

TRIBUNALE DI COSENZA

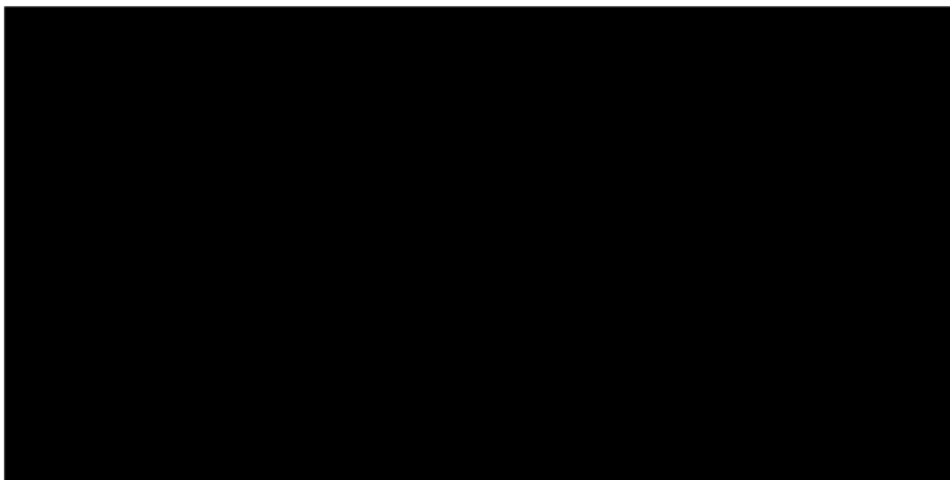
PROCEDIMENTO FALLIMENTARE

Procedura fallimentare n. 11/2020

Giudice Delegato: **Dr. Previte Giorgio**

RELAZIONE

Tecnico Incaricato: Ing. Michela De Pietro



INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	4
3.1 DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
3.2 SOPRALLUOGHI E RILIEVI.....	7
3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI.....	7
3.3.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	7
3.3.2 CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE.....	9
3.3.3 CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE.....	11
3.3.4 CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE.....	13
3.4 STIMA DELLE ATTREZZATURE.....	13
4. CONCLUSIONI.....	20

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione catastale, planimetria e agibilità;
- Allegato 2 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato 3 – Verbale inventario;
- Allegato 4 – Planimetria stato attuale;
- Allegato 5 – Valori per la stima;
- Allegato 6 – Documentazione fotografica.

Procedura fallimentare n° 11/2020

1. PREMESSA

Con richiesta del 30/09/2020 dell'Avv. Chierchia Gianluca a cui è seguita l'ordinanza del 13/04/2021, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Michela De Pietro con studio in Rende (CS), [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura fallimentare n° 11/2020 – Sentenza n. 11/2020 del 28/02/2020.

2. OPERAZIONI PERITALI

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e delle attrezzature ivi presenti. La predetta è ubicata in c.da Piano di Maio, snc nel Comune di Rende e risulta di proprietà di "[REDACTED]" e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] ed è composta da:

- capannone industriale composto da due scomparti, depositi, zona mensa, servizi igienici;
- uffici;
- area esterna di pertinenza.

Le attività necessarie per l'espletamento della consulenza si sono sviluppate come di seguito specificato:

- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile;
- rilievo delle attrezzature, dei macchinari e dei mezzi aziendali;
- stima delle attrezzature, macchinari e dei mezzi aziendali.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1. DESCRIZIONE DEL BENE

Il corpo di fabbrica, oggetto della presente, è costituito da un capannone industriale con area per la lavorazione del ferro, area per la lavorazione dell'alluminio, depositi e servizi; è presente una zona soppalcata comprensiva di area uffici ed area esposizione. È ubicato nel Comune di Rende in Contrada di Maio e identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n° 36 p.lla n° 542 sub n° 2, categoria D/7 (Allegato 1).

Il fabbricato è confinante con un capannone industriale di altra proprietà (sub 1) e presenta una corte ad uso esclusivo (sub 4) mentre l'accesso risulta essere in comune con il capannone confinante ed avviene mediante cancello carrabile posto sul lato Nord-Est del fabbricato.

Il cortile si presenta asfaltato e provvisto di impianto di illuminazione mediante lampade e lampioni ubicati sul perimetro del fabbricato.



