

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Fallimento N. 07/20

a carico di "omissis"

Sezione fallimentare

G.D. Dott.ssa Rosa NAPOLITANO

Curatore Fallimentare Dott.ssa Loredana FACCENDA

C.T.U. dott. ing. Antonello Santino PANICHELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Antonello Santino PANICHELLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n. 1042, nominato C.T.U. nella Procedura fallimentare in epigrafe, in data **04/02/2020** compariva davanti al Cancelliere del Tribunale di Campobasso dott.ssa Luigina MUSACCHIO.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano assegnati i seguenti quesiti:

il perito,

"ispezionati i luoghi cui si riferiscono i beni immobili fallimentari, e visionati i beni mobili, ed effettuata ogni altra operazione necessaria, indichi in apposita relazione, avvalendosi, per economicità di procedura, anche delle informazioni e della documentazione varia (ipocatastale, fotografica, ecc.) fino ad ora acquisita dall'ufficio della Curatela, e messa a disposizione all'uopo:

A.

- **entro 30 gg. per tutti i beni immobili e mobili (eccetto l'automezzo) costituenti il compendio aziendale della società fallita provveda alla quantificazione, anche attraverso una stima sommaria, del congruo canone di affitto per l'ipotesi di affitto temporaneo (al massimo di mesi 18);**
- **entro 30 gg. a verificare se presso gli immobili vi siano materiali di risulta da smaltire e i presumibili oneri di smaltimento, ovvero beni e/o luoghi che vadano messi in sicurezza;**

B.

per il compendio immobiliare, entro gg. 75

- **ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento delle risultanze catastali attuali, indicando gli ulteriori eventuali elementi necessari per i successivi atti di trasferimento, e limitandosi, in caso di difformità nelle planimetrie, schede ecc., a segnalare con precisione le attività da compiere, i costi, i tempi;**
- **ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);**
- **ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e la data della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e**

le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- *a determinare il valore degli immobili procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ovvero per i costi da sostenere per le eventuali pratiche di sanatoria edilizia, fino a pervenire ad un valore di mercato di presumibile realizzo;*
- *ad accertare ed indicare la presenza di oneri, pesi, formalità amministrative, vincoli, che potranno essere cancellati con il trasferimento;*
- *ad individuare ed indicare la presenza di eventuali vizi evidenti, oneri, pesi, formalità amministrative, vincoli, che non potranno essere cancellati con il trasferimento, e per i quali dovrà tenersi conto nella stima del compendio fallimentare con opportune rettifiche del valore di mercato;*
- *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- *ad allegare il certificato di destinazione urbanistica;*

C.

per tutti i beni mobili (eccetto l'unico automezzo), entro 75 gg

- *alla valutazione di beni con sommaria descrizione degli stessi e della idoneità/vocazione commerciale in riferimento al segmento di mercato di maggior utilizzo;*
- *ad indicare lo stato d'uso e di manutenzione;*

- *ad individuare ogni peso, onere, formalità amministrativa, che non potrà essere cancellato a seguito di trasferimento e a considerarli nella valutazione dei beni;*
- *ad individuare ogni, vincolo, onere, formalità amministrativa, diritto di terzi, che potrà essere cancellato a seguito del trasferimento;*
- *alla individuazione, e alla quantificazione del rispettivo valore, di lotti di vendita attraverso la valutazione congiunta delle caratteristiche intrinseche di ciascun bene, del valore unitario, della destinazione d'uso, dell'opportunità di accorpamento in stock di vendita, per beni omogenei per destinazione d'uso e privi di apprezzabile valore unitario;*

D.

- *per l'ipotesi di cessione dell'intero complesso aziendale, entro 75 gg a determinare il valore della cessione unitaria, tenendo conto delle risultanze di cui alle valutazioni sub B) e C) e dell'eventuale valore intangibile dato dall'avviamento aziendale.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato la documentazione ricevuta dal Curatore Fallimentare dott.ssa Loredana FACCENDA, in data **30/01/2020** alla presenza della curatrice fallimentare il sottoscritto C.T.U. effettuava un ***primo sopralluogo*** in Campochiaro (CB), viale Cristoforo COLOMBO SNC presso l'immobile oggetto di valutazione, finalizzato sia a reperire informazioni necessarie all'espletamento della perizia sia a verificare sommariamente lo stato dei luoghi, effettuando un rilievo fotografico dei macchinari presenti all'interno dell'immobile.

In data **06/02/2021** il sottoscritto C.T.U. effettuava un ***secondo sopralluogo*** in Campochiaro (CB), viale Cristoforo COLOMBO SNC sempre presso l'immobile oggetto di valutazione, finalizzato a reperire informazioni necessarie all'espletamento della perizia. In particolare lo

scrivente ha effettuato sia rilievi metrici che fotografici dell'immobile, delle pertinenze, nonché degli arredi e macchinari presenti.

In data **08/03/2020** il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ulteriore documentazione dalla curatrice fallimentare dott.ssa Loredana FACCENDA per l'espletamento dell'incarico.

RISPOSTA AL QUESITO

A)

- ***a1) entro 30 gg. per tutti i beni immobili e mobili (eccetto l'automezzo) costituenti il compendio aziendale della società fallita provveda alla quantificazione, anche attraverso una stima sommaria, del congruo canone di affitto per l'ipotesi di affitto temporaneo (al massimo di mesi 18);***
- ***a2) entro 30 gg. a verificare se presso gli immobili vi siano materiali di risulta da smaltire e i presumibili oneri di smaltimento, ovvero beni e/o luoghi che vadano messi in sicurezza;***

RISPOSTA AI QUESITI

- ***a1) entro 30 gg. per tutti i beni immobili e mobili (eccetto l'automezzo) costituenti il compendio aziendale della società fallita provveda alla quantificazione, anche attraverso una stima sommaria, del congruo canone di affitto per l'ipotesi di affitto temporaneo (al massimo di mesi 18);***

Il sottoscritto crede necessario, al fine di rispondere ai quesiti formulati, effettuare preliminarmente sia una descrizione dell'attività svolta dalla società sia una descrizione dei beni oggetto del procedimento con documentazione grafica e fotografica allegata alla presente.

✚ Attività svolta dalla società omissis

La società svolgeva le seguenti attività:

- lavorazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti in carta in genere e di prodotti in carta ed in altri materiali quali pvc ecc. per il confezionamento e l'imballaggio;
- progettazione di packaging, serigrafia, stampa consulenza, creazione software per il packaging, stampa digitale e rotocalco, ricerche e sviluppo;
- esercizio di attività di agenzia, commissionaria, concessionaria, relativamente alla vendita dei suddetti prodotti.

