, tinteggiatura pareti interne in colori forti.
- ❖ piazzale esterno di uso esclusivo, della superficie catastale di mq 2.469 (*data dalla differenza tra la superficie catastale dell'intera particella 174 e la superficie coperta dai capannoni*), pavimentato in parte in battuto di cemento di tipo industriale (*500 mq circa*) e per la restante parte in misto di fiume, interamente recintato con muretti in cemento sormontati da rete metallica, dotato di cancello carrabile, accessibile con mezzi meccanici dalla strada comunale.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), in Contrada San Giacomo in Corsano, zona a vocazione prevalentemente agricola, le cui distanze più significative sono le seguenti:

- ✓ dal centro abitato di Montecalvo: 5,00 Km
- ✓ dal centro abitato di Ariano Irpino: 17,00 Km
- ✓ dall'autostrada A16 - casello Grottaminarda: 29 km



- 
-
- 
- ✓ dal capoluogo di Provincia (Avellino): 54,00 Km.
 - ✓ dalla città di Benevento: 33,00 Km.

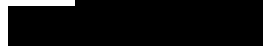
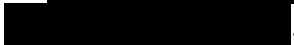
Tutti i principali servizi sono ubicati nei centri abitati dei Comuni vicini.

A.3 - CONDIZIONI

Stato di conservazione:

- ✓ strutture: *discreto*
- ✓ finiture: *discreto*
- ✓ impianti: *discreto*

A.4 - CONFINI

I beni confinano a nord e ad est con terreni di proprietà 
, a est anche con terreni di proprietà , a sud
con strada pubblica e ad ovest con terreni della stessa .

A.5 - TITOLO

Il titolo è la **piena proprietà di 1000/1000** in testa alla 
.

9

A.6 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DELLA COOP. IN LIQUIDAZIONE

L'attuale identificazione catastale **NON corrisponde** esattamente ai beni che si riscontrano in loco (*vedi capitolo A.11 - indagine amministrativa*).

A.7 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

- ✓ nessuna rilevata

Servitù:

- ✓ attive e passive, se e come esistenti, aventi ragione legale di esistere.

A.8 - TITOLI DI PROVENIENZA

- ✓ atto a rogito del notaio  di Ariano Irpino rep. 28889 del 19 settembre 2001, registrato in Ariano Irpino in data 03/10/2001 a n. 1063.

A.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne eventuali iscrizioni pregiudizievoli, si rimanda al certificato notarile ventennale, ancora non prodotto dalla procedura.





A.10 - REGIME FISCALE

La Società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice.
Inoltre si specifica che l'immobile non è un fabbricato abitativo.
La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

A.11 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

conformità urbanistica

Gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- ✓ *concessione edilizia n. 3 rilasciata dal Comune di Montecalvo Irpino in data 29/01/2001*

Le opere risultano **parzialmente difformi** al titolo innanzi citato, **sanabili** ai sensi delle norme tecniche ed urbanistiche, vigenti sia all'epoca dell'abuso che all'attualità, verificate in base al principio della doppia conformità.

In particolare:

1. *i pannelli di chiusura perimetrali di entrambi i capannoni sono stati inseriti tra i pilastri e non montati all'esterno di essi come previsto in progetto, con conseguente variazione di sagoma e di volume;*
2. *i vuoti esterni di entrambi i capannoni non corrispondono, per numero e posizione, a quelli di progetto;*
3. *il capannone adibito alla lavorazione dei pomodori, previsto in unico ambiente, risulta diviso in due con una parete divisoria centrale;*
4. *gli uffici ed i servizi interni al capannone ad uso deposito presentano una disposizione degli ambienti interni completamente diversa da quella di progetto;*
5. *la scala di collegamento tra il primo ed il secondo piano degli uffici e servizi interni al capannone ad uso deposito è stata realizzata in una posizione completamente diversa rispetto al progetto assentito.*
6. *a tergo del capannone 1 vi è un modesto manufatto in muratura, in cui è installata una caldaia per la bollitura dell'acqua necessaria al ciclo produttivo, totalmente abusivo.*

Dette difformità sono **sanabili**, con costi che si stimano in **€ 15.000,00**, comprensivi di oneri urbanistici, oneri tecnici, contributi sismici, accatastamento, e quant'altro connesso.

conformità catastale

Le planimetrie catastali degli immobili **NON corrispondono** alla situazione di fatto, a meno di piccole differenze che non incidono su categoria, classe e rendita delle unità immobiliari. In particolare:



- 
-
- 
7. *la planimetria catastale del capannone 1 reca una diversa rappresentazione planimetrica dei divisori interni e dei vuoti;*
8. *Il manufatto abusivo retrostante (locale caldaia) non è accatastato;*
9. *la planimetria catastale del capannone 2 reca una diversa rappresentazione planimetrica dei vuoti;*

La correzione delle planimetrie, sempre possibile, comporta costi di circa € 2.000,00 comprensivi di tributi catastali, oneri tecnici ed oneri fiscali.

conformità tra stato di fatto e stato di diritto

La mappa catastale, per la parte che riguarda gli immobili, **NON corrisponde** alla situazione di fatto.

In particolare:

10. *la particella che rappresenta capannoni e piazzale (mappale 174) non corrisponde allo stato di fatto ma presenta geometria e superficie diverse: difetta della rappresentazione di circa 400 mq, dei quali circa 270 mq insistenti su strada pubblica ed ulteriori 130 mq insistenti su suolo privato, non inclusi nel mappale perchè ricadenti al di là della predetta strada (vedi planimetria esplicativa);*
11. *la pesa a ponte è rappresentata in mappa in posizione diversa da quella effettiva che, invece, ricade in parte anche sulla strada pubblica.*

11

L'aggiornamento della mappa comporta, tra l'altro, la formalizzazione di una permuta, di fatto già avvenuta, per effetto della quale il Comune ha acquisito una parte della particella 86 di proprietà della cooperativa (*su cui ha poi spostato il tracciato della strada vicinale Puzzillo*), compensando l'acquisizione con la cessione, a favore della stessa cooperativa, del relitto stradale dismesso, poi inglobato nel fondo coltivato.

Per formalizzare la permuta occorre procedere al frazionamento delle aree, alla sdemanializzazione della sede stradale dismessa e all'atto di permuta redatto da un pubblico ufficiale (*segretario comunale o Notaio*).

Per la regolarizzazione del tutto si stima un costo di circa € 8.000,00, comprensivi di oneri tecnici e fiscali.

A.12 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Gli immobili non risultano dotati di certificato di agibilità.

A.13 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano liberi.



A.14 - CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non risultano dotati di certificazione energetica;

A.15 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale vendibile (SCV) del bene in oggetto è la seguente:

❖ capannone 1	mq	450,00
❖ capannone 2 (<i>piano terra - servizi</i>)	mq	450,00
❖ capannone 2 (<i>primo piano - uffici</i>)	mq	83,00

Il calcolo è stato eseguito secondo la Norma UNI 15733/2011, considerando:

- *superficie utile netta calpestabile: 100%*
- *superficie muri perimetrali, fino ad uno spessore di 50 cm max: 100%*

A.16 - SPESE DI MANTENIMENTO

Le spese annue per il mantenimento degli immobili è di circa **7.000,00 Euro**, compreso imposte comunali e spese di manutenzione ordinaria.

A.17 - STIMA

Come già precisato nel capitolo 3 (*metodi di stima*), la stima degli immobili è stata eseguita in base al costo di costruzione.

L'analisi dei costi necessari per la realizzazione dei manufatti che lo costituiscono, riferiti all'attualità, è stato effettuato sommando le seguenti voci:

- realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche, calcolate sviluppando i rispettivi computi metrici estimativi dei lavori in base ai prezzi correnti;
- oneri tecnici, stimati nella misura del 6% dell'importo lavori;
- oneri urbanistici, stimati in base ai parametri applicati dal Comune per la costruzione di immobili di tipo agricolo;
- acquisto dell'area, tenuto conto della scarsa appetibilità commerciale in funzione del territorio, delle infrastrutture presenti nella zona e della prevalente caratterizzazione agricola dei luoghi;

analisi dei costi opere edili:

fondazioni: mq 450 x 90 €/mq x 2 =	€	81.000,00
strutture in elevazione: mq 450 x 125 €/mq x 2 =	€	112.500,00
solaio ammezzato: mq 83 x 80 €/mq =	€	6.640,00
copertura e lattoneria: mq 490 x 35 €/mq x 2 =	€	34.300,00
chiusure perimetrali: mq 415 x 65 €/mq x 2 =	€	53.950,00
finiture capannone 1: mq 425 x 105 €/mq =	€	44.625,00

