



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
SEZIONE FALLIMENTARE



G.D. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta
Curatore Dott. Michele Petrizzo

Fallimento della società

[REDACTED] & C. S.A.S.

Dott. Michele Petrizzo



Ing. Francesco Pellegrino



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



Sommario:

1	Premesse.....	4
2	Documentazione ricevuta.....	4
3	Legittimità della consistenza immobiliare.....	6
3.1	Titoli edilizi presentati presso il Comune di Polla (SA).....	6
4	Operazioni d'inventario del 10 luglio 2020.....	7
5	La valutazione dei beni immobili.....	15
5.1	Inquadramento Catastale.....	15
5.2	Verifiche urbanistiche.....	17
5.3	Le difformità rilevate.....	18
5.4	Procedura di stima dei beni immobili.....	18
5.4.1	La superficie commerciale della Particella 487 del Foglio 41.....	20
5.4.2	La superficie della Particella 1050 del Foglio 41.....	29
	La valutazione dell'edificio.....	31
6	Valutazione dei macchinari, attrezzature e beni merce.....	39
6.1	L'acquisizione di elaborati grafici, schede tecniche dei beni mobili oggetto di stima.....	41
6.2	La rispondenza normativa in termini di sicurezza e conformità ed eventuali incombenze di inadeguatezza.....	42
6.3	I beni inventariati non di proprietà della società [REDACTED].....	42
6.4	La valutazione dei beni inventariati.....	44
7	Conclusioni.....	57
8	Riepilogo Lotti.....	58



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



0000



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



1 Premesse

Il sottoscritto ing. Francesco Pellegrino, con studio professionale in Salerno, alla via San Gregorio VII n°46, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 2637, è stato incaricato, giusta nomina dell'On.le Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, in data dodici del mese di ottobre dell'anno duemila venti (12.10.2020), allo scopo di stimare immobili ed i beni mobili oggetto della procedura fallimentare **[REDACTED]** **[REDACTED]**. I beni immobili risultano ubicati in Polla (SA) in contrada S. Antuono snc allibrati al catasto fabbricati della provincia di Salerno al comune di Polla al foglio 41, particelle 487 e la particella 1050.

2 Documentazione ricevuta

Il sottoscritto, ai fini dell'evasione del mandato peritale ricevuto, ha analizzato la documentazione fornita, consistente in:

- *Visura storica per immobile foglio 41 particella 487, Catasto Fabbricati;*
- *Visura storica per immobile foglio 41 particella 497, Catasto Fabbricati;*
- *Visura storica per immobile foglio 41 particella 524, Catasto Fabbricati;*
- *Visura storica per immobile foglio 41 particella 1050, Catasto Terreni;*
- *Planimetria Catastale del foglio 41 in scala 1:2000;*
- *Ispezione Ipotecaria n. T13003 del 09/08/2020;*
- *Ispezione Ipotecaria n. T12557 del 09/08/2020;*
- *Verbale delle operazioni di inventario redatto in data 10.07.2020;*



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



- Relazione di Consistenza immobiliare firmata dalla dott.ssa Rita Spiotta.

☞☞☞



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



3 Legittimità della consistenza immobiliare

L'immobile in oggetto, sito in Polla (SA) in contrada S. Antuono snc, in zona P.I.P., è allibrato al catasto fabbricati al Foglio 41 Particella 487 ed al catasto terreni al foglio 41 particella 1050.

3.1 Titoli edilizi presentati presso il Comune di Polla (SA)

Per effetto dell'accesso all'U.T.C. del Comune di Polla sono stati visionati con successiva estrazione in copia, per la parte di interesse, dei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del complesso immobiliare:

1. Concessione edilizia n° 3116, prot. 4454 del 22 maggio 2000;
2. Collaudo in corso d'opera dei lavori di costruzione di un opificio industriale alla località S. Antonio Lotto n. 36 del Comune di Polla (SA) – Prot. 0815359 del 31 dicembre 2003;
3. Presentazione del Permesso a costruire recante oggetto “variante in sanatoria e completamento di progetto per la realizzazione di un opificio industriale con annessi servizi” firmato ed asseverato dall'Arch. Corrado De Gregorio – Prot. n. 001300 del 04 febbraio 2005;
4. Rilascio del Permesso a costruire (pratica 3721/2005 – prot.014231 del 10/11/2005) riferito alla variante in sanatoria alla concessione edilizia n. 3116 del 22 maggio 2000 e completamento.

In esito a quanto rilevato in atti si conclude che la **preesistenza dell'immobile in oggetto**, sito in zona P.I.P., in Località S. An-



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



tuono, nel comune di Polla (SA), allibrato al catasto fabbricati al Foglio 41 Part. 487, ed al catasto terreni al medesimo Foglio, alla particella 1050 è **legittima**.



☞☞☞

4 Operazioni d'inventario del 10 luglio 2020

Il giorno dieci del mese di luglio 2020 si tenevano le operazioni peritali di inventario presso la sede della società "██████████"

██████████ Alle operazioni di inventario erano presenti l'amministratore unico della succitata società, signor ██████████

██████████ il Curatore del Fallimento, dott. Michele Petrizzo, ██████████

██████████ Veniva redatto il verbale delle operazioni di inventario, di cui si riportano stralci di interesse, [...] *il curatore dott. Petrizzo, evidenzia che il sig. ██████████ ha esibito contratto di affitto di ramo di azienda tra la società fallita e la società C.M.D. S.r.l.s., già agli atti del Curatore. Al citato contratto di affitto di ramo di azienda vi è allegato elenco dei beni compresi nel fitto di azienda [...].*

Le operazioni di inventario vengono riportate nella tabella di seguito:



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
1	MOBILIO UFFICIO	MOBILIO UFFICIO	17
	A	scrivania in legno color noce m 2x1	1
	B	armadi con due ante in vetro ed una in legno	3
	C	mobili bassi color legno noce m 1,60	2
	D	mobile basso con cassettiera e vano aperto color noce chiaro	1
	E	poltrone basse in pelle con manici in legno con piedi fissi	2
	F	poltrone in ecopelle dirigenziali	2
	G	cassettiera in legno color chiaro	1
	H	sedia in legno in tessuto lucido	1
	I	mobiletto porta pc	1
	L	classificatore in metallo a 5 cassetti	1
	M	pc completo HP unità centrale, monitor Dell	1
	N	stampante multifunzione	1
2	FORNO	FORNO PER CEMENTAZIONE	1
3	TORNIO	TORNIO AUTOMATICO	1
4	TORNIO	TORNIO	1
5	CENTRO DI LAVORO	FRESA	1
6	RETTIFICA IN TONDO	RETTIFICA	1
6A	RACCOGLITORE ACQUA	RACCOGLITORE ACQUA	1
7	RETTIFICA IN PIANO	RETTIFICA IN PIANO	1
7A	RACCOGLITORE ACQUA	RACCOGLITORE ACQUA	1
8	FRESATRICE	FRESATRICE	1
8A	QUADRO ELETTRICO	QUADRO ELETTRICO	1
9	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO IN METALLO	1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
10	TAGLIERINA PER LASAGNA	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
11	NASTRINO DI SOLLEVAMENTO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
12	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO IN ACCIAIO	1
13	APPUNTATRICE A BRACCIO	SALDATRICE A PUNTI MOBILE	1
14	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO IN FERRO	2
15	MACCHINE FORMATRICE PASTA	APPARTENENTE A "I SAPORI DEL VALLO"	2
15A	VASCA PER SEMOLA	VASCA PER SEMOLA	1
15B	QUADRO ELETTRICO	QUADRO ELETTRICO	1
15C	TAVOLE FORMATRICI	TAVOLE FORMATRICI	1
16	IMPIANTO ASPIRAZIONE FUMI	IMPIANTO ASPIRAZIONE FUMI	1
17	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO DI COLORE VERDE	1
18	SALDATRICE	SALDATRICE	1
19	IMPASTATRICE	APPARTENENTE A "CALANDRIELLO"	1
20	TAVOLO	TAVOLO NERO IN MARMO	1
21	APPUNTATRICE A BASAMENTO	APPUNTATRICE A BASAMENTO	1
22	PRESSA MANUALE	PRESSA MANUALE	1
23	AFFILATRICE A NASTRO	AFFILATRICE A NASTRO	1
24	SALDATRICE A FILO	SALDATRICE A FILO	2
25	ARMADIETTO CON ROTELLE PORTACHIAVI	ARMADIETTO CON ROTELLE PORTACHIAVI	1
26	CARRELLINO PORTAOGGETTI	CARRELLINO PORTAOGGETTI	1
27	SCAFFALE METALLICO	SCAFFALE METALLICO A 5 RIPIANI	1
28	SCAFFALE METALLICO	SCAFFALE METALLICO VERDE A 4 RIPIANI	4
29	TORNIO	COLORE BIANCO	1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
30	TORNIO	COLOR VERDE	1
31	TAVOLINETTO METALLICO QUADRATO	TAVOLINETTO METALLICO QUADRATO	1
32	TORNIO	COLORE VERDE	1
33	CARRELLINO CON ROTELLE RETTANGOLARE	CARRELLINO CON ROTELLE RETTANGOLARE	1
34	TORNIO	TORNIO	1
35	FRESATRICE	FRESATRICE FNK25	1
36	MACCHINARIO PER PALLET COLORE BLU	APPARTENENTE A SOGGETTO ESTERNO PER RIPARAZIONE	1
37	SCAFFALE BASSO	SCAFFALE BASSO	1
38	STOZZATRICE	STOZZATRICE SM 250	1
39	PIEGATRICE	PIEGATRICE CMU3ES-130/40	1
40	TAGLIERINA PER LASAGNA	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO DI NOCERA	1
41	TAGLIALAMIERA MANUALE	TAGLIALAMIERA MANUALE	1
42	CARRELLO SOLO TELAIO	CARRELLO SOLO TELAIO CON ROTELLE	1
43	TAGLIALAMIERA	TAGLIALAMIERA 3E0-68/30	1
44	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO	1
45	PONTE SOLLEVATORE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
46	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO	5
47	BANCO DA LAVORO	ANGOLIERA	1
48	CARICABATTERIE	CARICABATTERIE	1
49	MOBILETTO GRIGIO CON ANTA	MOBILETTO GRIGIO CON ANTA	1
50	COMPRESSORE CELLATO	COMPRESSORE CELLATO	1
51	FORNO PER CEMENTAZIONE	FORNO PER CEMENTAZIONE	1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
52	SCAFFALE	SCAFFALE DI 4m A 4 RIPIANI	1
53	RISCALDATORE ACQUA	RISCALDATORE ACQUA	1
54	ASCIUGA GRANULI	ASCIUGA GRANULI	1
55	PALCO IN ACCIAIO	PALCO IN ACCIAIO CON SCALETTA POGGIA IMPASTATRICE APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
56	CABINA ELETTRICA	CABINA ELETTRICA	1
57	BANCO DI APPOGGIO RETTANGOLARE	BANCO DI APPOGGIO RETTANGOLARE	1
58	NASTRO DI SOLLEVAMENTO PASTA	NASTRO DI SOLLEVAMENTO PASTA APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
59	ETICHETTATRICE	ETICHETTATRICE APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
60	TORNIO	TORNIO SAG12	1
61	TRAPANO A COLONNA	TRAPANO A COLONNA	1
62	DENTATRICE	DENTATRICE CR	1
63	SFOGLIATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
64	FRESATRICE ORIZZONTALE	FRESATRICE ORIZZONTALE	1
65	DENTATRICE	DENTATRICE	1
66	BANCO RETTANGOLARE	BANCO RETTANGOLARE DI COLORE VERDE	3
67	SCAFFALE	SCAFFALE A 4 RIPIANI DI COLORE BLU	1
68	SUPPORTO TORNIO AUTOMATICO	SUPPORTO TORNIO AUTOMATICO	1
69	SCAFFALE	SCAFFALE H 2 m A 5 RIPIANI	1
70	ARMADIO	ARMADIO METALLICO A 2 ANTE	1
71	LINEA PER SFOGLIA	TAGLIERINA - RAFFREDDATORE - TRABATTO - PASTORIZZATORE - PRESSA E SOVRAPALO CON IMPASTATRICE - PRESSATRICE	1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
		SU PALCO BASSO - GRUPPO SFOGLIATRICE CON NASTRO - TAGLIERINA CON RULLO - 3 QUADRI ELETTRICI - TRABATTO - ESSICCATOIO/STERILIZZATORE CUBETTATRICE	
72	CUBETTATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
73	TRAPANO RADIALE	TRAPANO RADIALE	1
74	RULLATRICE	RULLATRICE	1
75	TRAPANO A COLONNA	TRAPANO A COLONNA	1
76	TRAPANO	TRAPANO	1
77	CARICABATTERIA MULETTO	CARICABATTERIA MULETTO	1
78	CARRELLO SOLLEVATORE	CARRELLO SOLLEVATORE	1
79	SALDATRICE	SALDATRICE	1
80	SCAFFALE	SCAFFALE PORTAOGGETTI VERDE LUNGO 3 m	1
81	SCAFFALE	SCAFFALE PORTAOGGETTI PIRAMIDALI	2
82	SCAFFALE	SCAFFALE PORTAOGGETTI A 3 RIPIANI	1
83	BANCO PORTAUTENSILI	BANCO PORTAUTENSILI DI COLORE BLU	1
84	SEGATRICE A NASTRO	SEGATRICE A NASTRO	1
85	SEGATRICE A NASTRO	SEGATRICE A NASTRO COLOR GRIGIO	1
86	FRESATRICE	FRESATRICE	1
87	TAVOLINETTO ROTONDO IN FERRO	TAVOLINETTO ROTONDO IN FERRO	1
88	CARRELLO RETTANGOLARE CON RIPIANO	CARRELLO RETTANGOLARE CON RIPIANO	1
89	TERMOFORMATRICE	TERMOFORMATRICE	1
90	TAGLIERINA	TAGLIERINA APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
91	ASPIRATORE MOBILE	ASPIRATORE MOBILE	1
92	FRESATRICE ROTANTE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
93	COMPRESSORE	COMPRESSORE	1
94	MACCHINA IMPASTATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
95	BANCO DA LAVORO	BANCO DA LAVORO COLOR VERDE	1
96	CLASSIFICATORE	CLASSIFICATORE A 4 CASSETTI	1
97	CLASSIFICATORE	CLASSIFICATORE A 5 CASSETTI	1
98	MOBILETTO GRIGIO CON ANTA	MOBILETTI GRIGIO CHIARO AD UNICA ANTA	16
99	AFFILATRICE	AFFILATRICE	1
100	AFFILATRICE	AFFILATRICE	1
101	AFFILATRICE A COLONNA	AFFILATRICE A COLONNA	2
102	AUTOMOBILE JAGUAR	TARGA SA534979 APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
103	FURGONE IVECO	FURGONE IVECO TURBO DAILY CON CASSONE TARGATO CZ355XY - COMPRESO NEL FITTO DI AZIENDA	1
104	ABBATTITORE	APPARTENENTE AI SAPORI DEL VALLO	1
105	PALCO PER FRESATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
106	PASTORIZZATORI	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	3
107	NASTRO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
108	TRABATTO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
109	SCAFFALE	SCAFFALE A 3 RIPIANI	2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
110	SCAFFALE	SCAFFALE A 4 RIPIANI 4 m	1
111	BANCO FRIGO BASSO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
112	NASTRO	NASTRO	1
113	SCAFFALE	SCAFFALE A 4 RIPIANI 8 m x 0,8 m	3
114	SCAFFALE	SCAFFALE A 4 RIPIANI 8 m x 2 m	1
115	SCAFFALE	SCAFFALE A 4 RIPIANI 4 m	1
116	SCAFFALE	SCAFFALE A 4 RIPIANI 6 m LUNGO	1
117	SCAFFALE PORTAOGGETTI	SCAFFALE PORTAOGGETTI	2
118	SCAFFALE	SCAFFALE LUNGO 4 m	1
119	SCAFFALE	SCAFFALE LUNGO 3 m	1
120	STUFA A SANZA METALMECCANICA	STUFA A SANZA METALMECCANICA	1
121	SCAFFALE	SCAFFALE A 5 SCOMPARTI E 4 RIPIANI	1
122	MOTORI ELETTRICI	MOTORI ELETTRICI	10
123	CENTRALINE ELETTRONICHE	APPARTENENTI AD ALTRO SOGGETTO	70
124	CINGHIE TRAPEZIOIDALI	CINGHIE TRAPEZIOIDALI PICCOLE - MEDIE - GRANDI	600
125	GUARNIZIONI	GUARNIZIONI	150
126	VARIE	BULLONI - DADI - INGRANAGGI - PULEGGE - E ALTRO MATERIALE COLLEGATO AGLI IMPIANTI	1
127	CENTRALINE IDRAULICHE	CENTRALINE IDRAULICHE	3
128	ARMADIETTI		3

☞☞☞



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



5 La valutazione dei beni immobili

5.1 Inquadramento Catastale

I beni immobili in oggetto sono intestati alla Società "██████████" sita a Polla (SA) alla località S. Antuono. In particolare, come è riscontrabile dalla documentazione catastale consegnata al sottoscritto ed allegata alla presente, i cespiti sono identificati dai seguenti dati catastali del Comune di Polla (cfr. allegato 2):

- ✓ **Bene immobile I** (Catasto Fabbricati) Foglio 41, particella n.487 (ente urbano).
- ✓ **Bene immobile II** (Catasto Terreni) Foglio 41, particella n1050 (ente urbano);

Per chiarezza di lettura, si riferisce che poiché i beni immobili oggetto di valutazione riportano caratteristiche tipologiche differenti, per la loro valutazione stima saranno utilizzati due metodi di stima differenti.

Descrizione Bene immobile I Foglio 41, particella 487 del Catasto Fabbricati del comune di Polla (SA).

La particella 487 del Foglio 41 del Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno, dal punto di vista catastale è caratterizzata dai seguenti attributi:

- Categoria D/1;
- Rendita pari a euro 16.268,00.