✚ Individuazione e descrizione dell'immobile

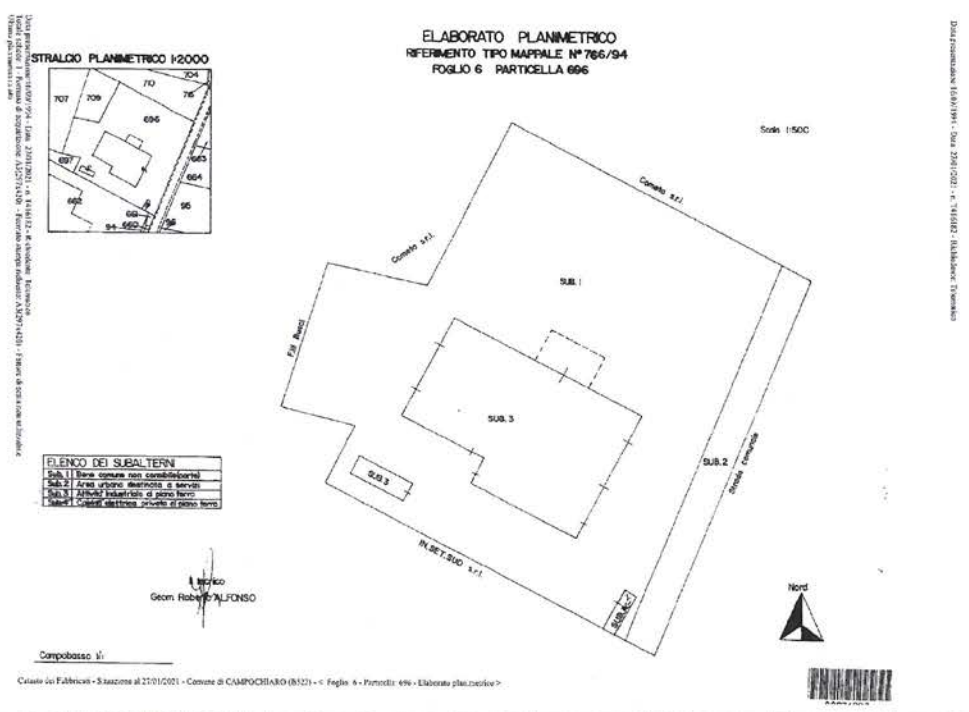
Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel Comune di Campochiario (CB), viale Cristoforo Colombo snc, e precisamente nella zona industriale del comune.

Tale zona decentrata dal centro abitato di Campochiario risulta nevralgica in quanto dista solo 15 Km da Campobasso capoluogo di Regione e risulta ben collegata alla rete viaria principale in particolare alla S.S. 17 che permette un agevole trasporto merci.



I cespiti (*beni immobili*) sono costituiti da un fabbricato industriale composto dalle seguenti unità distinte in catasto Fabbricati al foglio n.6 p.lla 696 con i seguenti subalterni:

- sub. N. 1 - bene comune non censibile;
- sub. N. 2- area urbana, categoria F/1;
- sub. N. 3 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, categoria D/7, piano terra;
- sub. N.4 – opificio, categoria D/1, piano terra.



Il sub. 1 rappresenta un bene comune non censibile ed è costituito da un piazzale in parte asfaltato e in parte da terreno non coltivato, della superficie di circa mq. 4700 che circonda il fabbricato industriale individuato al sub.3.

Il piazzale risulta recintato con accesso mediante un cancello pedonale per l'ingresso dei dipendenti/clienti e uno scorrevole carrabile

per l'accesso di autoveicoli anche di grandi dimensioni. L'ingresso avviene direttamente dalla strada comunale via Cristoforo Colombo a servizio della zona industriale.

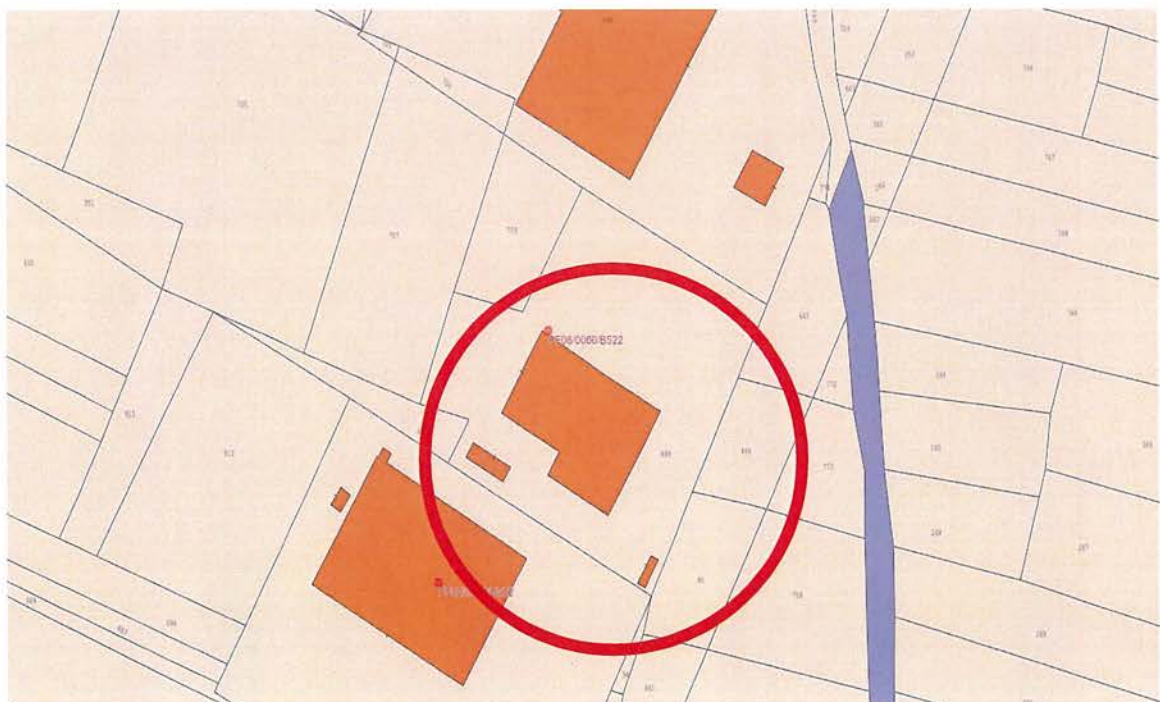
La parte asfaltata prospiciente l'ingresso agli uffici risulta adibita a parcheggio macchine con tettoia in acciaio.

La parte laterale zona nord risulta adibita allo scarico merci, mentre nella zona posteriore il fabbricato è presente una piccola area adibita allo stoccaggio dei materiali di risulta e un locale con pozzo. Sull'intera area è presente una rete idrica per l'allaccio di idranti in caso di incendio.