finiture capannone 2: mq 343 x 78 €/mq	=	€	26.754,00
finiture uffici e servizi: mq 166 x 240 €/mq	=	€	39.840,00
cella frigorifera da 35 mq	=	€	10.000,00
pesa a ponte	=	€	20.000,00
pavimentazione piazzale in misto (mq 1.969 x 15 €/mq):		€	29.535,00
pavimentazione piazzale in cla (mq 500 x 25 €/mq):		€	12.500,00
recinzione (ml 250 x 100 €/ml):		€	25.000,00

sommano le opere edilizie ed impiantistiche	€	496.644,00
oneri tecnici (6% dell'importo lavori):	€	29.798,00
oneri urbanistici (gratuito)	€	0,00
acquisto area: (mq 3.561 x 1,50 €/mq) =	€	5.341,00

totale costo di costruzione	€	531.783,00
------------------------------------	----------	-------------------

riduzioni

deprezzamento per vetustà D $[(17+20)^2:140-2,86] = -9,98\%$	€	- 53.072,00
deprezzamento per obsolescenza = -10%	€	- 53.178,00
caratteristiche posizionali: -20%	€	- 106.356,00
caratteristiche ambientali: -15%	€	- 79.767,00
difformità urbanistiche	€	- 15.000,00
difformità catastali	€	- 2.000,00
regolarizzazione permuta con Comune	€	- 8.000,00

sommano le riduzioni	€	- 317.373,00
-----------------------------	----------	---------------------

valore di mercato opere edili	€	214.410,00
--------------------------------------	----------	-------------------

Se si procede alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione del 15% per i seguenti motivi:

- differenza tra gli oneri tributari su base catastale e quelli su base reale
- assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita
- immediatezza della vendita giudiziaria

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A	€	214.410,00
Percentuale di abbattimento per vendita all'asta -15%	€	- 32.161,00
PREZZO BASE D'ASTA:	€	182.249,00





LOTTO B - terreni agricoli

B.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni inclusi nel presente lotto risultano così identificati:

❖ in catasto terreni al foglio 33, particelle:

- ✓ 83, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.07.13, R.D. € 1,47, R.A. € 2,39
porz. AB, incolto prod., ha. 0.00.52, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
- ✓ 84, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.07.97, R.D. € 1,65, R.A. € 2,68
porz. AB, incolto prod., ha. 0.01.18, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
- ✓ 85, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.06.87, R.D. € 1,42, R.A. € 2,31
porz. AB, incolto prod., ha. 0.05.83, R.D. € 0,06, R.A. € 0,06
- ✓ 86, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.06.40, R.D. € 1,32, R.A. € 2,15
porz. AB, incolto prod., ha. 0.14.80, R.D. € 0,15, R.A. € 0,15
- ✓ 175, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.00.10, R.D. € 0,02, R.A. € 0,03
porz. AB, incolto prod., ha. 0.04.18, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04
- ✓ 177, porz. AA, seminativo cl. 3, ha. 0.00.18, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06
porz. AB, incolto prod., ha. 0.02.70, R.D. € 0,03, R.A. € 0,03
- ✓ 179, uliveto cl. 2, ha. 0.00.90, R.D. € 0,19, R.A. € 0,23

14

B.2 - CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno agricolo della estensione complessiva di are 58 e ca. 76 sito in Montecalvo Irpino (AV) alla contrada San Giacomo in Corsano, destinato prevalentemente a seminativo.

I terreni sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente agricola, adiacente all'alveo del Fiume Miscano, le cui distanze dai principali servizi sono le seguenti:

- ✓ dal centro abitato di Torre Le Nocelle: 4,50 Km
- ✓ dal centro abitato di Venticano: 3,00 Km
- ✓ dalla strada comunale: 0,03 Km
- ✓ dalla SS 7 (Venticano-Avellino): 2,00 km
- ✓ dall'autostrada A16 - casello Benevento: 7,20 km
- ✓ dal capoluogo di Provincia (Avellino): 30,00 Km.
- ✓ dalla città di Benevento: 23,00 Km.

B.3 - CONDIZIONI

Stato di conservazione: normali

B.4 - CONFINI

I beni confinano a nord e a sud con terreni di proprietà 



[REDACTED]

[REDACTED], a est con capannone della stessa [REDACTED] e ad ovest con l'alvelo del Fiume Miscano.

B.5 - TITOLO

Il titolo è la **piena proprietà di 1000/1000** in testa alla [REDACTED].

B.6 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

L'attuale identificazione catastale **NON corrisponde** esattamente ai beni che si riscontrano in loco (*vedi capitolo B.11 - indagine amministrativa*).

