# PERIZIA DI STIMA
# TRIBUNALE DI MATERA

## Procedura n. 1/2015 R.G. - "*Concordato Preventivo* CO.GE.SUD s.r.l. *in Liquidazione*"

## Perizia di stima del più probabile valore di mercato di beni ed attrezzature di proprietà della società CO.GE.SUD s.r.l. (P.IVA 00550240774) con sede legale a Garaguso (MT) - S.S. 407 Basentana km 43


IL TECNICO

ING. FRANCESCO SCHIUMA




ALLEGATO 3

**Premessa**

In data 17/07/2015, il Sig. Giudice Dott. Vitale Antonello nominava me sottoscritto ing. Francesco Schiuma, con studio in Matera alla via Dante n. 38/A ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n° 417, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n. 1/2015 R.G. - "*Concordato Preventivo CO.GE. SUD s.r.l. in Liquidazione*" per la stima dei beni mobili ed immobili, di proprietà della società CO.GE. SUD s.r.l. (COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l.), iscritta al registro delle imprese di Matera, cod. fiscale 00550240774, con sede a Garaguso (MT), Strada Statale 407 Basentana, km 43,00, il cui Amministratore Unico è il sig. Gentile Pasquale, nato a Grassano (MT) il 21/10/1962, cod. fiscale GNT PQL 62R21 E147W, domiciliato in Garaguso (MT) alla Contrada "Macchia del Cerro".

**Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In data 14/09/2015, previo accordo telefonico con il sig. Recchia Gioacchino (per l'impresa CO.GE.SUD S.r.l.), mi recavo presso la sede della società CO.GE. SUD s.r.l. (COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l.) ubicata in Garaguso (MT), Strada Statale 407 Basentana, km 43,00. Durante il sopralluogo, alla presenza del sig. Recchia Gioacchino e dell'ing. Stefania Larato, in qualità di collaboratrice del sottoscritto, abbiamo preso visione delle autovetture parcheggiate nei pressi della sede legale della società e delle attrezzature e dei macchinari depositati all'interno di un piazzale, ubicato tra la SS 407 Basentana e della suddetta sede. Il sopralluogo proseguiva dunque nella zona P.I.P., in agro del Comune di Garaguso (MT), in località "Macchia del Cerro", sito nelle vicinanze della SS 407 Basentana e della ferrovia Taranto-Potenza, a circa 10 km dal centro abitato del Comune di Garaguso.

In data 22/09/2015, effettuavo il secondo sopralluogo con il sig. Gentile Pasquale ed il dott. Gemma Antonio presso i beni siti nel Comune di Lunano. Durante la visita eseguivo un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile sito alla via Cupa n° 8 e censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 828 subb 2-3-4-5.

Il sopralluogo proseguiva presso i terreni siti nel Comune di Urbino e censiti presso il Catasto Terreni al foglio 188 particelle 1-6-7-8-11-12-13-14-19-20-23-43-44-111-113-115-122-125-129-130-132-133-134-136-137-139-140-141.

Portate quindi a termine le visite di sopralluogo, esaminavo la documentazione catastale e i documenti relativi ai beni strumentali e procedevo alla valutazione dei beni.

Per ciascun lotto di vendita (relativamente ai soli beni immobili) veniva dunque redatta una relazione di stima mentre ai singoli beni strumentali e ai materiali presenti nei cantieri veniva attribuito un valore di mercato, tenendo conto di fattori opportunamente riportati nelle tabelle allegate:

- **Relazione di stima 1**: LOTTO n° 1 – Fabbricato sito nel comune di Lunano (PU) alla via Cupa n°8, ubicato sul lotto fondiario di mq 3.406,00;
- **Relazione di stima 2**: LOTTO n° 2 – Terreni siti nel comune di Urbino;
- **Relazione di stima 3**: LOTTO n° 3 – Lotti zona P.I.P., in agro del Comune di Garaguso (MT), località "Macchia del Cerro";
- **Elenco e valutazione dei beni strumentali;**
- **Elenco e valutazione dei materiali presenti sui cantieri;**
- **Valutazione attestazioni SOA.**

## RELAZIONE DI STIMA 1

**LOTTO n° 1 – Fabbricato sito nel comune di Lunano (PU) alla via Cupa n°8, ubicato sul lotto fondiario di mq 3.406,00.**

**Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato in esame si sviluppa complessivamente su n°3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ed è costituito da n°4 unità immobiliari, tutte intestate a COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l. con sede in Garaguso e così censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Lunano:

- **immobile n. 1: autorimessa sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 2**, cat. C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 35,79 €, **piano T;**
- **immobile n. 2: autorimessa sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 3**, cat. C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 52,83 €, **piano T;**
- **immobile n. 3: abitazione in villino sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 4**, cat. A/7, classe U, consistenza 5 vani, rendita 361,52 €, **piani T-1;**
- **immobile n. 4: abitazione in villino sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 5**, cat. A/7, classe U, consistenza 14,5 vani, rendita 1.048,41 €, **piani T-1-2-3.**

Secondo quanto riportato nelle planimetrie catastali, al piano seminterrato risultano ubicate le due autorimesse *(cfr. immobile 1 e immobile 2)* e parte delle due abitazioni *(cfr. immobile 3 e immobile 4)*, oltre al locale adibito a centrale termica. All'abitazione di cui al sub 4 *(cfr. immobile 3)* si accede dal piano primo attraverso un ballatoio esterno che circonda per tre lati l'intero edificio; all'abitazione di cui al sub 5 *(cfr. immobile 4)* si può invece accedere dal piano seminterrato dove è collocato un vano scala che collega i quattro piani dell'unità immobiliare. I locali di deposito e la taverna, intesi quali accessori dei subb 4 e 5 *(cfr. immobili 3 e 4)*, hanno invece accesso direttamente dal piano seminterrato.