Attualmente l'area asfaltata risulta in buono stato di manutenzione, occorre effettuare solo piccole opere di pulizia.

Mentre per l'area non asfaltata occorre effettuare lavori di taglio erba e pulizia.

L'area risulta confinante a nord con la particella n. 936, a sud con la p.lla n.662, ad est con la strada comunale (p.lle nn.95- 664 -663), ad ovest con le p.lle nn. 709, 707.



Complessivamente l'area si trova in buono stato di manutenzione; sia la forma che l'estensione permettono inoltre un facile transito dei mezzi per lo svolgimento di tutte le attività inerenti l'azienda.

Il sub. 2 rappresenta un'area urbana ed è costituita in parte da un piazzale asfaltato e in parte da terreno non recintato antistante l'accesso carraio e pedonale confinante con la strada comunale Cristoforo Colombo. Come sopra detto, l'area non risulta recintata ed è stata realizzata per permettere un agevole accesso dei mezzi in azienda senza intralcio della circolazione stradale.

L'area si trova in buono stato di manutenzione.



Il sub. 3 è costituito da due fabbricati, uno principale e uno secondario (accessorio), costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale.

Il fabbricato principale ha una struttura costituita da travi e pilastri in c.a.p., con copertura piana costituita da tegoli sempre in c.a.p..

Tale fabbricato risulta suddiviso in quattro zone, una adibita a magazzino, una adibita a zona produzione, una a uffici ed una a deposito colori.



Magazzino

La zona magazzino è costituita da un unico locale della superficie netta di mq.527, con dimensioni in pianta 42,50 m x 12,40 m e altezza h di 6.95 m. Presenta quattro accessi contrapposti, di cui uno comunicante con la zona produzione. La pavimentazione è in c.a. del tipo industriale, gli infissi in ferro.



Produzione

La zona produzione è costituita da due locali uno adibito alla vera e propria produzione della superficie netta di mq.527 e uno adibito ad officina di mq.15,64.

Le dimensioni in pianta del locale produzione risultano pari a 42,50 m x 12,40 m e altezza h di 6,95 m. Esso presenta tre accessi carrai contrapposti, di cui uno comunicante con la zona produzione, e numero due accessi alla zona ufficio. La pavimentazione è in c.a. del tipo industriale, gli infissi in ferro.

Le dimensioni in pianta del locale officina risultano pari a 4.50 m x 2,25 m e risulta accessibile dalla zona produzione. La pavimentazione è in c.a. del tipo industriale, gli infissi in ferro.





Uffici

La zona uffici è costituita tre vani principali, uno adibito a grafica/commerciale, uno adibito a direzione e uno a sala riunioni, un corridoio e numero due bagni con spogliatoio. L'accesso alla zona uffici è garantito tramite tre accessi, due dalla zona produzione e uno direttamente dall'esterno del fabbricato. La zona è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas Radiant. L'impianto elettrico per quanto è

stato possibile verificare risulta essere a norma; è presente anche un impianto di allarme collegato alla IVRI e un impianto antincendio con centralina Notifier. Lo stato di manutenzione complessivo della zona uffici risulta buono ad eccezione di piccole risalite di acqua sulle pareti perimetrali.

Il vano adibito a grafica-commerciale ha le seguenti dimensioni in pianta pari a 7,15 ml x 4,70 ml, risulta pavimentato con piastrelle in gres, presenta due accessi uno alla zona produzione tramite una porta REI e uno al corridoio tramite porta in legno laminato tamburato. È presente un climatizzatore Daikin. Le pareti sono tinteggiate con idropittura.

Il vano adibito a direzione ha le seguenti dimensioni in pianta pari a 5,00 ml x 4,25 ml con altezza $h=3.30$ m, risulta pavimentato con piastrelle in gres. È presente un climatizzatore Daikin. Le pareti sono tinteggiate con idropittura.

Il vano adibito a riunione ha le seguenti dimensioni in pianta pari a 5,00 ml x 4,25 ml con altezza $h=3.30$ m risulta pavimentato con piastrelle in gres. È presente un climatizzatore Daikin. Le pareti sono tinteggiate con idropittura; a differenza degli altri vani principali sono presenti due finestre.

Sono presenti due vani identici con servizi igienici e spogliatoi, uno per i dipendenti e uno per la direzione, donne e ospiti. Le dimensioni in pianta sono per lo spogliatoio pari a 2,25 ml x 1,75 ml, mentre per il w.c. sono pari a 2,60 ml x 1,75 ml. I locali presentano pavimenti in gres, mentre le pareti sono in parte tinteggiate e in parte ricoperte con piastrelle in gres.









Deposito

La zona deposito colori è costituita da un solo vano delle dimensioni in pianta pari a 4,50 ml x 4,85 ml con accesso solo dall'esterno dell'immobile. La pavimentazione è in c.a. del tipo industriale, gli infissi in ferro.



Locale Secondario (Accessorio)

Il locale secondario rappresenta un accessorio del fabbricato industriale ed è costituito da un locale e una vasca di accumulo acqua in caso di incendio. La struttura portante è in c.a. e si trova in buone condizioni di manutenzione. Nel locale sono presenti pompe sia elettriche che a scoppio con tubazioni collegate alla vasca di accumulo acqua per riserva in caso di incendio.

All'esterno sul piazzale sono presenti anche due locali/tettoia in ferro adibito a deposito diluenti, una gabbia metallica con generatore di corrente Hp 10 a servizio del compressore. È presente anche un box in pannelli di lamiera coibentati in prossimità della centrale elettrica, al cui interno è presente una cisterna per deposito gasolio, con vasca di sicurezza in caso di fuoriuscita del combustibile.



Il sub. 4 è costituito da un piccolo locale con superficie 25,81 mq – cabina Enel 20.000 volt - in muratura al cui interno sono presenti trasformatori. Il locale presenta due accessi uno per garantire l'accesso dall'interno al piazzale, tramite scala in ferro, e uno direttamente dall'esterno per garantire l'accesso agli operatori dell'ENEL.



Provenienza e legittimità

Gli immobili sopra descritti sono stati edificati dalla società *omissis* su terreno distinto in catasto al foglio n.6 p.lla 692 (ex. p.lla 62), che comprende le p.lle nn.691,692,695 (ex. p.lla 62), 698,711 (ex. p.lla 694) e 712 (ex. p.lla 694) con concessione edilizia n.4 del 02.12.1991 e successive varianti, la n.2 del 07.07.1993 e la n.9 del 04.10.1993. L'immobile è dotato di certificato di agibilità prot. n. 3848 del 16.12.1995 e certificato di prevenzione incendi del 30.08.1995 prot. n.6794.