Figura 1 – Vista dall'alto del complesso

Il corpo di fabbrica è stato realizzato nel 2005, con Permesso di Costruire n. 192, al quale venne rilasciata Dichiarazione di Agibilità il 03/03/2010 con destinazione di "deposito e lavorazione alluminio e ferro con annesso uffici e servizi". Il fabbricato esternamente presenta un normale stato di manutenzione.

L'immobile, oggetto di perizia, risulta essere un capannone industriale (Figura 1) al quale si accede mediante diversi accessi esterni carrabili posti sul perimetro dello stesso e da un ingresso pedonale sul lato Nord-Est dal quale si accede anche al piano superiore (soppalcato per parte del piano sottostante), dove sono posti gli uffici ed il locale esposizione (Figura 2).

Piano terra

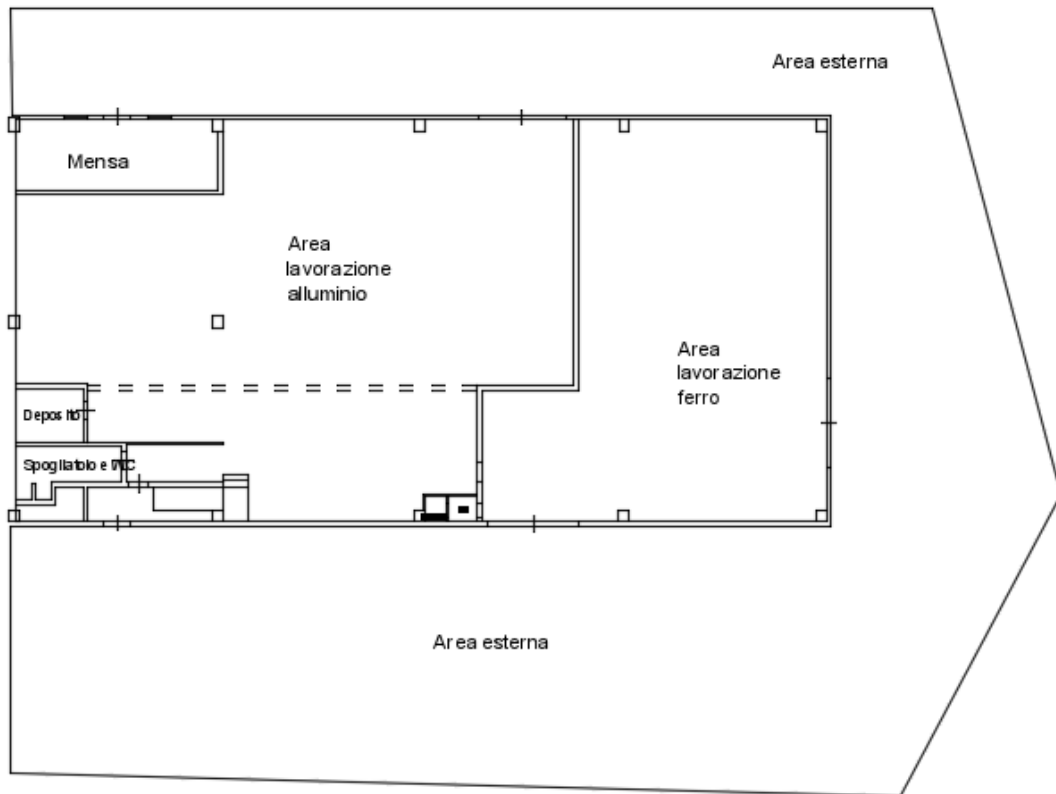


Figura 2 – Planimetria immobile piano terra stato attuale


Piano primo



Figura 3 – Planimetria immobile piano primo stato attuale

L'immobile all'atto del sopralluogo presenta un discreto stato di manutenzione.

Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Rende.

L'immobile era adibito alla produzione di infissi ed arredamenti metallici, porte e manufatti in metallo, ferro, alluminio, ecc. In particolare, all'interno della stessa si svolgeva l'attività della società " 

3.2. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

La sottoscritta si è recata presso i luoghi del fallimento con il Curatore Avvocato Gianluca Chierchia per effettuare i dovuti sopralluoghi e ricognizione dello stato dei luoghi e per di prendere atto dello stato delle attrezzature e dei macchinari presenti, tutto al fine di redigere la valutazione economica degli stessi.

Il primo sopralluogo è avvenuto il 14/10/2020, al quale sono seguiti altri diversi sopralluoghi necessari per effettuare una più attenta valutazione dei luoghi e delle attrezzature ai fini dell'espletamento dell'incarico (Allegato 2).