**Conformità catastale e urbanistica**

Durante la visita di sopralluogo del 22 settembre 2015 presso l'immobile in esame, riscontravo la non perfetta rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali presentate in data 18/12/1989. In particolare, tutte le unità immobiliari di cui ai subb 2-3-4-5 risultano tra loro comunicanti tant'è che, per esempio, l'accesso al locale "deposito 2" appartenente al sub 5 *(cfr. immobile 4)* può solo avvenire attraverso il garage del sub 3 *(cfr. immobile 2)*, così come evidenziato nelle allegate planimetrie del fabbricato. In più vi sono difformità relative alla divisione interna dei subb 4 e 5 *(cfr. immobili 3 e 4)*, oltre alla presenza di due vani al primo e al secondo piano, entrambi inclusi nell'abitazione di cui al sub 5 *(cfr. immobile 4)*, non riportati nelle planimetrie catastali e denominati rispettivamente "studio" e "camera 7". In relazione a quest'ultimo sub 5, si riscontrano anche difformità al piano primo dove, rispetto alla planimetria catastale il "balcone 1" risulta effettivamente realizzato per tutta la lunghezza del fabbricato e non solo per metà, e al piano secondo dove vi è la presenza del "balcone 2" non riportato nella corrispondente planimetria catastale. Alla luce di quanto descritto e di quanto raffigurato nelle planimetrie, è evidente che le difformità riscontrate interessano anche i prospetti esterni dell'edificio.

Infine, con riferimento alla legittimità urbanistica dell'immobile, secondo quanto riportato nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Silvia GIUNTA nominata dal Dott. Rosario L. Rossino Giudice Dell'Esecuzione n. 17/2004, si può affermare che questo veniva costruito in virtù della **C.E. n. 52 del 30 Maggio 1977** e successiva **Variante C.E. n. 564 del 13 Settembre 1989** con la quale si chiedeva la parziale demolizione della muratura di tamponamento a favore di un intervento di ampliamento sul retro del fabbricato; per la realizzazione del campo da tennis e della recinzione del lotto veniva inoltre presentata una successiva **C.E. n.149 del 31 Agosto 1979**; infine veniva depositata la **C.E. in Sanatoria n. 103, Reg. 296 del 09 marzo 1993**, in conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**Certificazione energetica**

Il fabbricato in esame non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Provenienza dell'immobile**

L'intero fabbricato, comprensivo della relativa corte e del terreno edificabile di pertinenza, veniva trasferito alla società CO.GE. SUD s.r.l. (COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l.) con sede in Garaguso (MT), iscritta al registro delle imprese di Matera, cod. fiscale 00550240774, in forza del Decreto di Trasferimento di Immobili del Tribunale di Urbino – Esecuzioni Immobiliari del 04/01/2007, trascritto il 22/01/2007 ai Registro Particolare 313 e Registro Generale 564, Rep. N. 8/7 del 04/01/2007.

**Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

Per i soli beni immobili siti nel Comune di Lunano (PU): **Nota di iscrizione *contro* COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l.** con sede in Garaguso (MT), cod. fiscale 00550240774, di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto notarile redatto in data 14/05/2007 da Disabato Angelo, Rep. N. 60011/22316, trascritta il 21/05/2007 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Pesaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, al Registro Particolare n. 1018 e Registro Generale n. 4138.

**Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione dei beni immobili in esame si utilizzerà il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine statistica sui valori immobiliari del Comune di Lunano svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel 2° semestre del 2014, oltre che da un'attenta indagine sui prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, ecc.).

Il parametro "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- proiezione ortogonale del collegamento verticale interno al bene di cui al sub 5;
- quota percentuale della superficie dei locali deposito al piano seminterrato.

A sua volta, il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata.

Con riferimento a i locali depositi ubicati al piano seminterrato (associati ai subb 4 e 5), le relative superfici saranno computate nella misura del 75%.

Infine, per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 25% di balconi e terrazze scoperti;
- 10% di cortile, scale e camminamenti esterni.

In particolare, per la stima del campo da tennis scoperto, si considererà il costo per la realizzazione di un campo da tennis *ex-novo* e, in base ad un coefficiente di degrado valutato in funzione della vetustà e dello stato d'uso, se ne determinerà il valore attraverso il procedimento della stima sintetica.

Infine, per quanto riguarda l'intero lotto (C.T. foglio 14 particella 828), questo

ricade nella **Zona omogenea B** del piano regolatore generale del Comune di Lunano; in particolare, trattasi della **zona B1 – "zone residenziali di completamento edificate e da edificare"**, in cui sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico, e per lotti da edificare interventi di nuova costruzione.

Per la zona B1, la nuova edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- If = 2,00 mc/mq
- Uf = 0,66 mq/mq
- H = 10,00 ml (pari a tre piani abitabili)
- Lotto minimo = 500,00 mq
- Distanza dai confini e dalle strade 5,00 ml – distanza tra i fabbricati 10,00 ml
- Autorimesse private = 10 mq/100 mc di costruzione
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) = come per le nuove costruzioni
- Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali
- Eventuale convenzionamento per concessione gratuita.

Sarà quindi determinata la quota di superficie del lotto sulla quale si potrà ancora edificare e, moltiplicandola per un prezzo congruo misurato in €/mq, si otterrà il valore del terreno edificabile.

**Descrizione dei beni componenti il "LOTTO N° 1"**

Il "Lotto n° 1" è costituito, oltre che dalle **parti comuni** e **alla quota parte di terreno edificabile**, dalle n°4 suddette unità immobiliari, nel seguito denominate rispettivamente **"Bene 1.a", "Bene 1.b", "Bene 1.c", "Bene 1.d"**; per ciascuna di esse, dopo una breve descrizione generale dell'intero fabbricato, verrà descritta la composizione interna, sarà determinata la relativa superficie commerciale e sarà

quindi stabilito il valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro. Infine, la somma dei valori di mercato così ottenuti darà il valore complessivo dell'immobile di cui al "Lotto n° 1".