Dai certificati ipocatastali agli atti della procedura, detti immobili risultano pervenuti alla *omissis* srl come di seguito riportato:

✓ p.lla n.62 di are 31,50

- da *omissis* nata a *omissis* (CB) il *omissis*, in virtù di atto di compravendita per notaio R. Ricciardi del 04.04.1990, rep. 48.618, trascritto nei RR.II di Campobasso il 27.04.1990 ai nn. 4840 r.g. e 4165 r.p.;

✓ p.lla n.692 di are 7,30

- da *omissis* nata a *omissis*, in virtù di atto di compravendita per notaio R. Ricciardi del 03.08.1990, rep. 50.207, trascritto nei RR.II di Campobasso il 23.08.1990 ai nn. 8611 r.g. e 7239 r.p.;

✓ p.lla n.691 di are 10,60

- da *omissis* nato a *omissis*, *omissis* nata a Campochiaro (CB) il *omissis*, *omissis* nata a Campochiaro (CB) il *omissis* e *omissis* *omissis* nato a Campochiaro (CB) *omissis*, in virtù di atto di compravendita per notaio R. Ricciardi del 02.10.1990, rep. 50.731, trascritto nei RR.II di Campobasso il 19.10.1990 ai nn. 10637 r.g. e 9035 r.p.;

✓ p.lla n.694 di are 21,27 e p.lla n. 698 di are 0,75

- da *omissis* sede Nettuno (RM) e *omissis* srl sede Campochiaro (CB) in virtù di atto di espropriazione per pubblica utilità del Prefetto della provincia di Campobasso del 22.05.1991, trascritto nei RR.II di Campobasso il 19.06.1991 ai nn. 6235 r.g. e 5156 r.p.;

 **Ulteriori informazioni sugli immobili**

Come sopra riportato l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.4 del 02.12.1991 e successive varianti, la n.2 del 07.07.1993 e la n.9 del 04.10.1993. L'immobile è dotato di certificato di agibilità prot. n. 3848 del 16.12.1995 e certificato di prevenzione incendi del 30.08.1995

prot. n.6794. In merito al certificato di prevenzione incendi sarà onere dell'affittuario provvedere all'eventuale rinnovo o nuova richiesta, in relazione all'attività da svolgere.

Individuazione e descrizione dei beni immobili

I **beni immobili della società omissis**, sono costituiti da macchinari industriali per stampa su carta, pvc ecc., da arredi per ufficio, scaffalature, materiale cartaceo in rotoli, fusti di colore, nonché da due carrelli elevatrici del tipo elettrici; di seguito si riportano in dettaglio tutti i beni rilevati:

MAGAZZINO (area carico – scarico)
BILANCIA MARCA “BRANCA BALANCE” N. SERIE BB093 CON PEDANA PER PESA DI CIRCA 4 M ²
SCATOLA CHIUSA DI FOGLI DA IMBALLAGGIO KG 10 FORMATO 63 X 44 CM SENZA ETICHETTA
ROTOLE VARI IN CARTA E IN PLASTICA DI VARIE DIMENSIONI DI NUMERO 35 CIRCA
MACCHINA SVILUPPATRICE PER CLICHE’ MARCA “CARTOMAC” MODELLO COMBYTYPE COLORE BLU E GRIGIO DIMENSIONI 70 X 120 X 74
SCATOLE DI CARTONE N. 37 CIRCA CONTENENTI CONTENITORI IN PLASTICA PER ALIMENTI DI VARIE DIMENSIONI (BICCHIERI E VASCHETTE), SENZA ETICHETTA CLIENTE
ROTOLE PER ETICHETTE N. 8
N. 1 SCATOLA CON FOGLI DI ALLUMINIO DECORATI PER PRODOTTI DOLCIARI
N. 70 SCATOLE CIRCA DI BUSTE VARIE DIMENSIONI PER PRODOTTI ALIMENTARI
ACCESSORIO/PINZA PER MULETTO
N. 5 RULLI PER STAMPE INDUSTRIALI DIMENSIONI CM 109 DI LUNGHEZZA E 15 CM CIRCA DI DIAMETRO
N. 13 RULLI PER STAMPE INDUSTRIALI DIMENSIONI CM 109 DI LUNGHEZZA E DIAMETRO
a) N. 1 RULLO DA 8 CM CIRCA DI DIAMETRO
b) N. 9 RULLI DA 11 CM CIRCA DI DIAMETRO
c) N. 3 RULLI DA 9 CM CIRCA DI DIAMETRO
N. 1 STRUTTURA METALLICA PORTARULLI
N. 1 TAVOLO IN METALLO CON RUOTE DIMENSIONI 80 x 150 x 86h A DUE RIPIANI DI COLORE GRIGIO E BLU
N. 1 SERBATOIO CISTERNA IN PLASTICA CON GABIETTA CAPIENZA LT 1000
N. 1 BANCONE CON RIPIANO IN LEGNO E STRUTTURA IN METALLO GRIGIO DIMENSIONI 80 x 200 x 78 h
N. 1 MACCHINA PER LAVARE IMPIANTI DI STAMPA/CLICHE’ MODELLO FLEXO CLEANER L.C.O. 120 MARCA IST ITALIA SISTEMI TECNOLOGICI
N. 1 TAVOLO IN METALLO CON RUOTE E CASSETTO DIMENSIONI 120 x 80 x 77 h
N. 1 CONTENITORE BIDONE IN PLASTICA DI COLORE ROSSO E VERDE PER STOCCAGGIO PANNI MARCA MEWATEX PLUS 220 L
N. 1 ASPIRAPOLVERE A BIDONE MARCA LADY NERO CON DETTAGLI ROSSI
N. 1 TAVOLO TECNICO DIMENSIONI 90 x 125 cm DI COLORE BIANCO CON CASSETTONE E RIPIANO DI VETRO RETROILLUMINATO
N. 2 STRUTTURE IN FERRO PORTARULLI DA STAMPA DI COLORE GRIGIO A PARETE DIMENSIONI h. 2,20 x 1,45
N. 1 MACCHINA MONTA CLICHE’ CRITTOGRAFICI MARCA STIMOUNT 100/PO MATR.014/MC
N. 1 ROTOLO DI PLASTICA COLORE BIANCO 100 x 41 cm
N. 2 ARMADI IN METALLO DI DIMENSIONI 45 x 90x 200 h contenuti
a) scatola contenitore in legno contenente 11 blocchetti di calibrazione/riscontro certificati per misurazioni, in acciaio, marca Eurolab mod. BO11/ OC matr. 980080