La particella in esame è costituita da uno stabilimento industriale,



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



la cui costruzione è stata dichiarata al Catasto Fabbricati in data 17/07/2003.

Detto opificio risulta essere costituito da:

Piano terra

- Officina 1, di altezza pari a 6,70 m ed avente superficie pari a 1.550 mq;
- Vano bagno 1, di altezza pari a 3,30 m ed avente superficie pari a 13 mq;
- Deposito utensili, dotato di altezza 3,30 m e di superficie pari 22 mq;
- Officina 2, di altezza pari ad 3,30 m ed avente superficie pari a 217 mq;
- Vano bagno 2, di altezza 3,30 m ed avente superficie pari a 8 mq;
- Vano deposito 1, di altezza 3,30 metri ed avente superficie pari a 21 mq;
- Vano ufficio 1, di altezza 3,30 metri ed avente superficie pari a 49 mq;
- Vano ufficio 2, di altezza 3,30 metri ed avente superficie pari a 16 mq;
- Spogliatoio con annessi servizi, di altezza 3,30 metri e superficie pari a 65 mq;
- Corridoio comprensivo di ingombro delle scale per la consistenza di 60 mq;

Piano Primo

- Ufficio 3, dotato di altezza 2,95 e superficie pari a 40 mq;
- Ufficio 4, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 27 mq;
- Ufficio 5, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 40 mq;
- Vano bagno 5, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 6,60 mq;
- Vano bagno 6, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 5,70 mq;
- Deposito 4, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 141 mq;
- Vano tecnico, dotato di altezza 2,95 m e di superficie 4,50 mq;
- Balcone avente superficie pari a 8 mq;



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



- Corridoio comprensivo di ingombro delle scale per la consistenza di 68 mq.

Piano primo – UFFICI CON INGRESSO A PIANEROTTOLO

- Camera 1 dotata di altezza 2,95 e superficie pari a 23 mq;
- Camera 2, dotata di altezza 2,95 e superficie pari a 24 mq;
- Camera 3, dotata di altezza 2,95 e superficie pari a 25 mq ed anticamera comunicante con camera 3 ed accesso dal corridoio con superficie di 17 mq;
- Vano bagno 1, dotato di altezza 2,95 e superficie pari a 8 mq;
- Vano bagno 2, dotato di altezza 2,95 e superficie pari a 7 mq;
- Balcone con superficie pari a 11 mq;
- Ingresso corridoio con altezza pari a 2,95 m e superficie pari a 25 mq.

Descrizione Bene immobile II Foglio 41, particella n. 1050 del Catasto Terreni del Comune di Polla (SA).

La particella 1050 del Foglio 41 risulta essere allibrata al Catasto Terreni del comune di Polla (SA) ed è caratterizzata dai seguenti attributi:

- Classe Ente Urbano;
- Superficie “64 are 15 ca”.

La superficie della particella 1050 del foglio 41 risulta essere caratterizzata come segue:

- Ampio piazzale asfaltato con superficie pari 2.587 mq;
- Terreno fertile alle spalle dell’opificio con superficie pari a 1.195 mq.

5.2 Verifiche urbanistiche

Come evidenziato nel Piano Urbanistico Comunale” con delibera di



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



G.M. n. 99 del 09 luglio 2020, allegato alla presente relazione di stima, i beni immobili risultano essere individuati in area P.I.P.; mentre dal punto di vista "vincolistico", secondo quanto indicato nelle tavole tematiche di settore i cespiti in epigrafe risultano essere ricadenti in "Area ad attenzione Archeologica", come indicato nell'allegato "Ambito di interesse Archeologico".

5.3 Le difformità rilevate

Dalle risultanze derivanti dall'accesso ai luoghi effettuato dal sottoscritto unitamente all'ausiliario di fiducia (Ingegnere Daniela Cikatelli) lo scorso 05/12/2020, atto a verificare le risposdenze con la documentazione catastale ed urbanistica si rileva la difformità (in diminuzione) costituita dalla mancata realizzazione della scala interna di collegamento del reparto officina al piano terra con il piano primo.

Si rende necessario, dunque, provvedere alla regolarizzazione edilizia della difformità rilevata, che non risulta sostanziale e comunque sanabile con la procedura prevista dall'Art.37 del D.P.R. 380/2001.

Il costo della regolarizzazione edilizia è modesto e non incidente sulla valutazione del bene immobile.

5.4 Procedura di stima dei beni immobili

Per la stima dei beni immobili si provvede a suddividere gli stessi in:

Bene immobile I - Foglio 41 particella 487;



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



Bene immobile II – Foglio 41 particella 1050;

a tale scopo è necessario definire preliminarmente la **superficie commerciale** dei locali costituenti il suddetto **Bene immobile I** ovvero particella 487 del foglio 41, consistente nell'**Opificio**, con accesso dalla via Contrada Sant'Antuono in zona P.I.P. di Polla (SA);

mentre il **Bene immobile II** ovvero la particella numero 1050 del foglio 41, risulta essere consistente in:

- **Ampio piazzale asfaltato;**
- **Terreno** alle spalle dell'opificio.

○

La procedura di stima costituente il Bene immobile I è il valore del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza. Il deprezzamento per obsolescenza ha generalmente un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà (deperimento fisico e funzionale). Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la **formula dell'Unione**

Europea degli Esperti Contabili:



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

○

La procedura di stima per il Bene immobile II è quella fondata sul *valore di trasformazione*: note le superfici che presentano potenziale edificatorio, l'attribuzione del più probabile valore di mercato viene effettuato utilizzando il seguente metodo di stima:

- ✓ basata sul presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”.

Per applicare il metodo del valore di trasformazione, è necessario individuare le seguenti quantità:

- ✓ **Va** il valore dell'area,
- ✓ **K** il costo di trasformazione
- ✓ **Vm** il valore del fabbricato,

$$Va = Vm - K$$

5.4.1 La superficie commerciale della Particella 487 del Foglio 41

Per definire le superfici coperte del complesso immobiliare menzionato, nel seguito si farà riferimento al concetto di “*superficie commerciale*”. Appare opportuno, per assicurare adeguata chiarezza di esposizione, riportare la definizione di “*superficie commerciale*” fornita dall'Agenzia del Territorio, nel corpo della produzione “*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-*



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



immobiliare”, si legge testualmente: “Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri; b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente”. Nel calcolo della superficie commerciale, sono state computate le aree delle pertinenze attraverso i coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale così come raccomandato nel corpo delle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” fornite dall’Agenzia del Territorio.

Per la quantificazione della superficie commerciale di un edificio adibito a settore terziario, si fa riferimento a quanto prescritto nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” (Cfr. Allegato 5) fornite dall’Agenzia del Territorio, in



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



particolare si fa riferimento alla sezione

- "MAGAZZINI", in particolare nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, estratti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (Cfr. Allegato 5), si descrivono i criteri di qualificazione di tali superfici:

"Criteri generali

È opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata. In particolare, può essere ubicato:

- *al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio);*
- *al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio);*
- *in un capannone "tipico".*

"La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) Vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- *La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;*
- *I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un*



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



massimo di 25 cm;

- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;

- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: -
Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%."*

c) Pertinenze esclusive

- La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

○

Come riportato nel paragrafo 5.1, l'opificio risulta essere costituito da due piani:

a) al piano terra vi sono i seguenti vani:

- Officina 1, di altezza pari a 6,70 m ed avente superficie pari a 1.550 mq;

- Vano bagno 1, di altezza pari a 3,30 m ed avente superficie pari a 13 mq;

- Deposito utensili, dotato di altezza 3,30 m e di superficie pari 22 mq;



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



- Officina 2, di altezza pari ad 3,30 m ed avente superficie pari a 217 mq;
- Vano bagno 2, di altezza 3,30 m ed avente superficie pari a 8 mq;
- Vano deposito 1, di altezza 3,30 metri ed avente superficie pari a 21 mq;
- Vano ufficio 1, di altezza 3,30 metri ed avente superficie pari a 49 mq;
- Vano ufficio 2, di altezza 3,30 metri ed avente superficie pari a 16 mq;
- Spogliatoio con annessi servizi, di altezza 3,30 metri e superficie pari a 65 mq;
- Corridoio comprensivo di ingombro delle scale per l'ammontare pari a 60 mq;

b) al "piano primo" vi sono degli uffici con accesso diretto dal corridoio, sul medesimo pianerottolo vi è l'ingresso separato ad altri uffici:

- Ufficio 3 con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 e superficie pari a 40 mq;
- Ufficio 4 con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 27 mq;
- Ufficio 5 con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 40 mq;
- Vano bagno 5 con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 6,6 mq;
- Vano bagno 6 con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 5,7 mq;
- Deposito 4 con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 m e di superficie di 141 mq;
- Vano tecnico con accesso diretto a pianerottolo, dotato di altezza 2,95 m e di superficie 4,5 mq;



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



- Balcone con accesso da ufficio 3 avente superficie pari a 8 mq;
- pianerottolo comprensivo di ingombro orizzontale delle scale per l'ammontare pari a 68 mq.