In particolare, le attrezzature e le macchine rinvenute sono state, inizialmente, inventariate dal Cancelliere Funzionario Giudiziario Francesco Aldo Ranieri e dal Curatore Avvocato Gianluca Chierchia, suddividendoli in lotti. L'inventario definitivo è stato firmato dai suddetti congiuntamente alle parti fallite ed agli avvocati degli stessi il giorno 30/10/2020 (Allegato 3).

3.3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Si riporta all'Allegato n° 4 per la planimetria dell'immobile, dalla quale la sottoscritta ha determinato le superfici [mq] dei diversi locali e la superficie totale.

Si è proceduto, sulla base dei suddetti dati, a determinare la superficie commerciale del bene.

3.3.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Secondo la Norma UNI 10750 del 2005, sostituita dalla UNI EN 15733/2011, la superficie commerciale dell'immobile si determina utilizzando alcuni coefficienti. In particolare, per il calcolo della superficie commerciale vanno sommate:

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
- Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;

- Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
- Superficie di logge al 35%;
- Superficie di patii e porticati al 35%;
- Superficie di verande al 60%;
- Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Pertanto, il calcolo della superficie dell'immobile viene suddiviso in due parti: la zona del capannone, con i relativi vani accessori (definita Zona 1), la corte esterna e l'area uffici ed esposizione (definita Zona 2).

Per la Zona 1 si ha:

Destinazione d'uso	m²	Superficie (lorda)	Norma UNI 10750	Superficie commerciale
Area lavorazione ferro	m ²	267		267
wc e antibagno 1	m ²	3,6		3,6
Area lavorazione alluminio	m ²	429		429
Spogliatoio e wc	m ²	16,3		16,3
Deposito	m ²	9,2		9,2
Mensa	m ²	35,5		35,5
Area esterna	m ²	980	10%	98
SOMMANO	m ²	1741		859

Per la Zona 2, invece, si ha:

Destinazione d'uso	m²	Superficie (lorda)	Norma UNI 10750	Superficie commerciale
Area esposizione	m ²	105,5		105,5

Uffici 1	m ²	28,8		28,8
Uffici 2	m ²	40,6		40,6
Wc	m ²	6		6
Archivio	m ²	11,5		11,5
SOMMANO	m ²	192		192

3.3.2. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE

L'immobile in esame è stato valutato in base ai valori O.M.I. presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo del 1° semestre 2020 (Allegato 5); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

L'immobile ricade nella ZONA D6 del Comune di Rende, come riportato in figura e nell'Allegato 5.



Figura 4 – Zone OMI – Comune di Cosenza (zona di interesse)

ZONA 1

Per tale zona (capannoni industriali) si hanno i seguenti valori OMI:

OMI min	OMI max
395	640

Il valore mediato tra tali valori è pari a: 517,5 €/m². Esso verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile, tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" dell'immobile.

La superficie omogenizzata (o superficie commerciale) dell'immobile è pari a 859 m². Pertanto, dal calcolo si ottiene:

STIMA con valori OMI		
Superficie omogenizzata	m ²	859,00
Valore	€/m ²	517,50
TOTALE	€	444.325,50

ZONA 2

Per tale zona (uffici) si hanno i seguenti valori OMI:

OMI min	OMI max
920	1300

Il valore mediato tra tali valori è pari a: 1.110 €/m². Esso verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile, tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" dell'immobile.

La superficie omogenizzata (o superficie commerciale) dell'immobile è pari a 192 m². Pertanto, dal calcolo si ottiene:

STIMA con valori OMI		
Superficie omogenizzata	m ²	192,00
Valore	€/m ²	1.110,00
TOTALE	€	213.564,00

In definitiva, si ottiene:

STIMA con valori OMI	
ZONA 1	444.325,50
ZONA 2	213.564,00
TOTALE	657.889,50

3.3.3. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE

Il secondo metodo prende in considerazione il valore normale dell'immobile. Ciò è meglio definito nell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Allegato 5). Secondo il quale il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Mentre:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

k rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Di cui:

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Per la ZONA 1

- K1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0,2
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,15

I valori OMI min e max sono quelli definiti al precedente metodo cioè i valori mediati riferiti alla ZONA D6:

OMI min	OMI max
395	640

Di conseguenza, si ottiene:

STIMA con valori normale		
Superficie omogenizzata	m ²	859
Valore normale unitario	€/m ²	630,25
TOTALE	€	517.950,45

ZONA 2

- K1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,4

I valori OMI min e max sono quelli definiti al precedente metodo cioè i valori mediati riferiti alla ZONA D6:

OMI min	OMI max
920	1300

Di conseguenza, si ottiene:

STIMA con valori normale		
Superficie omogenizzata	m ²	192
Valore normale unitario	€/m ²	1.034,00
TOTALE	€	198.941,60

In definitiva, si ottiene:

STIMA con valori normale	
ZONA 1	517.950,45
ZONA 2	198.941,60
TOTALE	716.892,05

3.3.4. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE

I 2 metodi, precedentemente meglio descritti, sono stati mediati ottenendo il valore definitivo, che risulta pari a:

Tot. Valutazione con Metodo 1	657.889,50
Tot. Valutazione con Metodo 2	716.892,05
MEDIA DEI 2 METODI	687.390,78

Pertanto, il suddetto capannone ha un valore di stima pari a 687.400,00€, che costituirà un lotto a sé stante denominato successivamente lotto n. 011.

3.4. STIMA DELLE ATTREZZATURE

Come definito nel paragrafo 3.2., i beni sono stati inventariati dal Custode Giudiziario e dal Curatore (Allegato 3). Consistono in attrezzature e macchinari utilizzate per le lavorazioni degli impianti, automezzi aziendali, arredi uffici, apparecchiature informatiche. Per costituire lotti di importo consistente, alcuni macchinari e attrezzature sono stati raggruppati. Non avendo avuto la possibilità di verificare l'effettiva funzionalità degli utensili e avendo verificato che lo stato di conservazione delle attrezzature è abbastanza simile, sono stati considerati valori medi di usato.

Per la loro valutazione si farà riferimento a considerazioni di carattere generale e di carattere particolare.

La vita utile del macchinario e della attrezzatura viene generalmente divisa in quattro diverse fasi:

- 1^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20 ÷ 25% del suo costo iniziale;
- 2^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire una accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60 ÷ 80% del valore iniziale;
- 3^a fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario/attrezzatura cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40% al 20% del valore iniziale;
- 4^a fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il ciclo di vita utile nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel 10% del suo valore iniziale.

Si può ipotizzare che gli impianti generici (impianti centrali termiche e idriche, ecc. vengono valutate con l'immobile) e le attrezzature generiche (trapani, seghe, ecc.) abbiano una vita utile di circa 20 ÷ 25 anni, le attrezzature specifiche (punzonatrice, trapano a colonna, ecc.) una vita media dai 6 ai 15 anni, le dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione (tavoli, attrezzature da officina, ecc.), facilmente logorabili, una vita media oscillante tra i 2 e 5 anni, i mobili e gli arredi in generale una vita media stimabile in 15 anni e, infine, le macchine per ufficio, computer, registratori di cassa, ecc. una vita media dai 3 ai 5 anni. Per quanto sopra, ai fini della valutazione si sono ipotizzate le seguenti percentuali di decremento del prezzo a nuovo di macchinari e attrezzature uguali o simili a quelli di stima:

- Impianti generici: *valutati con l'immobile*
- Attrezzature generiche: - 60%
- Attrezzature specifiche: - 80%
- Dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione: - 75%
- Mobili e arredi in generale: - 60%
- *Mezzi aziendali*: - 65%
- Macchine per ufficio, computer ecc.: - 70%

Per alcuni beni la percentuale viene aumentata, se il bene è eccessivamente malridotto.

La valutazione si riferisce ai beni così come visibili e comprende, per ognuno, anche tutte le spese a carico dell'acquirente necessarie per i passaggi di proprietà, la movimentazione, lo smontaggio, il carico, il trasporto, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza che dovessero essere richiesti per lo smontaggio e l'allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, i conferimenti a discarica di ogni materiale rinveniente dallo smontaggio ed allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, il reperimento dei manuali d'uso e dei libretti di manutenzione, ecc., il tutto per lasciare indenne la curatela da qualsiasi onere e spesa inerente la vendita all'asta di quanto stimato.

Per la documentazione fotografica dei beni descritti nella tabella successiva si rimanda all'Allegato 4.

Capannone industriale-immobile			653021,24	-	687400	011 - Canannone industriale + corte esterna	687400,00	50

[REDACTED]	
011 - Capannone industriale + corte esterna	687.400,00
TOTALE PREZZO LOTTI	[REDACTED]

Il prezzo complessivo di tutti i lotti stimati è di circa 717.000,00€.

La presente relazione è composta da 21 pagine dattilografiche e da 5 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Rende, 31/05/2021

In fede
Ing. Michela De Pietro