b) n. 150 circa di rotoli di bioadesivo plastificato misura 16 x 66 mt
c) n. 5 rotoli di bioadesivo vari colori larghezza 40 cm
N. 11 RUOTE DENTATE (accessori per rulli da stampa)
N. 1 SOLLEVATORE IDRAULICO A PEDALE GIALLO DIMENSIONE 90 x 120 x 160 h
N. 7 ROTOLI DI CARTA dimensioni larghezza 75 cm grammatura 60, 240 kg cad. marca CARTIERA GRILLO
N. 5 ROTOLI DI CARTA BIANCA MARCA KRAFT NUOVI lunghezza 10.000,00 mt, h. 100, grammatura 40, 144 kg cad.
N. 4 ROTOLI DI CARTA APERTI ED USATI PARZIALMENTE VARIE MISURE marca CARTIERA RIVIGNANO
LOCALE STAMPA (area produzione)
N. 1 BALLA DI MANDRINI in cartone di dimensioni 1,20 CM x 1 m cad
N. 1 CILINDRO CERAMICO PER STAMPE INCISO AL LASER NUOVO, IMBALLATO DIAMETRO 12,4 cm, lunghezza 1,13 mt
N. 1 MACCHINA TAGLIA MANDRINI MARCA BIMEC SRL MATRICOLA 082 ANNO 2002 MOD. TMB/70 – 150
N. 1 MACCHINA AVVOLGITRICE MARCA NOXON MODELLO FREESBY MATR. 02F 120400983
N. 7 ROTOLI DI CARTA PLASTIFICATA TRASPARENTE
N. 1 MACCHINA FORNO DA IMBALLAGGIO MARCA MAC 2 MATRICOLA 2520
N. 3 CARRELLI PORTA MERCI MISURA 125 x 115
N. 1 ARMADIETTO IN METALLO DIMENSIONI cm 40x95x200 contente accessori in acciaio per la macchina ribobinatrice
N. 1 MACCHINA RIBOBINATRICE MARCA SCHIAVI TIPO SLIM EASY MATRICOLA 472 L1050 ANNO DI FABBRICA 1994
N. 2 ROTOLI IMBALLATI PER ALIMENTI DIMENSIONI L.80 x 0,30
N. 1 CARRELLO IN ACCIAIO DI DIMENSIONI L. 130 x 55 a due ripiani
N. 1 CESTO IN METALLO A CORREDO DELLA RIBOBINATRICE DIMENSIONI mt 1x1
N. 2 ARMADI IN METALLO A DUE ANTE DI DIMENSIONI 40X95X200
N. 2 SCAFFALI A 5 RIPIANI DI DIMENSIONI cm 90x95x200
N. 2 STRUTTURE DI FERRO PORTARULLI CONTENENTI UNO 14 E UNO 15 RULLI PER STAMPE DI VARIE DIMENSIONI
N. 3 ROTOLI DI CARTA COLORE BIANCO DI 220 mm e diametro 30 cm
N. 3 ARMADIETTI CLASSIFICATORI IN FERRO A 4 CASSETTI DI DIMENSIONI cm 47 x 66 x h 126
N. 2 CASSETTIERE A 4 CASSETTI DI DIMENSIONI mt 1,12 x 0,80 x 0,45 colore bianco
N. 1 MACCHINA/SISTEMA MISCELATORE COLORI MARCA "IST ITALIA SISTEMI TECNOLOGICI" MOD. IST 62 MOBILTHERM 605 MATRICOLA 5266 ANNO DI FABBRICAZIONE 2015, CAPACITA' 60 LT
N. 1 STRUTTURA IN FERRO A 6 RIPIANI DIMENSIONE CIRCA mt 1,40 x 0,50 x h 2 mt con vaschette in ferro raccogli colori di scarto
N. 2 CONTENITORI DI SICUREZZA MARCA MEWA MOD. SACON 220 DI COLORE ROSSO E COPERCHIO VERDE
N. 1 CARRELLO IN METALLO DI DIMENSIONE mt 1,20 x 0,80
N. 1 TRAPANO MARCA MAKITA 750 W
N. 5 ACCESSORI IN STUTTURA ACCIAIO PER PULIZIA RULLI, FUNZIONAMENTO AD ARIA COMPRESSA
N. 1 MACCHINA PER ARIA COMPRESSA MOD. HK IPO 3 MAT 900397 DATA FABBRICAZIONE 1991
ACCESSORI VARI PER RULLI, IN METALLO
N. 1 MACCHINA PER STAMPA MARCA SCHIAVI PADANE MATRICOLA N. 1257 MOD. ZODIAC 136 COMPRESI DEI VARI ELEMENTI MECCANICI ED ELETTRICI DA CUI E' COMPOSTA, COME DA FOTO ALLEGATA, QUALI PER ES. CABINA DI CONTROLLO, PONTE SOLEVATORE, BRUCIATORE A GAS, PERFORATORE, PRESA ACQUA DA RAFFEDAMENTO, N. 2 ROTOBLOK, ECC.
N. 1 MACCHINA DA TAGLIO MARCA FONDERIA CAVALLERI SPA MATR. 19B4 COMPRESA DI QUADRO DI COMANDO MATR. 3480-2
N. 1 TAVOLO IN LEGNO SCURO DA LAVORO DIMENSIONI 2,15 x 1x90
N. 1 MACCHINA DA TAGLIO MARCA POLAR MOHR, MOD. 115 EMC – MON, MATRICOLA 6231606
N. 1 IDROPULITRICE (di tipo domestico) MARCA LAVOR DI DIMENSIONI CONTENUTE COLORE GIALLO E VERDE
N. 1 SCAFFALE IN FERRO COMPOSTO DA 4 RIPIANI, DIMENSIONI 160 x 50 x 2 mt
N. 1 CARRELLO ELEVATORE "MULETTO" ELETTRICO DI COLORE ARANCIONE E NERO CON CARICABATTERIE MARCA STILL MODELLO R20-15, COMPLETO DI BATTERIA E CARICABATTERIA
N. 1 CARRELLO ELEVATORE "MULETTO" ELETTRICO MARCA PGS MOD. MASTER 3000 COLORE GIALLO E NERO COMPLETO DI BATTERIA E CARICABATTERIA