Piano primo – Alloggio

- Camera 1 dotata di altezza 2,95 e superficie pari a 23 mq;
- Camera 2, dotata di altezza 2,95 e superficie pari a 24 mq;
- Camera 3, dotata di altezza 2,95 e superficie pari a 25 mq ed anticamera comunicante con camera 3 ed accesso dal corridoio con superficie di 17 mq;
- Vano bagno 1, dotato di altezza 2,95 e superficie pari a 8 mq;
- Vano bagno 2, dotato di altezza 2,95 e superficie pari a 7 mq;
- Balcone con superficie pari a 11 mq;
- Ingresso corridoio con altezza pari a 2,95 m e superficie pari a 25 mq.

○

Facendo riferimento all'allegato B "quadro generale delle categorie" del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, il capannone ricadente nella particella 487 del foglio 41, rientra nella categoria T/2- magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Pertanto, la superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate e cioè definito come segue:

1) superficie principale: La superficie si determina misuran-



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

do la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

2) **superficie dell'area scoperta esclusiva:** La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%.

E pertanto si è proceduto a valutare la superficie commerciale come indicato nella tabella a seguire:

SUPERFICI COMMERCIALI - PIANO TERRA

RICADENTI IN CATEGORIA T/2 - Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi *

	Tipologia dell'unità immobiliare	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie in mq
				(a)	(b)
PIANO TERRA		Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	1.767	1,00	1.767
	Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali	231	0,50	115,5
		Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	0
		Balconi o terrazzi		0,10	0



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)	0	0,10	0
Superficie finale (arrotondata)				1.883
* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507				

Volendo caratterizzare la superficie commerciale del piano terra, pari a **1.883 mq**, detto valore risulta essere la risultante della somma delle superfici considerate principali, quali: officina 1 ed officina 2, corretti con il coefficiente pari ad 1; alle superfici principali si sommano le superfici accessorie, quali vano bagno 1, deposito utensili, vano bagno 2, vano deposito 1, vano ufficio 1, vano ufficio 2, spogliatoio con ammessi servizi, corridoio comprensivo di ingombro orizzontale delle scale, corrette con coefficiente pari a 0,5.

SUPERFICI COMMERCIALI - PIANO PRIMO					
RICADENTI IN CATEGORIA T/2 - Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito,					
Locali per esercizi sportivi *					
	Tipologia dell'unità immobiliare	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie	
			(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie in mq (c) = (a) x (b)
PIANO PRIMO	Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	0	1,00	0
		Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali	0	0,50	0
		Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	461,6	0,25	115,4
		Balconi o terrazzi	19	0,10	1,9
		Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	0
Superficie finale (arrotondata)				117	



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

Al piano primo sono state quantificate tutte le superfici come “superfici accessorie ad indiretto servizio dei locali principali non direttamente comunicanti con le superfici principali”, e pertanto i vani ricadenti in detta somma sono ufficio 3, ufficio 4, ufficio 5, vano bagno 5, vano bagno 6, deposito 4, vano tecnico, balcone, corridoio, camera 1, camera 2, camera 3 con anticamera ad essa adiacente, vano bagno 1 e vano bagno 2, balcone ed ingresso, il tutto corretto con un fattore pari a 0,25.



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



5.4.2 La superficie della Particella 1050 del Foglio 41

Per quanto riguarda la particella 1050 del foglio 41, detta particella risulta essere caratterizzata da:

- **Ampio piazzale asfaltato;**
- **Terreno alle spalle dell'opificio.**

La determinazione della superficie, in questo caso va ponderata, come suggerisce l'allegato 2 "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" [...] *Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:*

- o *Superfici degli accessori diretti: Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.*
- o *Area scoperta: Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.*

Si riporta, di seguito, la tabella nella quale vengono determinate le superfici commerciali delle pertinenze, ovvero del piazzale asfaltato, avente una superficie pari a 2.784 mq ed il terreno avente superficie pari a 1.195 mq. Le due superfici commerciali sommano un



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



totale pari a 3.979 che, detto valore, corretto con il coefficiente moltiplicatore pari a 0,1 definisce la superficie commerciale arrotondata pari a 398 mq.

SUPERFICI COMMERCIALI - PERTINENZE ESTERNE RICADENTI IN CATEGORIA T/2 - Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi *					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie in mq (c) = (a) x (b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	0
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)	3.979	0,10	397,9
Superficie finale (arrotondata)					398
* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507					



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



La valutazione dell'edificio

La procedura di stima per i beni immobili costituenti i cespiti ricadenti nella particella 487 del foglio 41 è determinato attraverso il **valore del costo di riproduzione deprezzato**, che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza. Il deprezzamento per obsolescenza ha generalmente un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà (deperimento fisico e funzionale). Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la ***formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili***:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove:

- ✓ D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;
- ✓ A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile assunta in 100 anni.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_D = 100 \% - D$$

Il coefficiente percentuale di deprezzamento rappresenta il multi-



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



plicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{RIP} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{RIP} :

$$V_{RIP} = C_D * C_{RIP}$$

Caratterizzando i valori che entrano in gioco in detto calcolo, il sottoscritto consulente tecnico di ufficio ha provveduto a definire i parametri necessari a determinare i V_{rip} (valore di riproduzione deprezzato), quali, D deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile assunta in 100 anni, C coefficiente di deprezzamento, Sc superficie commerciale, Cr costo di riproduzione deprezzato.

Si precisa, inoltre, che per determinare il valore di mercato si è proceduto a ricercare i valori nella "Banca delle quotazioni immobiliari" della provincia di Salerno - Comune di Polla, riferiti al primo semestre del 2020, che quindi determina un valore per metro quadro pari a 370,5 €/mq.

Si riporta pertanto la tabella a seguire:

	DESCRIZIONE	ETA'	VITA UTILE	A [%]	D [%]	CD [%]	Sc [mq]	Cr [€]	Vrip[€]
PIANO TERRA	Sup. principali	16	100	16	6,4	93,603	1767	654.673,50 €	612.793,10 €
	Sup. accessorie	16	100	16	6,4	93,603	115,5	42.792,75 €	40.055,24 €



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO	Sup. accessorie NON dirett. Comunicanti	16	100	16	6,4	93,603	115,4	42.755,70 €	40.020,56 €
	Balconi o terrazzi	16	100	16	6,4	93,603	1,9	703,95 €	658,92 €
TOTALE								693.527,81 €	

Per quanto riguarda la particella 1050 del foglio 41, detta particella risulta essere caratterizzata da:

- **Ampio piazzale asfaltato;**
- **Terreno** alle spalle dell'opificio.

La procedura di stima del piazzale asfaltato ricadente nella particella 1050 del foglio 41

La procedura di stima del piazzale asfaltato viene condotta attraverso il valore di riproduzione deprezzato, come descritto in precedenza:

DESCRIZIONE	ETA'	VITA UTILE	CD [%]	Sc [mq]	Val. di Mer. [€/mq]	Cr [€]	Vrip[€]	
Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)	.	.	1	278	370,50 €	102.999,00 €	102.999,00 €	
TOTALE							102.999,00 €	



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



la procedura di stima del terreno alle spalle dell'opificio ricadente nella particella 1050 del foglio 41

Si vuole determinare il valore di terreno fertile alle spalle dell'opificio ed inoltre, di questo se ne vuole determinare il valore che questo potrebbe avere nel caso in cui si volesse edificare un nuovo immobile; per fare ciò si deve determinare la superficie che potenzialmente è possibile edificare.

Si prede l'indice di copertura pari a 0,2 (cfr. «Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all' esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1 - II comma - della legge regionale 1° settembre 1981, n. 65), la superficie di area verde è pari a 1.195 mq;

si ottiene che la superficie edificabile nel cespite in commento è pari a :

$$\text{Superficie Edificabile} = 1.195 \text{ mq} * 0,2 = 239 \text{ mq}$$

La procedura di stima per l'area verde ricadente nella particella 1050 del foglio 41 alle spalle dell'opificio, viene determinata attraverso il potenziale edificatorio, ovvero attraverso l'attribuzione del più probabile valore di mercato viene effettuato utilizzando il seguente metodo di stima:

metodo di stima analitica, basata sul *valore di trasformazione*, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio".



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



Per applicare il metodo del valore di trasformazione, è necessario individuare le seguenti quantità:

- **Va** il valore dell'area,
- **K** il costo di trasformazione
- **Vm** il valore del fabbricato,

$$Va = Vm - K$$

Come detto in precedenza, la valutazione del fondo sedente nell'area verde **della particella 1050** viene valutata attraverso il valore più probabile di mercato. Secondo questa espressione, il più probabile valore di mercato dell'area edificabile sarà pari al più probabile valore di mercato di un fabbricato virtuale che si suppone insistere sul lotto in esame, diminuito dei costi di costruzione del fabbricato e di trasformazione delle pertinenze, comprensivi di interessi, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Il costo di trasformazione è stato valutato considerando i costi parametrici previsti per la costruzione di un capannone industriale pari a **382 €/m²** come si evince dall'analisi del libro denominato "*Prezzi Tipologie edilizie*" DEI editori.