B.7 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

✓ non si rileva l'esistenza di parti comuni

Servitù:

✓ attive e passive, se e come esistenti, aventi ragione legale di esistere;

B.8 - TITOLI DI PROVENIENZA

✓ atto a rogito del notaio [REDACTED] di Ariano Irpino rep. 28889 del 19 settembre 2001, registrato in Ariano Irpino in data 03/10/2001 a n. 1063.

B.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne eventuali iscrizioni pregiudizievoli, si rimanda al certificato notarile ventennale, ancora non prodotto dalla procedura.

B.10 - REGIME FISCALE

La Società fallita **non è** qualificabile come impresa costruttrice.

Inoltre si specifica che l'immobile **non è** un fabbricato abitativo.

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

B.11 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla mappa catastale.

L'aggiornamento della mappa comporta, tra l'altro, la formalizzazione di una permuta, di fatto già avvenuta, per effetto della quale il Comune ha acquisito una parte della particella 86 di proprietà della cooperativa (*su cui ha poi spostato il*





tracciato della strada vicinale Puzzillo), compensando l'acquisizione con la cessione, a favore della stessa cooperativa, del relitto stradale dismesso, poi inglobato nel fondo coltivato.

Per formalizzare la permuta occorre procedere al frazionamento delle aree, alla sdemanializzazione della sede stradale dismessa e all'atto di permuta redatto da un pubblico ufficiale (*segretario comunale o Notaio*).

Per la regolarizzazione del tutto si stima un costo di circa **€ 8.000,00**, comprensivi di oneri tecnici e fiscali.

Occorre procedere, inoltre, al riconfinamento del fondo sul fronte ovest, ove si sospetta uno sconfinamento a danno della limitrofa proprietà demaniale (*alveo del fiume Miscano*).

B.12 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Trattasi di solo terreno.

B.13 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

B.14 - CLASSE ENERGETICA

Trattasi di solo terreno.

B.15 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie vendibile è pari a quella catastale.

B.16 - SPESE DI MANTENIMENTO

trattandosi di solo terreno non si prevedono costi di mantenimento.

B.17 - STIMA

Trattasi di terreno prettamente agricolo, privo di peculiarità diverse da quelle proprie dei terreni a vocazione agricola.

Il valore di stima viene attribuito in base ai prezzi medi di mercato praticati in zona per terreni di simili caratteristiche, ovvero:

mq 5.876 x 1,50 €/mq = **€ 8.814,00**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B

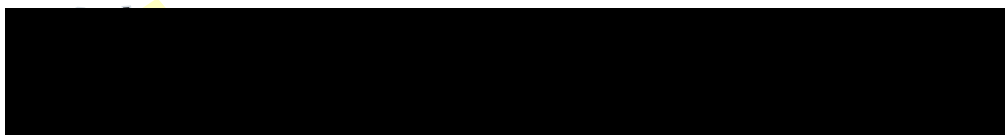
€ 8.814,00

Percentuale di abbattimento per asta fallimentare (-15)%

€ - 1.322,00

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 7.492,00



LOTTO C - *impianti, macchine, mobili ed attrezzature*





riepilogo

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima dei lotti in cui sono stati raggruppati tutti i beni inventariati.

<i>lotto</i>	<i>descrizione</i>	<i>valore stimato €</i>	<i>prezzo da porre a base d'asta €</i>
A	Complesso immobiliare sito in Montecalvo Irpino alla Contrada San Giacomo composto da un capannone adibito alla lavorazione di prodotti agricoli (capannone n. 1) di superficie lorda mq 450,00, un capannone ad uso deposito (capannone n. 2) di superficie lorda mq 546,00 ed un piazzale circostante	214.410,00	182.249,00
B	terreni agricoli della estensione complessiva di are 58 e ca. 76 sito in Montecalvo Irpino (AV) alla contrada San Giacomo in Corsano	8.814,00	7.492,00
C	<i>Macchine, attrezzature e mobili d'ussifio comprendenti:</i> [REDACTED]		
TOTALE €			

* * *

Alla presente allega:

- *stralcio della mappa catastale*
- *visure catastali*
- *planimetrie fabbricati*
- *certificato di destinazione urbanistica*
- *concessione edilizia*
- *grafici assentiti dal Comune*
- *planimetria esplicativa*
- *atto notaio* [REDACTED]




Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Gesualdo, 20 novembre 2017

IL CONSULENTE TECNICO