N. 2 FORCHE PER CARRELLI ELEVATORI IN FERRO SCURO LUNGHEZZA mt 2,50
LOCALE OFFICINA (Compressore)
N. 1 COMPRESSORE COLORE BLU MARCA WORTHINGTON CREYSSENSAC MODELLO RLR 1900B MATRICOLA CA 1357574 COMPETO DI BOMBOLONE
N. 1 MOLA ELETTRICA MARCA FEMI ARTL 236 MATR. 8 15.83.12
N.1 MACCHINA ACCESSORIO ESSICCATORE/FRIGORIFERO PER COMPRESSORE MARCA PARKER HIROSS MODELLO STARLETTE PLUS
LOCALE GRAFICA COMMERCIALE
N. 1 SCRIVANIA di colore bianco e nero di dimensioni 180 x 80 con due cassetti in legno truciolato;
N. 1 SCRIVANIA di colore bianco e nero di dimensioni 180 x 80 in truciolato di legno;
N. 1 ARMADIETTO in metallo colore grigio di dimensioni cm 100 x 40x80, a due ante con serratura;
N. 1 ARMADIO a due ante con serratura di dimensioni cm 90 x 45 x 200 con 4 ripiani in truciolato di legno di colore bianco e nero;
N. 1 SCRIVANIA angolare con base in legno chiaro e struttura in metallo nero dimensioni cm, 160 x 160 x 60 x 80;
N. 1 CASSETTIERA a 3 cassetti in truciolato di legno nero con serratura e rotelle dimensioni cm 46 x 56 x h 56;
N. 1 CASSETTIERA a 3 cassetti in truciolato di legno colore bianco e nero dimensioni cm 41 x 56 x 60;
N. 1 SCRIVANIA angolare in truciolato di legno colore bianco e nero con ripiani dimensioni cm 77 x 78; cm 77 x 80; angolo di collegamento; 1 ripiano fisso;
N. 1 SEDIA con seduta imbottita in tessuto colore rosso e con struttura in plastica colore nero, con rotelle e braccioli;
N. 1 SEDIA con seduta imbottita in tessuto colore blu e struttura in plastica nera, con braccioli;
N. 1 SEDIA con seduta in plastica nera e struttura in metallo argentato;
N. 1 TELEFONO con fili marca Panasonic modello cid caller KX – TS560EX;
N. 1 CALDAIA marca Radiant;
N. 1 CONDIZIONATORE a parete marca Daikin colore bianco completo di split e telecomando;
LOCALI ANTIBAGNO
N. 3 ARMADIETTI in metallo di colore grigio, a 3 vani con serratura, dimensioni cm 102x50 x 180
LOCALE DIREZIONE
N. 1 ARMADIETTO in metallo grigio a due ante con 4 ripiani e serratura dimensioni cm 100 x 40 x 175;
N. 1 APPENDIABITI da terra in metallo nero h. 170;
N. 2 SCRIVANIE a due cassetti in truciolato di legno colore bianco e nero dimensioni cm 178 x 80;
N. 1 SCHEDARIO in metallo grigio chiaro a cassettoni con apertura basculante cm 50 x 63 x 78;
N. 1 CASSAFORTE con chiave e combinazione di colore grigio chiaro dimensioni cm 100 x 50 x 200;
N. 1 MOBILETTO in truciolato di legno di colore bianco e nero con vano a giorno e vano chiuso da 1 anta con pomellino dimensioni cm 45 x 45 x 66;
N. 1 PERSONAL COMPUTER marca Lenovo modello "Think centre" completo di tastiera marca Acer e monitor marca Lenovo;
N. 1 STAMPANTE marca Ricoh modello Aficio SP C 240 DN;
N. 1 STAMPANTE marca HP mod. Laser set P 2015;
N. 2 TELEFONI marca Panasonic mod. Cid Caller KX – TS560EX;
N. 1 ARMADIO in legno truciolato a due ante con pomellini, a 4 ripiani colore bianco e nero, dimensioni cm 90 x 46 x 201;
N. 2 SEDIE con seduta e schienale imbottito in tessuto colore verde, con struttura in metallo nero;
N. 1 POLTRONA imbottita in tessuto verde con struttura in plastica, dotata di rotelle e braccioli;
N. 1 SEDIA con seduta e schienale imbottiti in tessuto blu, con braccioli e struttura in plastica nera;
N. 1 CONDIZIONATORE a parete marca Daikin completo di split e telecomando;
LOCALE SALA RIUNIONI
N. 3 ARMADI in truciolato colore bianco e nero a due ante con pomellini, a 4 ripiani dimensioni 90x46x201;

N. 2 SCRIVANIA in truciolato e metallo, di colore bianco e nero, dimensioni cm 118 x 57 x 69;
N. 1 SCRIVANIA in truciolato e metallo colore bianco e nero, dimensioni cm 160 x 80 x 86;
N. 3 SEDIE con struttura di plastica nera con rotelle e braccioli e seduta e schienale in tessuto imbottito colore rosso;
N. 1 APPENDIABITI da terra, in metallo nero, h 170;
N. 1 FAX modello Samsung SF – 760 P;
N. 1 PERSONAL COMPUTER marca Acer con licenza Windows xp modello veriton 7800 con monitor 14” marca GNR;
N. 1 CONDIZIONATORE a parete marca Daikin completo di split e telecomando;
N. 1 CALCOLATRICE marca Buffetti mod. PC 820 B;
N. 1 CALCOLATRICE marca Olimpia mod. CPC 5212;
N. 1 SCHEDARIO in metallo
CORRIDOIO
N. 1 SCRIVANIA in truciolato e metallo, di colore bianco e nero, dimensioni cm 118 x 57 x 69;
N. 1 MOBILETTO in truciolato di legno colore bianco e nero con due ante con pomellini e 1 ripiano a vista dimensione cm 90 x 56 x 67 h;
N. 1 STAMPANTE MULTIFUNZIONE marca Konica Minolta mod. bizhub 163;
N. 1 CENTRALINA SISTEMA DI CONTROLLO ANTINCENDIO marca e modello Notifier System 500;
N. 1 CENTRALINA ALLARME marca Combivox;
N. 1 SCHEDARIO in metallo grigio da parete porta “cartellini lavoro” di dimensioni cm 65 x 10, montato;
N. 1 SISTEMA TIMBRA CARTELLINI marca e modello ER 1500 MAX
AREA ESTERNA AL CAPANNONE
- <u>Pozzo con AUTOPOMPA ELETTRICA;</u>
- Vasche di accumulo e sistema di pompaggio antincendio con:
a) N. 2 motori autopompe marca DAB Potenza 13,75 kW, k 50/800 T n. serie 293/H 5625 mt 15 hp Q24 -78 m ³ /h;
b) N. 1 motore autopompa marca Lombardini;
c) N. 1 quadro elettrico di comando 380 volt
DEPOSITO SOLVENTI E VERNICI
- bidoni di diversa grandezza di vernici vario colore (nn. 100 ca.);
- <u>SCAFFALATURA componibile composta da nn. 12 pezzi di mt 1 x 1,50 a tre ripiani;</u>
<u>N. 1 BILANCIA marca SA UT ER mod. ASE/N. SERIE 613204;</u>
- <u>N. 1 MOTORE per compressore 400 volt hp 10 (cavalli) marca illegibile;</u>
CABINA ELETTRICA ENEL
Trasformatore 20000 volt
BOX PREFABBRICATO
N. 1 CISTERNA PER CARBURANTE marca DEMO n. fabbrica 031504-12 3000 LT con pompa di alimentazione Bawer ed erogatore, anno costruzione 2012, n. omologazione ministeriale 3704/1366/80/37/44

STIMA DEL CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE PIÙ PROBABILE

Per calcolare il canone di locazione occorre considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze, accessori) e valutare gli

elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Fonti e valori unitari

Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- Agenzia del territorio- Banca dati delle quotazioni immobiliari – tabella OMI di Campochiaro (CB), di Bojano (CB) e di Campobasso;
- Dati di mercato.