Tale valore è meramente indicativo, in quanto non tiene in considerazione le caratteristiche proprie delle aree oggetto di stima pertanto deve essere opportunamente corretto attraverso dei coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche delle stesse aree, e che le differenziano dalle altre aree presenti nella mede-



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sima fascia di appartenenza, in particolare per l'area in esame si valutano le *caratteristiche posizionali*, inteso come centralità ovvero vicinanza ad uno snodo importante di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività; *caratteristiche funzionali* che coincidono con il grado di urbanizzazione della zona in virtù delle potenzialità d'uso dell'impianto produttivo; *caratteristiche ambientali* cioè lo stato di inquinamento della zona in esame

Analisi tipiche della zona, incidenza percentuale dell'area:

o livello di urbanizzazione	0,95
o qualificazione ambientale	0,92
o qualificazione posizionale	1,05
o dimensioni fondo	1,00
o indice di fabbricabilità 1mc/mq:	1,00
o dislivello fondo	1,00

Il prodotto tra i su elencati coefficienti correttivi restituisce un coefficiente unico pari a 0,85 come da espressione che segue:

$$0,95 \times 0,92 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,825$$

Il prodotto tra il coefficiente unico (0,825) e il valore medio di mercato suggerito (382,00 €/mq), restituisce il valore di mercato unitario dell'area residua edificabile oggetto di stima pari a 315,5 €/mq, come da espressione che segue:

$$0,825 \times 382,00 \text{ €/mq} = 315,5 \text{ €/mq}$$

Si determinano **K** il costo di trasformazione e **V_m** il valore del fabbricato, nella modalità di seguito riportate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



Il costo di trasformazione è dato:

$$K = 315,5 \text{ €} * 239 \text{ mq} = 75.404,5 \text{ €}$$

Il valore del fabbricato è determinato attraverso il valore di mercato dell'opificio, ovvero 370,5 €/mq, e pertanto:

$$Vm = 370,5 \text{ €/mq} * 239 \text{ mq} = 88.549,50 \text{ €}$$

Il valore Va, ovvero il valore dell'area, si ottiene dalla differenza:

$$Va = 88.549,5 \text{ €} - 75.404,5 \text{ €} = 13.145,00 \text{ €}$$

Tanto premesso il più probabile valore di mercato per l'area in parola è circa pari a € 13.145,00 (tredicimilacentoquarantacinque/00).

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [mq]	VALORE DI MERCATO UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
AREA EDIFICABILE	278	€ 370,5	€ 102.999,00
PERTINENZA ESCLUSIVA	239	€315,5	€ 13.145 €
TOTALE			€ 116.144,00

Tanto premesso, la valutazione che consegue la quotazione della particella 1050 al foglio 41, che è costituito da Ampio piazzale asfaltato e dal Terreno alle spalle dell'opificio viene valutato dal sottoscritto pari a € 116.144,00 (centosedicimilacentoquarantaquattro/00 euro).



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni sulla valutazione dell'immobile

Risulta evidente che la tipologia immobiliare oggetto della presente relazione di stima ha un discreto potenziale dal punto di vista commerciabile, quali l'appartenenza ad un nucleo consolidato con carattere prettamente industriale, un ambito territoriale ricompreso in una zona ben servita da strutture di viabilità, nonché da attività commerciali/artigianali e industriali presenti nelle immediate vicinanze. Inoltre lo stato di manutenzione attuale dell'intero insediamento immobiliare non richiede particolari o invasivi interventi manutentivi, pertanto alla luce delle analisi fin qui effettuate l'intero complesso immobiliare di proprietà della società **[REDACTED]**, costituito da terreni e manufatti può essere stimato nell'importo di € 809.671,81 (ottocentounomilaseicentosestantuno/81 €), ottenuto dalla somma dei valori di mercato di tutti gli immobili e delle aree analizzate come riassunto nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO [€]
OPIFICIO (Fg.41 Part.487)	<u>€ 693.527,81 €</u>
Fg.41 Part. 1050	<u>€ 116.144,00</u>
TOTALE	€ 809.671,81



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



☞☞☞

6 Valutazione dei macchinari, attrezzature e beni merce

In detto capitolo si procede alla valutazione dei macchinari, attrezzature e beni merce, oggetto anche essi della valutazione nella procedura fallimentare della società ██████████

██████████ Per la valutazione dei macchinari attrezzature e beni merce, bisogna fare una serie di considerazioni, [...] Di solito, durante il ciclo di vita di un macchinario o di un impianto industriale sono presenti sia periodi di buon funzionamento sia periodi in cui problemi vari possono causare mal funzionamenti con fermi parziali e totali, con conseguenze a volte anche rilevanti. Ovviamente tali periodi dipendono anche della conservazione di un buon stato di efficienza del bene, attraverso una regolare attività di manutenzione che avrà come conseguenza una riduzione dei costi con eliminazione di sprechi. Basti pensare, per esempio, ai costi da sostenere in caso di riparazione e di fermo di un macchinario strategico che certamente rappresenta un rilevante danno per l'azienda, la quale deve sostenere spese sostanziali al fine di riportare il sistema allo stato di funzionamento ottimale senza di converso incamerare ricavi a causa del fermo di produzione. È quindi essenziale far durare il più a lungo possibile il macchinario o l'impianto e pertanto si pone il problema della durata ottimale, vale a dire il periodo di tempo superato il quale il macchinario o l'impianto deve essere dismesso, dal momento che il suo utilizzo non è più economicamente conveniente. Infatti,



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con l'aumentare del periodo di utilizzo, si hanno inconvenienti quali: maggiore logorio fisico con aggravio di costi per manutenzione, riparazione, energia, riduzione dell'efficienza, aumento di scarti nonché riduzione della capacità produttiva e del valore residuo. Ciò premesso, per quanto riguarda la vita media dei suddetti beni è possibile svolgere le seguenti considerazioni:

- Mobili e arredi di ufficio presentano una vita media abbastanza lunga, stimabile dai 10 ai 15 anni;
- Le macchine da ufficio hanno una vita media inferiore, soprattutto l'obsolescenza dovuta all'introduzione sul mercato di prodotti che presentano una sempre una maggiore potenzialità; per tale motivo la vita media di queste macchine oscilla in genere dai 5 ai 10 anni;
- I macchinari specifici sono quelli che subiscono il maggior logorio in maniera variabile, a seconda del tipo di produzione cui sono destinati, e la loro vita media è normalmente di 10-15 anni; può aversi anche il caso di macchine perfettamente funzionanti e che si trovano già al di là della loro vita utile. In questi casi la vita utile del bene può essere accettabilmente valutata in 20 anni; se, al momento della valutazione, tale periodo di tempo è già superato, il valore da attribuire alla macchina sarà quello di recupero o di rottame; Per macchine di notevoli dimensioni, quali trapani radiali, fresatrici per alternatori e grandi macchine elettriche, piattatrici per bancali di mac-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



chine utensili, la spesa per l'acquisto viene generalmente ammortizzata in 10-20 anni e anche di più, in relazione alla capacità e alla stabilità finanziaria dell'azienda;

• Le attrezzature d'officine sono soggette a rapido logorio dovuto all'uso e pertanto la loro vita media è generalmente breve, intorno ai 4-5 anni. In particolare, le attrezzature normalizzate e unificate hanno una quota di ammortamento sul pezzo da produrre molto bassa e che in genere non viene neppure calcolata, ma compresa nelle più complesse spese generali. Nel caso si tratti invece di attrezzature speciali, la relativa spesa deve essere ammortizzata solo sul numero di pezzi da produrre;

• I mezzi di trasporto interno presentano una vita media che può assumersi dai 10 ai 12 anni, dipendente dall'uso e dal livello di manutenzione, e quella degli automezzi dagli 8 ai 10 anni. [...] – fonte estimo immobiliare, industriale e aziendale – Sergio Clarelli – Hoepli Editore.

6.1 L'acquisizione di elaborati grafici, schede tecniche dei beni mobili oggetto di stima

Nell'ambito della presente relazione di stima tecnica, avente come obiettivo di stimare i beni mobili e le attrezzature meccaniche, nonché tutti i beni inventariati, il sottoscritto a tale scopo ha richiesto all'amministratore della ditta della quale vi è in atto la procedura di fallimento, richiedendovi la documentazione che normalmente è a corredo di detti macchinari. Poiché detti macchinari, risultano



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vetusti e in disuso da diversi anni, l'amministratore della ditta non ha potuto fornire alcuna documentazione a tali macchinari.

6.2 La rispondenza normativa in termini di sicurezza e conformità ed eventuali incombenze di inadeguatezza

Per quanto riguarda i beni inventariati, il sottoscritto professionista incaricato preclude la possibilità che dette attrezzature siano rispondenti dal punto di vista normativo ed in termini di sicurezza.

Infatti la mancanza di documentazione a supporto non consente di poter utilizzare dette attrezzature e macchinari in attività produttive. E' possibile procedere ad una verifica e certificazione delle stesse ad opera di Soggetti qualificati tali da renderle conformi, laddove possibili, nell'utilizzo nell'ambito di un ciclo produttivo.

6.3 I beni inventariati non di proprietà della società

I beni inventariati non di proprietà della ditta oggetto della procedura, per i quali non si esegue la valutazione, vengono indicati nel seguente elenco:

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
10	TAGLIERINA PER LASAGNA	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
11	NASTRINO DI SOLLEVAMENTO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
15	MACCHINE FORMATRICE PASTA	APPARTENENTE A "I SAPORI DEL VALLO"	2
15°	VASCA PER SEMOLA	VASCA PER SEMOLA	1
15B	QUADRO ELETTRICO	QUADRO ELETTRICO	1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
15C	TAVOLE FORMATRICI	TAVOLE FORMATRICI	1
19	IMPASTATRICE	APPARTENENTE A "CALANDRIELLO"	1
36	MACCHINARIO PER PALLET COLORE BLU	APPARTENENTE A SOGGETTO ESTERNO PER RIPARAZIONE	1
40	TAGLIERINA PER LASAGNA	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO DI NOCERA	1
45	PONTE SOLLEVATORE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
55	PALCO IN ACCIAIO	PALCO IN ACCIAIO CON SCALETTA POGGIA IMPASTATRICE APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
58	NASTRO DI SOLLEVAMENTO PASTA	NASTRO DI SOLLEVAMENTO PASTA APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
59	ETICHETTATRICE	ETICHETTATRICE APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
63	SFOGLIATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
71	LINEA PER SFOGLIA	TAGLIERINA - RAFFREDDATORE - TRABATTO - PASTORIZZATORE - PRESSA E SOVRAPALO CON IMPASTATRICE - PRESSATRICE SU PALCO BASSO - GRUPPO SFOGLIATRICE CON NASTRO - TAGLIERINA CON RULLO - 3 QUADRI ELETTRICI - TRABATTO - ESSICCATOIO/STERILIZZATORE	1
72	CUBETTATRICE	CUBETTATRICE APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
89	TERMOFORMATRICE	TERMOFORMATRICE	1
90	TAGLIERINA	TAGLIERINA APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
92	FRESATRICE ROTANTE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
94	MACCHINA IMPASTATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
102	AUTOMOBILE JAGUAR	TARGA SA534979 APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
104	ABBATTITORE	APPARTENENTE AI SAPORI DEL VALLO	1
105	PALCO PER FRESATRICE	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
106	PASTORIZZATORI	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	DESCRIZIONE ARTICOLI	NUMEROSITA' ARTICOLI
107	NASTRO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
108	TRABATTO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
111	BANCO FRIGO BASSO	APPARTENENTE AD ALTRO SOGGETTO	1
123	CENTRALINE ELETTRONICHE	APPARTENENTI AD ALTRO SOGGETTO	70

6.4 La valutazione dei beni inventariati

La valutazione degli impianti e dei macchinari usati, ma funzionanti può essere eseguita determinando:

- Il valore di mercato;
- Il costo di riproduzione;
- Il costo di sostituzione.

Si considera il valore di mercato se esiste un mercato del bene.

Per determinare tale valore è possibile applicare la seguente formula:

$$V_{cm} = V_i \frac{VR}{VU} \left(1 + \frac{M}{100}\right)$$

Dove:

V_{cm} = valore di corrente di mercato;

V_i = valore iniziale corrispondente, per esempio, al costo storico d'acquisto;

VR = vita residua del bene;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



VU = vita utile del bene;

M = fattore percentuale di maggiorazione dei prezzi tra il momento d'acquisto del bene e quello della stima.

Si procede pertanto, nelle modalità prescritte in precedenza e pertanto si sceglie di fare una stima dei beni inventariati confrontando i valori di mercato dei beni simili; quanto concerne la vita utile del bene si è preso a riferimento il valore tabellare della vita utile delle macchine (cfr. fonte estimo immobiliare, industriale e aziendale – Sergio Clarelli – Hoepli Editore):

Vita Utile macchine operatrici normali = 10 – 15 anni;

Vita Utile dei mobili ed attrezzature di ufficio = 5 – 10 anni;

M, fattore percentuale di maggiorazione dei prezzi tra il momento d'acquisto del bene e quello della stima, è stato determinato attraverso gli indici ISTAT *Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati gennaio 1947 - Novembre 2020* (<http://rivaluta.istat.it:8080/Rivaluta/>), nello specifico, si è scelto di utilizzare due valori di detto fattore come segue:

M = 1,22, riferito mobilio degli uffici, anno presunto di acquisto 2004;

M = 1,546, riferito a tutte le attrezzature di età oltre i 25 anni.

La vita residua risulta essere, nell'intervallo di tempo della vita utile, la vita residua che il macchinario ha la possibilità di lavorare.

Nella tabella di seguito, si riporta il calcolo effettuato per i beni appartenenti al codice dato dal Curatore fallimentare in sede di ope-



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

razioni di inventario, dove al codice n.1 si trovano gli articoli di ufficio (cfr. pag. 2 allegato 4);

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	Vi	Vr	V U	VI*VR/V U	M [%]	Vcm	Vcm*num art
1 a	scrivania legno color noce 2x1m	1.000,00 €	2	15	133,3	122	296,00 €	296,00 €
1 b	armadio con 2 ante	1.000,00 €	2	15	133,3	122	296,00 €	888,00 €
1 c	mobili bassi color noce 1,6m	500,00 €	2	15	66,7	122	148,00 €	296,00 €
1 d	mobile basso con cassettera e vano aperto color noce	500,00 €	2	15	66,7	122	148,00 €	148,00 €
1 e	poltrone basse in pelle con manici in legno con piedi fissi	1.000,00 €	2	15	133,3	122	296,00 €	592,00 €
1 f	poltrone in ecopelle direzionali	1.000,00 €	2	15	133,3	122	296,00 €	592,00 €
1 g	cassettiera in legno chiaro	500,00 €	2	15	66,7	122	148,00 €	148,00 €
1 h	sedia in legno tessuto lucido	500,00 €	2	15	66,7	122	148,00 €	148,00 €
1 i	mobile porta pc	100,00 €	2	15	13,3	122	29,60 €	29,60 €
1 l	classificatore in metallo a 5 cassette	100,00 €	2	15	13,3	122	29,60 €	29,60 €
1 m	pc hp unità centrale monitor dell	800,00 €	2	5	320,0	122	710,40 €	710,40 €
1 n	stampante multifunzione	300,00 €	2	5	120,0	122	266,40 €	266,40 €

È pertanto per le attrezzature di ufficio si ha il valore della merce pari a **4.144,00 €** (quattromilacentoquarantaquattro/00).

o



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si valutano alla stessa maniera le macchine presenti nell'inventario che hanno un valore residuo, che sono riportati di seguito:

CODICE CURATORE	TIPOLOGIA ARTICOLO	Vi	Vr	VU	VI*VR/VU	M [%]	Vcm	Vcm*num art
48	CARICABATTERIE	235,00 €	2	15	31,33	154,6	79,77 €	79,77 €
77	CARICABATTERIA MULETTO	128,00 €	2	15	17,06666667	154,6	43,45 €	43,45 €
78	CARRELLO SOLLEVATORE	19.500,00 €	2	15	2600,00	154,6	6.619,60 €	6.619,60 €
103	FURGONE IVECO	22.000,00 €	2	15	2933,33	154,6	7.468,27 €	7.468,27 €
Totale								14.211,09 €

Dette macchine e attrezzature caratterizzate da valore residuo hanno il valore pari a **14.211,09 €** (quattordicimiladuecentoundici/09 euro).

○

Per quanto riguarda la restante parte dei macchinari e beni mobili in parola, come osservato nei paragrafi 6.1 e 6.2, detti macchinari posseggono caratteristiche tali da poter rientrar in un mercato, ed inoltre, detti macchinari hanno superato, quella che in gergo viene nominata la vita utile, già precedentemente menzionata. Pertanto, i macchinari e gli impianti industriali oggetto della presente valutazione risultano essere ricadenti nella *quarta fase*, come esplicita-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

to nella tabella che segue:

PRIMA FASE	0-1/3 VU	Durata pari a circa 1/3 della vita utile, con un valore residuo finale del 75-80%
SECONDA FASE	1/3 VU - 2/3 VU	Durata pari anch'essa a circa 1/3 della vita utile, con alla fine un valore residuo del 20-30%
TERZA FASE	2/3 VU - VU	Fino al termine della vita utile, al termine della quale il valore residuo è circa 10 -20% di quello iniziale
QUARTA FASE	Oltre VU	Al di là della vita utile, in cui il bene può avere un valore di recupero dipendente dall'entità dei materiali pregiati recuperabili.

Riassumendo, la valutazione degli impianti e delle macchine è stata condotta ricercando a diverse ditte produttrici i prezzi di vendita di ciascun elemento, computando altresì i costi di trasporto e installazione e provvedendo, infine, a determinare un opportuno deprezzamento in funzione dell'età e dello stato d'uso di ogni singola apparecchiatura, oltreché dell'obsolescenza.