Coefficienti di ragguaglio

In relazione alla destinazione d'uso, sono stati individuati i coefficienti di ragguaglio. Per quanto concerne i coefficienti adoperati, ai fini dell'applicazione del canone di locazione mensile, preso come riferimento, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

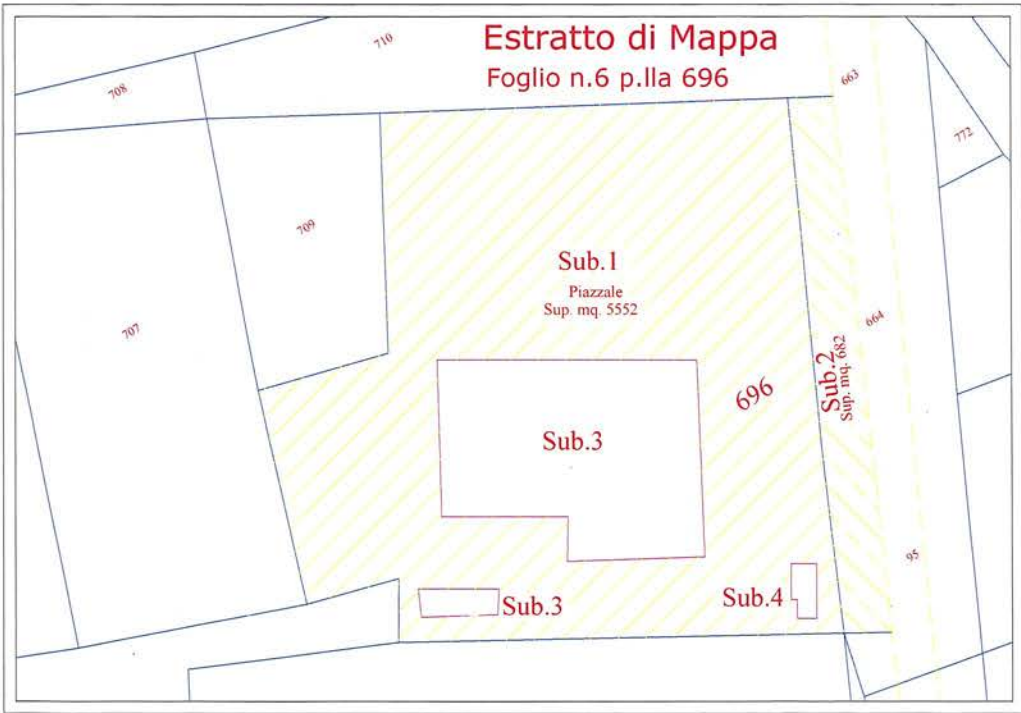
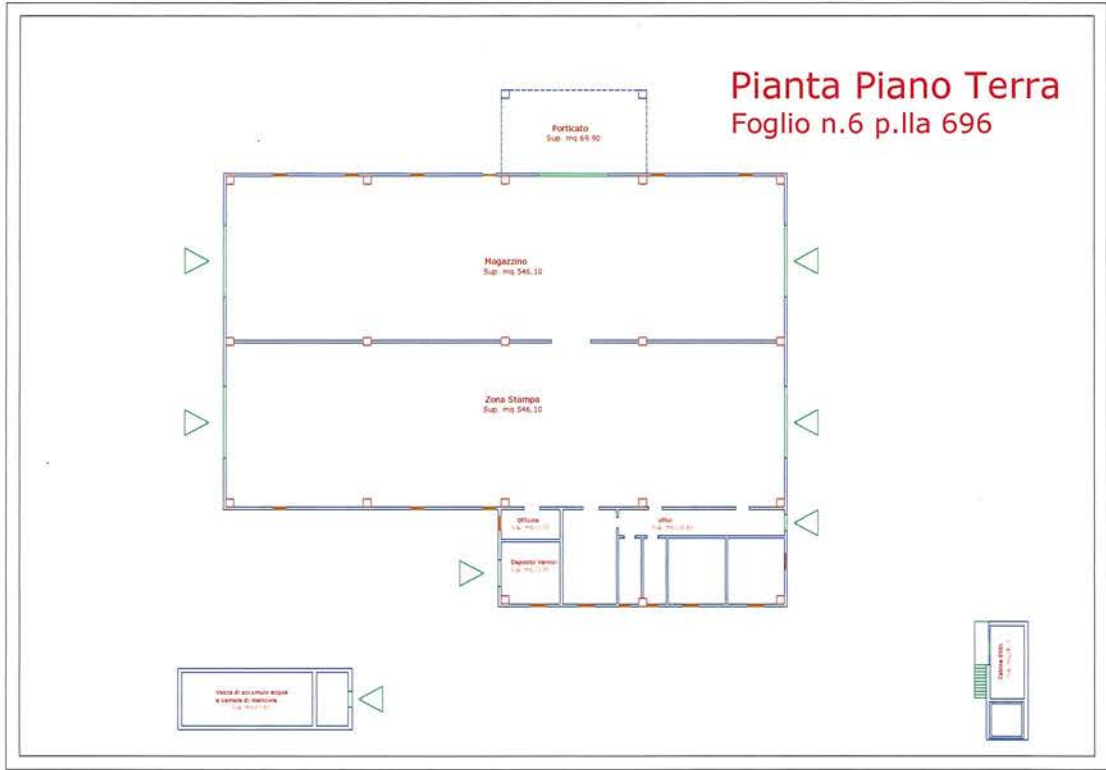
- 1,00 per gli uffici e area produzione;
- 0,80 per area magazzino, deposito;
- 0,50 per le pertinenze;
- 0,40 per il tettoia/porticato;
- 0,30 per il piazzale.

Consistenza

La consistenza dei beni (immobile, piazzale, accessori e pertinenze) in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del **D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.**, sulla base sia dei rilievi metrici effettuati, sia con l'ausilio delle planimetrie reperite in Catasto.

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie lorda raggugliata</i>
Locale produzione - stampa	546,10 mq	1,00	546,10 mq
Officina	11,55 mq	1,00	11,55 mq
Uffici	126,60 mq	1,00	126,60 mq
Magazzino	546,10 mq	0,90	491,49 mq
Porticato	69,90	0,35	24,47 mq
Locale deposito vernici	23,95 mq	0,80	19,16 mq
n.2 Locali deposito diluenti	25,00 mq	0,50	12,50 mq
Locale e vasca di accumulo acqua per emergenza incendi	61,60 mq	1,00	61,60 mq
Locale deposito gasolio	20 mq	0,40	8,00 mq
Piazzale	4.710,35	0,35	1.648,62 mq
Piazzale sub.2/cabina ENEL	682,00 mq	0,10	68,20 mq
Totale			3.018,29 mq









Valore medio di locazione lordo mensile

Per la determinazione del valore medio di locazione lordo mensile si è preso in considerazione la media tra il valore medio di locazione riportato nella tabella OMI e la media dei valori ottenuti da indagine di mercato.