Inoltre, qualora le macchine oggetto di valutazione, ancorché ancora funzionanti, si collocano al di là del termine della loro vita utile, allora la stima viene eseguita in base al loro valore di recupero, che

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



dipende dall'entità dei materiali pregiati che potrebbero essere recuperati dallo smantellamento di ogni singola macchina. E pertanto, si procede alla valutazione valutando il peso dei beni inventariati moltiplicando il valore del materiale "recuperabile", che risulta essere ferro. La quotazione del ferro usato è di circa 0,15 €/kg.

Allo scopo di una pronta e compiuta definizione del valore di mercato dei beni inventariati, è opportuno approfondire gli aspetti che normano la sicurezza dei macchinari; pertanto, bisogna definire:

1. La classificazione delle macchine;
2. I requisiti di sicurezza;

Le normative sulla sicurezza sono le seguenti:

UNI EN ISO 19085-1, riferite alle alesatrici, centri di lavoro, fresatrici;

UNI EN ISO 2315:2015 (tipo C), riferiti a tutti i torni, la UNI EN ISO 14618 e la direttiva macchine 2006/42/CE armonizzata secondo il Testo Unico della Sicurezza D.Lgs. 81/2008.

Quanto concernente la classificazione dei beni inventariati, la maggior parte di essi risultano essere definiti con la nomenclatura di "macchine a controllo manuale";

dall'esame visivo condotto dal sottoscritto, si evidenzia l'assenza dei dispositivi di sicurezza presenti sui macchinari elencati di seguito indicato, pertanto, non risultano compatibili con le vigenti normative. Si è inserita un'apposita colonna "costi per raggiungere i requisiti di sicurezza" riportante la spesa minima utile a raggiungere



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il requisito di "presunzione di conformità";
pertanto, la valutazione dei singoli articoli si è ottenuta tenendo conto dei costi minimi utili per raggiungere la presunta conformità, come indicato di seguito:

ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
2	FORNO	1	Il forno per tempra è classificato tra i forni industriali, ed è comunemente utilizzato per la lavorazione dei metalli.	2.000,00 €	500,00 €	1.500 €
3	TORNIO	1	Tornio a controllo numerico	3.000,00 €	- €	3.000 €
4	TORNIO	1	Tornio Grazioli Dania 200 *1500	4.500,00 €	1.000,00 €	3.500 €
5	CENTRO DI LAVORO	1	- E' a norma se dispone dei necessari schermi protettivi; - a 3 assi base per la lavorazione fresatrice CNC; - Norma di protezione acustica	30.000,00 €	5.000,00 €	25.000 €
6	RETTIFICA IN TONDO	1	- L'articolo è apparentemente in uno stato mediocre; - Necessita di costi per la messa in sicurezza.	3.500,00 €	500,00 €	3.000 €
6A	RACCOGLITORE ACQUA	1	* Vasca refrigerante	500,00 €	- €	500 €
7	RETTIFICA IN PIANO	1	-Rettifica in piano SERMAC - in buono stato	6.500,00 €	500,00 €	6.000 €
7A	RACCOGLITORE ACQUA	1	- Raccoglitore di acqua	500,00 €	- €	500 €
8	FRESATRICE	1	-ELETTRONICA SEMPLICE -SENZA SICUREZZA TOS	3.000,00 €	1.000,00 €	2.000 €
8A	QUADRO ELETTRICO	1				0 €
9	BANCO DA LAVORO	1	BANCO DI LAVORO CON PRESE ELETTRICHE E MORSE	500,00 €		500 €
12	BANCO DA LAVORO	1		300,00 €		300 €
13	APPUNTATRICE A BRACCIO	1	-Peso circa 15000 kg; -Non più a norma; - vendita ferro a 200 per ogni tonnellata.	2.250,00 €		2.250 €
14	BANCO DA LAVORO	2		300,00 €		600 €
16	IMPIANTO ASPIRAZIONE FUMI	1	- Aspiratore fisso; - Per il montaggio è necessaria la certificazione ed il collaudo;	2.000,00 €	500,00 €	1.500 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
17	BANCO DA LAVORO	1	-	300,00 €	- €	300 €
18	SALDATRICE	1	- Saldatrice ad elettrodo; - Costi di sicurezza.	200,00 €	150,00 €	50 €
20	TAVOLO	1	- piano di riscontro con calibro; - Usurato; - compresi di piedini. - Non necessita di sicurezza;	5.000,00 €	- €	5.000 €
21	APPUNTATRICE A BASAMENTO	1	- Saldatrice CEA per punti - Anni 70; - peso 300 kg - Non più a Norma; - Valutato in base al peso.	45,00 €	- €	45 €
22	PRESSA MANUALE	1	- Pressa Manuale OMCN; - Pesodi circa 30.000 kg; - Non funzionante.	4.500,00 €		4.500 €
23	AFFILATRICE A NASTRO	1	- Non funzionante; - Anni 70; - Peso intorno ai 300 kg; - Non vi è la possibilità di mettere la macchina a Norma;	45,00 €	- €	45 €
24	SALDATRICE A FILO	2	- Lavoro di messa in sicurezza di cavi	500,00 €	300,00 €	400 €
25	ARMADIETTO CON ROTELLE PORTACHIAVI	1	- Armadio Rosso; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	200,00 €	- €	200 €
26	CARRELLINO PORTAOGGETTI	1	- Valutazione solo relativa al carrellino; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	50,00 €	- €	50 €
27	SCAFFALE METALLICO	1	- Scaffale a 5 ripiani.	150,00 €	- €	150 €
28	SCAFFALE METALLICO	4		700,00 €	- €	2.800 €
29	TORNIO	1	- Tornio con passaggio barra di diametro 105 mm; - Passaggio barra 1500 x 250; - Necessita di pesa relativa a sicurezza.	8.000,00 €	500,00 €	7.500 €
30	TORNIO	1	- Macchina di fabbricazione Tedesca; - Anno di costruzione intorno agli anni 70; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	4.500,00 €	1.000,00 €	3.500 €
31	TAVOLINETTO METALLICO QUADRATO	1		50,00 €		50 €
32	TORNIO	1	- Tornio Zarrosso; - Comprensivo di punte; - fresatore; - mandrinetto alesatore; - necessita di pesa relativa a sicurezza.	2.500,00 €	1.000,00 €	1.500 €
33	CARRELLINO CON ROTELLE RETTANGOLARE	1	- Carrello con rotelle non in buono stato; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".		0 €	
34	TORNIO	1	- Graziano SAG 12; - Anno di costruzione tra il 1965/70; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	4.000,00 €	1.000,00 €	3.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
35	FRESATRICE	1	- Fresatrice a di origine Sovietica; - A testa veloce - Con visualizzata Logan; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	4.500,00 €	1.000,00 €	3.500 €
37	SCAFFALE BASSO	1	- Scaffale; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	100,00 €	- €	100 €
38	STOZZATRICE	1	- Stozzatrice Cave 200; - Necessita di sicurezza.	5.000,00 €	1.000,00 €	4.000 €
39	PIEGATRICE	1		5.000,00 €	- €	5.000 €
41	TAGLIALAMIERA MANUALE	1		250,00 €	- €	250 €
42	CARRELLO SOLO TELAIO	1		5,00 €	- €	5 €
43	TAGLIALAMIERA	1	- Cescia per lamiera	25.000,00 €	- €	25.000 €
44	BANCO DA LAVORO	1	- Banco di Lavoro; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	200,00 €		200 €
46	BANCO DA LAVORO	5		100,00 €		500 €
47	BANCO DA LAVORO	1		- €		0 €
49	MOBILETTO GRIGIO CON ANTA	1		25,00 €		25 €
50	COMPRESSORE CECCATO	1		150,00 €		150 €
51	FORNO PER CEMENTAZIONE	1	- Forno per cementazione; - Riparazione quadro comandi; - Necessita di spesa relativa a riparazione.	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000 €
52	SCAFFALE	1		150,00 €		150 €
53	RISCALDATORE ACQUA	1	- Riscalda pasta per caseifici	800,00 €		800 €
54	ASCIUGA GRANULI	1	- ESSICCATORE PER PELLETTA VA INSIEME AL CODICE 36	1.500,00 €		1.500 €
56	CABINA ELETTRICA	1		500,00 €	- €	500 €
57	BANCO DI APPOGGIO RETTANGOLARE	1		50,00 €		50 €