Dalla tabella OMI, il valore medio di locazione mensile è risultato pari ad **€ 1,75 €/mq x mese**.

$$- V_{\text{mOMI}} = (1,40 + 2,10) / 2 = 3,50 / 2 = 1,75 \text{ €/mq x mese}$$

Dalle indagini di mercato, il valore medio di locazione mensile è risultato pari ad **€ 2,32 €/mq x mese**, in linea con il valore minimo riportato nella tabella OMI.

Descrizione	Prezzo €	mq	€/mq	Coefficiente di ragguglio	€/mq raggugliato
https://commerciale.trovacasa.net/Capannoni/Affitto/CB/Campobasso/TC-47594-46873633.html Locale commerciale di metri quadrati 375 circa con servizi e impianti a norma (altezza mt 5,00). Nessun pilastro interno. Possibilità di ulteriori metri quadrati 375. Disponibilità di appartamenti da adibire ad uffici al piano superiore di metri quadrati 240 totali. Rif. 11059. Contrada San Giovanni In Golfo – Campobasso.	1.600,00	375	4,26	0,75	3.20
https://commerciale.trovacasa.net/Capannoni/Affitto/CB/Campobasso/TC-	3.000,00	1.500	2,00	1	2

35776-46871307.html Nella zona industriale di Campobasso disponiamo in locazione di un capannone di mq 1.500 circa, con piazzale circostante e annessi uffici composti da tre vani con bagno. Rif.L196					
https://immobiliare.mitula.it/detalle/1553/8160125612449904450/5/1/affitto-capannone-campochiaro?search_terms=affitto+capannone+campochiaro&page=1&pos=5&t_sec=1&or=2&t_pvid=25a3d9bd-9bee-4838-ad33-48278f22fd74&req_sgmt=REVTS1RPUDI87U0VSUDs= Campobasso, Campobasso - Affitto - Capannone - 360 m ² - 2 bagni -Zona Industriale- C. da San G. in Golfo: Disponiamo di due locali commerciali rispettivamente di 360 mq ciascuno. Entrambi i locali non hanno pilastri interni e tramezzature, con porta carrabile e ingresso pedonale ed hanno un'altezza media di 5 mt, serviti da anti-bagno e bagno. Si adattano a molteplici attività commerciali, grazie anche all'ampio piazzale antistante. I locali essendo adiacenti, possono essere uniti 04 feb 2021 in Commerciali - Affiliato Tecnocasa: STUDIO XXIV MAGGIO SAS – Tecnocasa	1.200,00	360	3,33	0,74	2,46
Valore medio ragguagliato					2,32

$$R_{mi} = (1,75 + 2,32) / 2 = 2,04 \text{ €/mq x mese}$$

Valore lordo di locazione mensile

$$R_{l(\text{mensile})} = R_{mi} \times S_{\text{commerciale}} = 2.04 \times 3018,29 = 6.157 \text{ €/mese}$$

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, a causa sia della crisi economica e dell'incertezza dei mercati, sia della pandemia da COVID 19 che investe tutto il paese, sia dell'affitto temporaneo al massimo di mesi 18, nonché del costo della manutenzione delle attrezzature per il riavvio dell'attività, lo scrivente ritiene di applicare al predetto valore un coefficiente di deprezzamento del 25%.

$$R_{l(\text{mensile ridotto})} = R_{l(\text{mensile})} \times (100 - 25)\% = 6.157,00 \times 75\% = 4.617 \text{ €/mese}$$

Valore lordo di locazione per 18 mesi

$$V_{\text{lordo}} = R_{l(\text{mensile ridotto})} \times 18 = 4.617 \times 18 = 83.106,00 \text{ €}$$

Si precisa che per la determinazione del canone di affitto, lo scrivente non ha considerato il valore degli arredi e delle attrezzature, in quanto per riavviare l'attività, ferma da più di un anno, considerata la tipologia delle

attrezzature presenti nello stabilimento – macchine per stampa- occorre effettuare una manutenzione straordinaria e pulizia delle stesse, con costi elevati.

B.

- **Entro 30 gg. a verificare se presso gli immobili vi siano materiali di risulta da smaltire e i presumibili oneri di smaltimento, ovvero beni e/o luoghi che vadano messi in sicurezza;**

Dai sopralluoghi effettuati risulta presente materiale da smaltire posto sia internamente che esternamente al fabbricato. Per lo smaltimento del materiale di risulta i costi presunti risultano pari ad **€ 5.000,00** compreso trasporto ed oneri.

CONCLUSIONI

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Campobasso la proprietà in Campochiaro (CB) della società *omissis* risulta costituita dai seguenti beni immobili:

Fabbricati al foglio n.6 p.lla 696 con i seguenti subalterni:

- sub. N. 1 - bene comune non censibile;
- sub. N. 2- area urbana, categoria F/1;
- sub. N. 3 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, categoria D/7, piano terra;
- sub. N.4 – opificio, categoria D/1, piano terra.

Il Valore lordo di locazione per 18 mesi risulta pari ad € 82.890,00

$$V_{\text{lordo}} = RI_{\text{(mensile ridotto)}} \times 18 = 4.617,00 \times 18 = 83.106,00 \text{ €}$$

Per lo smaltimento del materiale di risulta i costi presunti risultano pari ad € 5.000,00 compreso trasporto ed oneri.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa al solo quesito A, composta da n.33 pagine e n.8 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 12.03.2021

IL CTU

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA



INDICE RELAZIONE CTU

1. premessa;	pag.1
2. quesiti;	pag.2
3. svolgimento delle operazioni di consulenza;	pag.4
4. risposta al quesito A;	pag.5
- stima canone di locazione;.....	pag.25
5. risposta al quesito B;	pag.32
6. conclusioni;	pag.32

INDICE ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** - NOMINA E GIURAMENTO C.T.U. E QUESITI
- **ALLEGATO 2** - VISURE STORICHE
- **ALLEGATO 3** - ELABORATO PLANIMETRICO
- **ALLEGATO 4** - ESTRATTO DI MAPPA E FOTO AEREA
- **ALLEGATO 5** - PIANTA PIANO TERRA
- **ALLEGATO 6** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **ALLEGATO 7** - AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ
- **ALLEGATO 8** - QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

IL CTU

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA