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
60	TORNIO	1	- Torno di fattezza recente; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	6.000,00 €	1.000,00 €	5.000 €
61	TRAPANO A COLONNA	1	- Necessita di spesa relativa a sicurezza.	600,00 €	500,00 €	100 €
62	DENTATRICE	1	- Necessita di spesa relativa a sicurezza.	10.000,00 €	1.200,00 €	8.800 €
64	FRESATRICE ORIZZONTALE	1	- Dentatrice per barre; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	5.500,00 €	1.000,00 €	4.500 €
65	DENTATRICE	1	- Dentatrice PFAUTER; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	8.000,00 €	1.000,00 €	7.000 €
66	BANCO RETTANGOLARE	3	-Banco da lavoro; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	300,00 €	- €	900 €
67	SCAFFALE	1	- Scaffale a 4 ripiani; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	50,00 €	- €	50 €
68	SUPPORTO TORNIO AUTOMATICO	1	- Lunetta fissa per tornio a corredo della macchina; - altezza punte pari all'altezza della lunetta- 250 mm circa.	300,00 €	- €	300 €
69	SCAFFALE	1	- Scaffale; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	50,00 €	- €	50 €
70	ARMADIO	1	- Armadio metallico; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	100,00 €	- €	100 €
73	TRAPANO RADIALE	1	- Trapano a bandiera; - 1600 di sbraccio; - foro 40 mm; - Anno di costruzione tra il 1978/80; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	4.000,00 €	1.000,00 €	3.000 €
74	RULLATRICE	1	- Calantratrice; - Anno di costruzione 1980 circa; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	4.000,00 €	1.000,00 €	3.000 €
75	TRAPANO A COLONNA	1	- Trapano a colonna da officina; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	1.500,00 €	500,00 €	1.000 €
76	TRAPANO	1	-Trapano sensitivo di precisione; - Marca Olivetti; - Range 800/6000 giri; - Anno di costruzione 1970 circa; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	1.000,00 €	500,00 €	500 €
79	SALDATRICE	1	- SALDATRICE FRONIUS - Anno 2010 circa	4.000,00 €	- €	4.000 €
80	SCAFFALE	1		30,00 €	- €	30 €
81	SCAFFALE	2		100,00 €	- €	200 €
82	SCAFFALE	1		100,00 €	- €	100 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
83	BANCO PORTAUTENSILI	1		50,00 €		50 €
84	SEGATRICE A NASTRO	1	- Probabile PETRAZZOLI; - TAGLIO MAX 370 - Anno di costruzione 2000 - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	1.500,00 €	500,00 €	1.000 €
85	SEGATRICE A NASTRO	1	- Probabile PETRAZZOLI; - TAGLIO MAX 370 - Anno di costruzione 2000 - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	1.500,00 €	500,00 €	1.000 €
86	FRESATRICE	1	Fresatrice SIA 400 - Anno 2000 - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	4.000,00 €	1.000,00 €	3.000 €
87	TAVOLINETTO ROTONDO IN FERRO	1	- Tavolino Rotondo; - Gli utensili vengono valutati nel codice 126 "VARIE".	100,00 €	- €	100 €
88	CARRELLO RETTANGOLARE CON RIPIANO	1		50,00 €		50 €
91	ASPIRATORE MOBILE	1	- Anno di costruzione 2006;	1.500,00 €	- €	1.500 €
93	COMPRESSORE	1	- Compressore silenziato; - Con schermo digitale; - Anno 2015.	4.000,00 €	- €	4.000 €
95	BANCO DA LAVORO	1		300,00 €		300 €
96	CLASSIFICATORE	1		20,00 €		20 €
97	CLASSIFICATORE	1		20,00 €		20 €
98	MOBILETTO GRIGIO CON ANTA	16		20,00 €		320 €
99	AFFILATRICE	1	- Macchina affila punte; - Anno di costruzione 1960; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	1.000,00 €	500,00 €	500 €
100	AFFILATRICE	1	- Macchina affila punte; - Anno di costruzione 1960; - Necessita di spesa relativa a sicurezza.	1.000,00 €	500,00 €	500 €
101	AFFILATRICE A COLONNA	2	- Moletta da banco; - Necessita di sicurezza.	250,00 €	100,00 €	300 €
109	SCAFFALE	2		100,00 €		200 €
110	SCAFFALE	1		70,00 €		70 €
112	NASTRO	1		4,50 €		5 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
113	SCAFFALE	3		70,00 €		210 €
114	SCAFFALE	1		20,00 €		20 €
115	SCAFFALE	1		20,00 €		20 €
116	SCAFFALE	1		20,00 €		20 €
117	SCAFFALE PORTAOGGETTI	2	-Espositore	500,00 €		1.000 €
118	SCAFFALE	1		200,00 €		200 €
119	SCAFFALE	1		150,00 €		150 €
120	STUFA A SANZA METALMECCANICA	1	- Stufa con allaccio idrico	3.000,00 €		3.000 €
121	SCAFFALE	1		70,00 €		70 €
122	MOTORI ELETTRICI	10		100,00 €		1.000 €
124	CINGHIE TRAPEZIOIDALI	600		4,00 €		2.400 €
125	GUARNIZIONI	150	- Guarnizioni per cilindri; - Paraoli; - Paragrassi con raschiafango.	2,00 €		300 €
126	VARIE	1	- Dadi , bulloni , prigionieri, segger (posizione 126) - 300 €; - Utensili vari (posizione 25) - 800 €; - Utensili vari (posizione 26) - 1000 €; - Utensili vari (posizione 37) - 100 €; - Utensili vari (posizione 44) - 300 €; - Mandrino autocentrante (posizione 66) - 300 €; - Mandrino con fresatrice (posizione 67) - 450 €; - Ruote dentate per dentatrici, mandrino autocentranti, creatore, comparatore di misura (posizione 69) - 1000 €; - Creatori di varia grandezza in numero pari a 5 (posizione 70) - 3000 € - Tavola a dividere (posizione 87) - 1000 €	8.250,00 €		8.250 €
127	CENTRALINE IDRAULICHE	3	- Centraline	300,00 €		900 €
128	ARMADIETTI	3		70,00 €		210 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



ART.	TIPOLOGIA ARTICOLO	NUM.	CARATTERISTICHE	VALORE	COSTI ULTERIORI	VALORE ARTICOLO
					TOTALE	191.485 €

L'ammontare di detta valutazione riportata nella tabella che precede è pari a **191.485,00 €** (centonovantunomilaquattrocentottantacinque/00 euro).

☞☞☞



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



7 Conclusioni

Come conclusioni al mandato peritale ricevuto, avente come obiettivo oltre alla stima del valore del bene immobile, sede dell'attività in procedura di fallimento, anche la stima dei macchinari, attrezzature e beni merce presenti all'interno del fabbricato. Dalle risultanze delle analisi condotte dal sottoscritto i beni immobili risultano avere un valore pari a **809.671,81 €** (ottocentonovemilaseicentosettantuno/81 €). Per quanto riguarda i beni mobili le risultanze delle analisi condotte dal sottoscritto hanno portato ad un valore riferito ai beni merce che ammonta ad un valore di euro pari a **209.840,00 €** (duecentonovemilaottocentoquaranta/00 €).

Ne deriva che la somma del valore tra i beni immobili e i beni merce contenuti nell'opificio risultano pari a **1.019.511,40 €** (unmilione diciannovemilacinquecentoundici/40 €).

Nel consegnare la presente relazione si ritiene di aver adempiuto al proprio dovere con serena obiettività restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno 18 marzo 2021

IL C.T.U.

Ingegnere Francesco Pellegrino



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili



☞☞☞

8 Riepilogo Lotti

Lotto 1 – Immobile costituito da un lotto a destinazione produttiva ubicato a Polla (SA) alla località S. Antuono identificato in Catasto Fabbricati al foglio 41, particella n.487:

- Categoria D/1;
- Rendita pari a euro 16.268,00.

composto da piano terra e primo con piazzale di pertinenza asfaltato e terreno al foglio 41, particella n. 1050 del Catasto Terreni del Comune di Polla (SA) caratterizzata da:

- Ampio piazzale asfaltato con superficie pari 2.587 mq;
- Terreno fertile alle spalle dell'opificio con superficie pari a 1.195 mq.

Il compendio industriale è stato realizzato con il rilascio della Concessione Edilizia n° 3116, prot. 4454 del 22 maggio 2000 e successivo Permesso di Costruire di variante in sanatoria e completamento di progetto pratica 3721/2005 – prot.014231 del 10/11/2005.

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati il compendio immobiliare presenta una difformità edilizia interna rappresentata dalla mancata realizzazione di una scala di collegamento che non costituisce variazione essenziale e sanabili con la procedura dell'Art.37 del D.P.R. 380/2001.

Il valore di stima del compendio immobiliare come descritto è di **€.809.671,81 (ottocentonovemilaseicentosestantuno / 81 €).**



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



Lotto 2 – Beni mobili rappresentati da arredi da ufficio e per officina, attrezzature, macchinari ed utensileria il cui valore di stima è di **€.209.840,00** (duecentonovemilaottocentoquaranta/00 €).



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527

*Relazione Tecnica
di stima dei beni immobili e dei beni mobili*



Elenco allegati:

ALLEGATO 0 – Documentazione di interesse prodotta agli atti della procedura

ALLEGATO 1 – Inquadramento generale

ALLEGATO 2 – Documentazione catastale

ALLEGATO 3 – Titoli edilizi e documentazione amministrativa

ALLEGATO 4 – Beni merce inventariati

ALLEGATO 5 – Schede OMI

ALLEGATO 6 – Rilievo metrico e fotografico



Ing. Francesco Pellegrino
Via San Gregorio VII, 46
84125 - Salerno (SA)
cell. 338 2664527