**Caratteristiche del contesto**

Immobile facente parte di un condominio con parti comuni: SI ☒ NO ☐

Immobile facente di un complesso immobiliare con parti comuni: SI ☐ NO ☒

Caratteristiche e destinazione della zona: residenziale con civili abitazioni

**Caratteristiche generali dell'edificio**

| | |
|---|---|
| Fondazioni: | in cemento armato |
| Strutture portanti in elevazione: | telai in cemento armato |
| Orizzontamenti: | solai in latero-cemento |
| Copertura: | a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole |
| Tamponamenti: | doppia pelle di forati |
| Scale/pianerottoli esterni: | in cemento armato in parte lasciate con cls a vista e in parte rivestite con piastrelle in ceramica |
| Scale/pianerottoli interni: | in cemento armato, in parte rivestite in legno e in parte lasciate con cls a vista |
| Pareti esterne: | intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra |
| Tipologia: | villa pluriplano |
| Accesso: | dal civico numero 8 di via Cupa attraverso un cancello metallico facente parte della recinzione prospiciente la strada |
| Stato e qualità dell'edificio: | sufficiente nonostante, tra i danni più evidenti, siano presenti problemi di infiltrazioni d'acqua sui solai dei balconi e di distacco del pavimento in parquet nei piani primo e secondo |

**Dotazione impiantistica del fabbricato**

Con riferimento alla dotazione impiantistica dell'intero fabbricato, pur supponendo una realizzazione a perfetta regola d'arte ed un ordinario stato di manutenzione, è consigliabile eseguire una verifica di conformità di tutti gli impianti alle norme in materia di sicurezza; i costi relativi alle opere di revisione e ad eventuali interventi di ammodernamento ed integrazione dipenderanno dai prezzi in vigore al momento dell'intervento, in relazione a materiali, opere e prestazioni eseguite a regola d'arte.

| | | |
|---|---|---|
| Climatizzazione: | SI ☐ | NO ☒ |
| Acqua: | SI ☒ | NO ☐ |
| Gas: | SI ☐ | NO ☒ |
| Elettricità: | SI ☒ | NO ☐ |
| Citofono: | SI ☒ | NO ☐ |
| Telefono/TV: | SI ☒ | NO ☐ |
| Antintrusione: | SI ☐ | NO ☒ |

**Parti comuni:** **locale centrale termica / cortile, scale e camminamenti esterni / campo da tennis**

- **Locale C.T.** (piano S1): Superficie calpestabile = 10,93 mq
  Altezza media interna utile = 2,50 m
  Pavimento in ceramica e battiscopa in legno
  Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

Superficie commerciale totale = 14,48 mq **(1)**

Prezzo unitario = 400,00 € / mq **(2)**

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà è:

**Valore di Mercato = (1) x (2) = € 5.792,00**

(diconsi euro cinquemilasettecentonovantadue/00)

- **Cortile, scale e camminamenti esterni**: Superficie calpestabile = 350,00 mq

  Superficie commerciale totale = 35,00 mq **(1)**

  Prezzo unitario = 400,00 € / mq **(2)**

  Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà è:

  **Valore di Mercato = (1) x (2) = € 14.000,00**

  (diconsi euro quattordicimila/00)

- **Campo da tennis e area adiacente recintata:**

  Costo di costruzione *ex-novo* = 45.000,00 € **(1)**

  Coefficiente di degrado = 0,30 **(2)**

  **Valore di Mercato = (1) x (2) = € 13.500,00**

  (diconsi euro tredicimilacinquecento/00)

~ ~ ~ ~ ~

**"BENE 1.a": autorimessa sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 2**, cat. C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 35,79 €, **piano T.**

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE

**Infissi**: Porta d'ingresso: in legno tinteggiata di bianco con parti vetrate costituite da vetro singolo monostrato; scuri esterni in legno di colore tipo ciliegio

Porta interna comunicante col sub 4: in legno

Vani / Locali

**Garage**: Superficie calpestabile = 20,06 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

Stato delle finiture interne: sufficiente

Stato conservativo di manutenzione: sufficiente

Stato di possesso degli immobili:

Occupato da terzi: SI ☐ NO ☒

In possesso del proprietario: SI ☒ NO ☐

Superficie commerciale totale = 25,43 mq **(1)**

Prezzo unitario = 500,00 € / mq **(2)**

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del **"Bene 1.a"** è:

**Valore di Mercato = (1) x (2) = € 12.715,00** (diconsi euro dodicimilasettecentoquindici/00)

~ ~ ~ ~ ~

**"BENE 1.b": autorimessa sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 3,** cat. C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 52,83 €, **piano T.**

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE

**Infissi:** Porta d'ingresso: in legno tinteggiata di bianco con parti vetrate costituite da vetro singolo monostrato; scuri esterni in legno di colore tipo ciliegio

Porte interne comunicanti col sub 5: in legno

**Vani / Locali**

**Garage:** Superficie calpestabile = 29,85 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

Stato delle finiture interne: sufficiente

Stato conservativo di manutenzione: sufficiente

Stato di possesso degli immobili:

Occupato da terzi: SI ☐ NO ☒

In possesso del proprietario: SI ☒ NO ☐

Superficie commerciale totale = 37,18 mq **(1)**

Prezzo unitario = 500,00 € / mq **(2)**

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del **"Bene 1.b"** è:

**Valore di Mercato = (1) x (2) = € 18.590,00** (diconsi euro diciottomilacinquecentonovanta/00)

~ ~ ~ ~ ~

**"BENE 1.c": abitazione in villino sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 4**, cat. A/7, classe U, consistenza 5 vani, rendita 361,52 €, **piani T-1.**

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE

**Infissi:** Porta d'ingresso (al piano 1 – lato nord-ovest): in legno tinteggiata di bianco con parti vetrate costituite da vetro singolo monostrato; scuri esterni in legno di colore tipo ciliegio

Porte interne: in legno

Finestre: in legno tinteggiate di bianco con parti vetrate costituite da vetro singolo monostrato - sistemi di oscuramento: persiane in legno, di colore tipo ciliegio

**Vani / Locali**

**Taverna** (piano S1): Superficie calpestabile = 44,88 mq
Altezza media interna utile = 2,50 m
Pavimento in ceramica e battiscopa in legno
Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Deposito1** (pianoS1):Superficie calpestabile = 16,00 mq
Altezza media interna utile = 2,50 m
Pavimento in ceramica e battiscopa in legno
Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Disimp. 1** (piano 1): Superficie calpestabile = 8,24 mq
Altezza media interna utile = 2,78 m
Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Camera 1** (piano 1): Superficie calpestabile = 13,51 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Camera 2** (piano 1): Superficie calpestabile = 15,61 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**WC 1** (piano 1): Superficie calpestabile = 5,06 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento: piastrelle in ceramica

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Sanitari: lavabo, bidet, tazza e doccia in ceramica

Rubinetteria: di media qualità

**Cucina** (piano 1): Superficie calpestabile = 7,68 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Zona pranzo**(piano1):Superficie calpestabile = 24,03 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Scale tra sub 4 e sub 5** (piano 1): Superficie calpestabile = 1,37 mq

Rivestimento in legno

**Ballatoio 1**(piano 1): Superficie calpestabile = 39,29 mq

Pavimento: piastrelle in ceramica

Parapetto: in calcestruzzo con vani per ringhiera in metallo non ancora installata

Esposizione: sud-est, sud-ovest

Stato delle finiture interne: sufficiente

Stato conservativo di manutenzione: sufficiente

Stato di possesso degli immobili:

Occupato da terzi: SI ☐ NO ☒

In possesso del proprietario: SI ☒ NO ☐

Superficie commerciale totale = 151,63 mq **(1)**

Prezzo unitario = 800,00 € / mq **(2)**

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del **"Bene 1.c"** è:

**Valore di Mercato = (1) x (2) = € 121.304,00**

(diconsi euro centoventunomilatrecentoquattro/00)

~ ~ ~ ~ ~

**"BENE 1.d": abitazione in villino sita in Lunano (PU), foglio 14 particella 828 sub 5**, cat. A/7, classe U, consistenza 14,5 vani, rendita 1.048,41 €, **piani T-1-2-3.**

**COMPOSIZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE**

**Infissi:** Porta d'ingresso (al piano S1 – lato sud-est): in legno tinteggiata di bianco con parti vetrate costituite da vetro singolo monostrato; scuri esterni in legno di colore tipo ciliegio

Porte interne: in legno

Finestre: in legno tinteggiate di bianco con parti vetrate costituite da vetro singolo monostrato - sistemi di oscuramento: persiane in legno, di colore tipo ciliegio

**Vani / Locali**

**Ingresso** (piano S1): Superficie calpestabile = 11,34 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Scala** (piano S1): Superficie (proiezione ortogonale vano scale) = 6,16 mq

Sviluppo scala: dal piano S1 al piano 3

Rivestimento assente (le scale sono in cls a vista)

Pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro

**WC** (piano S1): Superficie calpestabile = 5,88 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento: piastrelle in ceramica

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Sanitari: lavabo, bidet, tazza, doccia e pilozzo in ceramica

Rubinetteria: di media qualità + attacchi lavatrice

**Deposito gasolio** (pianoS1): Superficie calpestabile = 3,50 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Deposito2** (pianoS1):Superficie calpestabile = 17,25 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Deposito3** (pianoS1):Superficie calpestabile = 22,00 mq

Altezza media interna utile = 2,50 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Soggiorno** (piano 1): Superficie calpestabile = 32,39 mq

Altezza media interna utile = 2,35 m per una superficie pari a 16,37 mq e doppia altezza per una superficie pari a 16,02 mq

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Anti-WC** (piano 1): Superficie calpestabile = 4,58 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**WC 2** (piano 1): Superficie calpestabile = 4,26 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento: piastrelle in ceramica

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Sanitari: lavabo, bidet, tazza e doccia in ceramica

Rubinetteria: di media qualità

**Camera 3** (piano 1): Superficie calpestabile = 20,55 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Camera 4** (piano 1): Superficie calpestabile = 16,57 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Studio** (piano 1): Superficie calpestabile = 13,27 mq

Altezza media interna utile = 2,78 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Scale tra vani** (piano 1): Superficie calpestabile = 3,50 mq

Rivestimento in legno

**Ballatoio 2**(piano 1): Superficie calpestabile = 46,11 mq

Pavimento: piastrelle in ceramica

Parapetto: in calcestruzzo con vani per ringhiera in metallo non ancora installata

Esposizione: sud-est, nord-est

**Salone** (piano 2): Superficie calpestabile = 99,70 mq

Altezza min = 2,50 m / Altezza max = 4,95 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Camera 5** (piano 2): Superficie calpestabile = 16,70 mq

Altezza media interna utile = 2,88 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**WC 3** (piano 2): Superficie calpestabile = 8,53 mq

Altezza media interna utile = 2,88 m

Pavimento: piastrelle in ceramica

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Sanitari: lavabo, bidet, tazza e doccia in ceramica

Rubinetteria: di media qualità

**Camera 6** (piano 2): Superficie calpestabile = 16,99 mq

Altezza media interna utile = 2,88 m

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Disimp. 2** (piano 2): Superficie calpestabile = 5,12 mq

Altezza media interna utile = 2,88 m

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**WC 4** (piano 2): Superficie calpestabile = 7,71 mq

Altezza media interna utile = 2,88 m

Pavimento: piastrelle in ceramica

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Sanitari: lavabo, bidet, tazza e doccia in ceramica

Rubinetteria: di media qualità

**Camera 7** (piano 2): Superficie calpestabile = 11,39 mq

Altezza interna utile = var.

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

**Balcone 1** (piano 2): Superficie calpestabile = 30,19 mq

Pavimento: piastrelle in ceramica

Parapetto: ringhiera con montanti e corrente superiore in metallo, correnti intermedi in legno

Esposizione: sud-est

**Disimp. 3** (piano 3): Superficie calpestabile = 4,98 mq

Altezza interna utile = var.

Pavimento in ceramica e battiscopa in legno

Pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro

Soffitto: struttura in legno con soli tavoloni in vista

**Camera 8** (piano 3): Superficie calpestabile = 14,25 mq

Altezza interna utile = var.

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro

Soffitto: struttura in legno con soli tavoloni in vista

**WC 5** (piano 3): Superficie calpestabile = 5,28 mq

Altezza interna utile = var.

Pavimento: piastrelle in ceramica

Rivestimento: piastrelle in ceramica

Sanitari: lavabo, bidet, tazza e doccia in ceramica

Rubinetteria: di media qualità

**Camera 9** (piano 3): Superficie calpestabile = 17,83 mq

Altezza interna utile = var.

Pavimento in parquet e battiscopa in legno

Pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro

Soffitto: struttura in legno con soli tavoloni in vista

**Balcone 2** (piano 3): Superficie calpestabile = 11,50 mq

Pavimento: piastrelle in ceramica

Parapetto: ringhiera con montanti e corrente superiore in metallo, correnti intermedi in legno

Esposizione: sud-est

**Balcone 3** (piano 3): Superficie calpestabile = 7,79 mq

Pavimento: piastrelle in ceramica

Parapetto: ringhiera con montanti e corrente superiore in metallo, correnti intermedi in legno

Esposizione: nord-est

Stato delle finiture interne: sufficiente

Stato conservativo di manutenzione: sufficiente

Stato di possesso degli immobili:

Occupato da terzi: SI ☐ NO ☒

In possesso del proprietario: SI ☒ NO ☐

Superficie commerciale totale = 474,56 mq **(1)**

Prezzo unitario = 800,00 € / mq **(2)**

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del **"Bene 1.d"** è:

**Valore di Mercato = (1) x (2) = € 379.648,00**

(diconsi euro trecentosettantanovemilaseicentoquarantotto/00)

~ ~ ~ ~ ~

**"Terreno edificabile"**

Volume edificato circa = 1.900,00 mc

Superficie fondiaria utilizzata = 1.900,00 / 2= 950,00 mq **(1)**

Superficie trasformata (parti comuni) = 1.620,00 mq

Superficie fondiaria disponibile = 2.456,00 mq

Prezzo unitario = 40,00 € / mq **(2)**

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del **"terreno edificabile"** è:

**Valore di Mercato = (1) x (2) = € 98.240,00**

(diconsi euro novantamila/00)

**Valutazione complessiva del LOTTO n° 1**

| | | |
|---|---|---|
| **Parti comuni** | | |
| **Locale C.T.** | **€** | **5.792,00** |
| **Cortile, scale e camminamenti esterni** | **€** | **14.000,00** |
| **Campo da tennis e area adiacente recintata** | **€** | **13.500,00** |
| | | |
| **Unità immobiliari** | | |
| **Bene 1.a** | **€** | **12.715,00** |
| **Bene 1.b** | **€** | **18.590,00** |
| **Bene 1.c** | **€** | **121.304,00** |
| **Bene 1.d** | **€** | **379.648,00** |
| | | |
| **Terreno edificabile** | **€** | **98.240,00** |
| **TOT.** | **€** | **663.789,00** |

## RELAZIONE DI STIMA 2

## LOTTO n° 2 – Terreni siti nel comune di Urbino.

### Descrizione dei beni

I terreni che costituiscono il "lotto n° 2" sono censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Urbino al foglio 188, intestati a COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l. con sede in Garaguso, e sono ubicati in agro del Comune di Urbino – località "Paganica" ad una distanza di circa 2,5 km dal centro abitato del Comune di Lunano e a circa 10,00 km dal centro abitato del Comune di Urbino.

Sulla particella n. 12 insiste un fabbricato rurale, raggiungibile attraverso una strada vicinale denominata "Colle Lungo". Le condizioni dell'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, risultano abbastanza fatiscenti; sono evidenti crolli di parti della copertura e numerosi fenomeni di dissesti strutturali.

### Dati catastali e destinazione urbanistica

L'intera superficie aziendale è composta da appezzamenti seminativi e terreni destinati a pascolo oltre ad una tartufaia non recintata ubicata nella parte più a nord della particella n. 8.

Si riportano nel seguito i dati catastali di ciascuna particella costituente l'intero lotto n° 2 (foglio 188) ed una tabella riassuntiva riferita all'intera superficie aziendale distinta in base al tipo di coltura agraria presente.

Dati catastali

| Particella | Porz. | qualità | classe | Sup. [mq] | Reddito dom. [€] | Reddito agr. [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | AA | Seminativo | 4 | 25.775 | 46,59 | 46,59 |
| | AB | Pascolo arb. | 2 | 1.003 | 0,52 | 0,21 |
| 6 | | Seminativo | 4 | 34.697 | 62,72 | 62,72 |
| 7 | AA | Seminativo | 3 | 3.740 | 10,62 | 11,59 |
| | AB | Pascolo | 2 | 202 | 0,08 | 0,04 |
| 8 | | Seminativo | 4 | 130.852 | 236,53 | 236,53 |

| Particella | Porz. | qualità | classe | Sup. [mq] | Reddito dom. [€] | Reddito agr. [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | | Seminativo | 4 | 220 | 0,40 | 0,40 |
| 12 | | Fabbr. rurale | | 614 | | |
| 13 | | Seminativo | 4 | 226 | 0,41 | 0,41 |
| 14 | | Seminativo | 4 | 1.405 | 2,54 | 2,54 |
| 19 | | Seminativo | 4 | 2.175 | 3,93 | 3,93 |
| 20 | | Pascolo arb. | 2 | 43.142 | 22,28 | 8,91 |
| 23 | AA | Seminativo | 4 | 33 | 0,06 | 0,06 |
| | AB | Pascolo arb. | 2 | 23.544 | 12,16 | 4,86 |
| 43 | | Seminativo | 4 | 23.013 | 41,60 | 41,60 |
| 44 | | Seminativo | 4 | 15.403 | 27,84 | 27,84 |
| 111 | | Seminativo | 4 | 1.284 | 2,32 | 2,32 |
| 113 | | Seminativo | 4 | 57 | 0,10 | 0,10 |
| 115 | | Seminativo | 4 | 37 | 0,07 | 0,07 |
| 122 | AA | Seminativo | 4 | 71.318 | 128,91 | 128,91 |
| | AB | Pascolo arb. | 2 | 14.374 | 7,42 | 2,97 |
| 125 | | Seminativo | 4 | 14.961 | 27,04 | 27,04 |
| 129 | AA | Seminativo | 4 | 236 | 0,43 | 0,43 |
| | AB | Prato | 2 | 57 | 0,05 | 0,04 |
| 130 | | Prato | 2 | 162 | 0,13 | 0,13 |
| 132 | AA | Seminativo | 4 | 8 | 0,01 | 0,01 |
| | AB | Prato | 2 | 14 | 0,01 | 0,01 |
| 133 | | Pascolo | 1 | 150 | 0,09 | 0,05 |
| 134 | AA | Pascolo | 1 | 127 | 0,08 | 0,04 |
| | AB | Prato | 2 | 59 | 0,05 | 0,05 |
| 136 | AA | Pascolo | 1 | 341 | 0,21 | 0,11 |
| | AB | Semin. arb. | 6 | 33 | 0,08 | 0,08 |
| 137 | | Pascolo | 1 | 198 | 0,12 | 0,06 |

| Particella | Porz. | qualità | classe | Sup. [mq] | Reddito dom. [€] | Reddito agr. [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 139 | | Seminativo | 5 | 1 | 0,01 | 0,01 |
| 140 | AA | Seminativo | 5 | 189 | 0,24 | 0,29 |
| | AB | Pascolo | 1 | 179 | 0,11 | 0,06 |
| 141 | | Seminativo | 5 | 17 | 0,02 | 0,03 |

Tabella riassuntiva per tipo di coltura agraria

| Qualità | Superficie totale [mq] | Superficie totale [ha] |
|---|---|---|
| Seminativo | 325.478 | 32 54 78 |
| Tartufaia (parte della particella 8) | 169 | 01 69 |
| Seminativo arborato | 33 | 00 33 |
| Pascolo | 1.197 | 11 97 |
| Pascolo arborato | 82.063 | 08 20 63 |
| Prato | 292 | 02 92 |
| Fabbricato rurale + corte | 614 | 06 14 |
| **TOT. SUPERFICIE** | | **40 98 46** |

Con riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni facenti parte del lotto n° 2, dal certificato del 27/11/2006 rilasciato dall'Ufficio Tecnico – sez. Urbanistica del Comune di Urbino, i terreni siti al foglio 188 particelle 1-6-7-8-11-12-13-14-19-20-23-43-44, in base al P.R.G. vigente adottato con atto deliberativo C.C. n° 92 del 30/07/1994 approvato con modifiche con delibera G.P. n° 23 del 22/04/1997, convalidata con delibera C.P. n° 29 del 25/03/2000 è classificato " Territorio Extraurbano" (zona E ai sensi del D.I. 1444/68), ed è soggetto alle norme di cui alla L.R. n° 13/90 e alle disposizioni contenute nelle "Norme Tecniche di Attuazione, elaborato III, A1, parte IV relativa alle "norme di tutela del paesaggio e del territorio extraurbano e parte VII "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale nelle aree extraurbane".

**Provenienza dei beni**

Secondo quanto riportato nella visura relativa ai terreni in esame, questi venivano trasferiti alla società CO.GE. SUD s.r.l. (COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l.) con sede in Garaguso (MT), iscritta al registro delle imprese di Matera, cod. fiscale 00550240774, per la proprietà di 1/1, in forza della Sentenza del Tribunale di Urbino Rep. n. 754 del 14/10/2010, registrata presso l'Ufficio Territoriale di Urbino in data 25/11/2011 al n. 1128.

**Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

Dalle ricerche effettuate presso le sedi opportune, non risultano esserci vincoli ed oneri giuridici a carico dei beni in esame.

**Criterio di stima utilizzato**

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai valori agricoli medi della provincia di Pesaro Urbino, per la Regione Agraria n° 5 – Colline di Urbino e dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari della zona in esame. In particolare, avendo a disposizione i prezzi pubblicati dall'Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino riferiti all'anno 2009, considerando che, a causa della scarsa richiesta di acquisto e di locazione dei fondi rustici assimilabili per caratteristiche e ubicazione a quelli in esame, vi è stata una riduzione dei prezzi di circa il 30% dei valori agricoli medi riferiti al 2009, per le diverse tipologie di coltura possono considerarsi congrui i seguenti prezzi unitari:

| Coltura | Prezzo unitario €/ha |
|---|---|
| Seminativo / Seminativo arborato | 8.500,00 |
| Pascolo | 4.500,00 |
| Pascolo arborato | 5.200,00 |
| Prato | 9.000,00 |

## Valutazione complessiva del LOTTO n° 2

**TERRENI**

| Qualità | Superficie [ha] | Prezzo unitario €/ha | Valore di mercato |
|---|---|---|---|
| Seminativo / Seminativo arborato | 32 55 11 | 8.500,00 | 276.684,35 |
| Pascolo | 01 69 | 4.500,00 | 76,05 |
| Pascolo arborato | 08 20 63 | 5.200,00 | 42.672,76 |
| Prato | 02 92 | 9.000,00 | 262,80 |
| Tartufaia (parte della particella 8) | 01 69 | 7.000,00 | 118,30 |
| **FABBRICATO** | | | |
| Fabbricato rurale + corte | a corpo | | 15.000,00 |
| | | **TOT.** | **334.738,21** |

## RELAZIONE DI STIMA 3

## LOTTO n° 3 – Lotti zona P.I.P., Garaguso (MT), località "Macchia del Cerro"

### Descrizione dei beni

I lotti che costituiscono il "lotto n° 3" sono censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Garaguso (MT) al foglio 6 particelle 668-669-670-671 e sono ubicati in agro del Comune di Garaguso – località "Macchia del Cerro" ad una distanza di circa 10,00 km dal centro abitato del Comune di Garaguso, nelle vicinanze della S.S. 407 Basentana e della ferrovia Taranto-Potenza.

In particolare, i lotti in esame sono i lotti nn. 5 e 6 della Zona P.I.P. del Comune di Garaguso sottoposta al vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con D.P.G.R. n. 246 del 23 febbraio 1989, ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e con le procedure di cui alla Legge Regionale 22 luglio 1979 n. 23.

Allo stato attuale i lotti risultano parzialmente recintati da un muretto in cemento armato realizzato previa D.I.A. del 08/07/2009 depositata presso il Comune di Garaguso al prot. n° 3420.

### Dati catastali e destinazione urbanistica

Si riportano nel seguito i dati catastali di ciascuna particella costituente l'intero lotto n° 3 (foglio 6):

Dati catastali

| Particella | Qualità | Classe | Consist. | R.D. [€] | R.A. [€] | Diritti e oneri reali |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 668 | Seminativo | 1 | 15 12 | 8,59 | 4,69 | Diritto di superficie per 1/1 |
| 669 | Seminativo | 1 | 15 12 | 8,59 | 4,69 | Proprietà per 1/1 |
| 670 | Seminativo | 1 | 15 00 | 8,52 | 4,65 | Diritto di superficie per 1/1 |
| 671 | Seminativo | 1 | 15 00 | 8,52 | 4,65 | Proprietà per 1/1 |

Con riferimento alla destinazione urbanistica del lotto n. 5 (composto dalla particella 668 in diritto di superficie e 669 in diritto di proprietà) e del lotto n. 6 (composto dalla particella 670 in diritto di superficie e 671 in diritto di proprietà), dal

certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Garaguso il 05/05/2009 e allegato alla suddetta convenzione, si evince che sui lotti in esame è possibile edificare rispettando i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria 6.024,00 mq
- Superficie coperta 1.800,00 mq
- Altezza massima 6,00 m
- Volume massimo realizzabile 10.800,00 mc
- Distanza dai confini 8,00 m
- Distanza dai fronti finestrati 16,00 m

**Provenienza dei beni**

I lotti nn. 5 e 6, che costituiscono il "lotto di vendita n° 3", venivano ceduti dal Comune di Garaguso alla società CO.GE. SUD s.r.l. (COSTRUZIONI GENERALI SUD s.r.l.) con sede in Garaguso (MT), iscritta al registro delle imprese di Matera, cod. fiscale 00550240774, in virtù dell'Atto di **"Convenzione per la concessione di area in territorio di Garaguso Scalo in parte in diritto di proprietà ed in parte in diritto di superficie"** Repertorio n. 35132 Raccolta n. 14817 del 11/05/2009, registrato a Matera il 28/05/2009 al n. 1786 serie 1^T ed ivi trascritto il 29/05/2009 al n. 4576 R.G. e al n. 3552 R.P..

In particolare, con riferimento ai diritti sui beni oggetto della suddetta convenzione, le **particelle 669 e 671** venivano cedute **in proprietà** mentre le **particelle 668 e 670** venivano cedute **con diritto di superficie per anni 99** a partire dalla data della convenzione.

**Presenza di vincoli sull'area**

L'area ceduta è sottoposta a vincolo permanente della destinazione originaria, ex art. 10 della suddetta convenzione. Nello stesso articolo si legge: *"... è consentita, altresì, la concessione o la locazione ad altro soggetto avente i requisiti dell'attività insediata, previo nulla osta di insediamento del piano occupazionale, che potrà*

*essere concesso solo dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile realizzato*".

È importante rilevare che sui lotti non è stato realizzato alcun insediamento così come previsto dagli articoli 7, 8 e 9 della suddetta convenzione. In particolare all'art. 9 si legge: "*La ditta assegnataria deve richiedere al Comune il permesso a costruire relativo all'insediamento da realizzare nei lotti P.I.P. entro e non oltre 120 giorni decorrenti dalla stipula della presente convenzione. I lavori di realizzazione dell'insediamento dovranno avere inizio entro sei mesi dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere completati entro i ventiquattro mesi successivi alla data di rilascio del permesso a costruire, pena la revoca dell'assegnazione.*".

**Criterio di stima utilizzato**

Viste le considerazioni del paragrafo precedente, a meno di intervenute modifiche all'atto di convenzione per la cessione delle aree della zona P.I.P. del Comune di Garaguso, non avendo la ditta assegnataria delle aree realizzato alcun insediamento produttivo, secondo l'art. 10 non sarebbe possibile alcuna concessione a terzi dei due lotti nn. 5 e 6.

Tuttavia, esclusivamente per completezza di informazioni, si procede ugualmente alla determinazione del valore di mercato dei due lotti che può essere determinato incrementando di una percentuale pari al 20% la somma versata per il loro acquisto, riportata all'art. 5 della suddetta convenzione e pari a € 42.348,72, in virtù della costruzione del muretto di recinzione già descritto.

**Valutazione complessiva del LOTTO n° 3**

Valore di Mercato = € 50.818,46

(diconsi euro cinquantamilaottocentodiciotto/46)

**RELAZIONE DI STIMA 4**

**Elenco e valutazione dei beni strumentali proposti in concordato e non proposti in concordato**

Al fine di procedere alla valutazione sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli uffici della ditta COGESUD , è stata eseguita la documentazione fotografica di quasi tutti i beni e sono stati recuperati i libretti di immatricolazione di quasi tutti i mezzi oltre che le fatture di acquisto degli stessi .

La quantificazione dei beni strumentali è stata eseguita consultando rivenditori specializzati, aziende che operano nel campo delle opere edili ed infrastrutturali, riviste e siti internet che attribuiscono valori a mezzi usati. Alla luce di quanto riscontrato è possibile verificare che molti dei mezzi stimati sono acquisti di seconda o addirittura di terza mano, con un'età media che risulta essere di 12 anni circa ed uno stato di conservazione, in diversi casi, tale da non consentire l'attribuzione di un valore al mezzo mediante l'uso delle tabelle comunemente usate dagli operatori del settore (quattroruote, eurotax ecc..) oppure mediante la consultazione dei numerosi siti informatici che promuovono la vendita di mezzi ed attrezzi edili usati. In molti casi i mezzi sono risultati funzionanti ma con esigenze di riparazione di alcune parti meccaniche, tali interventi di riparazione sono stati riportati in corrispondenza di ciascun mezzo stimato. Per tali mezzi è stata effettuata l'analisi del costo necessario per la riparazione e di tale valore si è tenuto conto nella stima. Quando l'età del mezzo è risultata troppo elevata e/o i costi di riparazione eccessivi a tal punto da non renderlo commercializzabile è stato attribuito al mezzo il valore della rottamazione.

I beni presenti negli uffici della ditta CO.GE SUD sono risultati i seguenti:

*RECEPTION PRIMO PIANO*

Mobile da reception, armadio a quattro ante (2 superiori e 2 inferiori), poltrona girevole, fax Panasonic KX-FL541, telefono, personal computer, cassettiera, fotocopiatrice Canon IRC 238oi, classificatore in legno con 3 cassetti, etichettatrice, frigorifero, armadio basso due ante, modulo 3 sedie.

*STANZA N° 1 PRIMO PIANO*

Scrivania, telefono, sedia, poltrona girevole, cassettiera per scrivania, personal computer, stampante Lexmark E320, scanner Epson perfection 2480 photo, armadio a 12 ante (6 superiori e 6 inferiori).

*STANZA N° 2 PRIMO PIANO*

Armadio, telefono, scrivania, personal computer, pc portatile Asus, stampante Canon MX340, poltrona girevole, sedia, cassettiera da scrivania, classificatore.

*STANZA N° 3 PRIMO PIANO*

Scrivania, poltrona girevole, divano in pelle 2 posti, cassettiera, armadio dieci ante (5 superiori e 5 inferiori), appendi abiti.

*SALA RIUNIONI*

Armadio in ferro basso ad ante scorrevoli, telefono, classificatore 4 cassetti, armadio otto ante, tavolo in vetro, sedia.

*UFFICIO TECNICO PIANO TERRA*

Armadio dodici ante, armadio a muro, scrivania, cassettiera, mobiletto basso due ante, fotocopiatrice Canon IR2025, sedia girevole, personal computer, telefono, scrivania ad angolo, sedia girevole, armadio a muro, scrivania, plotter Canon IPF710, fotocopiatrice Canon IR1600, Mobile basso a due ante, frigorifero, mobile basso con cassetto, mobile portaoggetti bagno, telefono.

Il valore dei beni presenti negli uffici è basso a causa della vetustà degli arredi e dei macchinari. La stima è stata effettuata a corpo e riportata nell'elenco dei beni strumentali.

L'elenco dei beni strumentali, il loro stato di conservazione ed il valore attribuito è stato riportato nelle tabelle allegate alla presente relazione ed il valore complessivo determinato al lordo dell'IVA è risultato pari a € 736.050,00. Al netto dell'IVA tale importo è risultato, quindi, **€ 603.319,67**. Tale importo è stato calcolato stimando singolarmente i beni strumentali della ditta Co.Ge.Sud s.r.l..

Nella proposta di concordato effettuata dall'impresa CO.GE.SUD S.r.l. il numero dei beni strumentali è erroneamente pari a 145 beni. In realtà, per un errore di numerazione effettuata dal tecnico che ha stimato tali beni, il numero complessivo dei beni proposti è pari a 144.

Separatamente sono stati stimati i beni sottoposti a contratti di leasing ancora in essere e non inclusi nella proposta di concordato. Per tali beni il criterio di valutazione è stato lo stesso adottato per gli altri beni strumentali. Il valore complessivo stimato al lordo dell'IVA è risultato pari a € 348.500,00. Al netto dell'IVA tale importo è risultato, quindi, **€ 285.655,70.**

Le tabelle con i relativi valori attribuiti a ciascun bene sono allegate alla presente relazione.

## RELAZIONE DI STIMA 5

**Elenco e valutazione dei materiali presenti sui cantieri.**

Dei beni presenti presso i cantieri e facenti parte delle giacenze di magazzino, di cui al contratto estimatorio stipulato tra la CO.GE.SUD S.R.L. e la società BASENTO SCAVI S.R.L. con sede a Garaguso (MT) alla via Scalo Ferroviario n. 6 – C.F. 01280220771, sono ancora presenti solo quelli presso il cantiere Camastra. Per l'individuazione del valore di tali beni sono state analizzate le fatturazioni di acquisto ed è stato considerato un valore pari a quello pagato ai fornitori al netto dell'IVA. Al termine del calcolo è stata effettuata una decurtazione del 10% per tener conto del deperimento del materiale. Nell'elenco sono stati inseriti anche alcuni accessori che nelle fatture non hanno un prezzo perché associati al prezzo del materiale di riferimento.

| DESCRIZIONE | UNITA' DI MISURA | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO (euro) | IMPORTO (euro) |
|---|---|---|---|---|
| Tubo pultruso 60*42 L=12 mt. | ml | 540.00 | 5,50 | 2.970,00 |
| Tubo pultruso 60*42 L=13,50 mt scanalato | ml | 2.970,00 | 5,50 | 16.335,00 |
| Tubo pultruso 60*42 L=12,00 mt scanalato | ml | 24,00 | 5,50 | 132,00 |
| Valvole in gomma De=59mm – Di=54 mm L=40 mm | nr | 6 | 1,25 | 7,50 |
| Manicotti in ferro L=16 filettato P=20 | nr | 10 | 8,65 | 86,50 |
| Centine metalliche in profilati NP 160 tipo 10 (n. 51) complete di piastre forate di giunzione, bulloni di assemblaggio classe 8.8 con dadi e catene di stanziatrici in ferro tondo liscio | ton | 75,20 | 900,00 | 67.680,00 |
| N. 46 travi metalliche in profilati in profilati HEA180 a misura per berlinesi | ton | 8,60 | 850,00 | 7.310,00 |
| N. 11 barre da 12 ml – tubo Di 127x10 mm | ml | 132 | 22,00 | 2.904,00 |
| Tirante TPE -02 da ml 22.5 complete di piastre ed ancoraggi | nr | 33,00 | 256,50 | 8.464,50 |
| Tirante TPE -02 da ml 25.5 complete di piastre ed ancoraggi | nr | 5,00 | 285,60 | 1.428,00 |
| Cap. 2 TTR 450 plast. completo | nr | 45,00 | 34,50 | 1.552,50 |
| Copri bussola T15 | nr | 180,00 | 0,95 | 171,00 |
| Bidoncino con 3,5 Kg di grasso | nr | 1 | 18,90 | 18,90 |
| Distanziatori esterni dinamici diam. 75 mm | nr | 465,00 | 3,60 | 1.674,00 |
| Protezione sottopiastra 4 TR | nr | 45,00 | 29,50 | 1.327,50 |
| ACCESSORI | | | | |
| Anello filettato 1" piastra TTR | nr | 45,00 | | |
| Guaina d. 110 l. 0,65 | ml | 45 | | |
| Raccordo per guaina corr. 110/90 | nr | 45 | | |
| Raccordo sottop 2/3/4 TTR "E" | nr | 45 | | |
| Flangia sottop. TTR "E" | nr | 45 | | |
| Spezzoni trefolo da 1,50 ml | Kg | 3 | | |
| | | | IMPORTO TOTALE | 112.061,40 |

Come già detto tale importo deve essere ridotto del 10% per il deperimento del

materiale e per la presenza in altro cantiere. Pertanto l'importo stimato dei beni presenti in magazzino risulta pari a € 112.061,40 x 0,90 = **€ 100.855,26**

## RELAZIONE DI STIMA 6

### Valutazione attestazioni SOA

Le attestazioni SOA, pur non avendo un valore di mercato effettivo in quanto beni di fatto non cedibili (se non compresi in un "ramo di azienda"), possono comunque essere oggetto di autonoma valutazione in quanto risorsa immateriale capace di garantire un differenziale competitivo all'impresa perché in grado di generare flussi economici e finanziari significativi. Sulla base di dati e informazioni assunte anche presso operatori del settore, il valore attribuibile alle iscrizioni SOA della stessa tipologia di quelle in questione ha subito una notevole contrazione negli ultimi anni, connessa alla generale crisi del settore degli appalti pubblici. Tale valore si attesta intorno al 1,50 / 1,00 per cento dell'importo di iscrizione per aziende prive di situazioni debitorie. In considerazione dello specifico stato dell'azienda in esame, ritengo corretto stimare il valore di tali iscrizioni SOA in € 232.410,00 (pari all'0,60% dell'importo complessivo delle classificazioni in possesso).

Elenco delle categorie generali e specializzate, delle classifiche e degli importi relativi a ciascuna classifica in possesso della ditta CO.GE.SUD e valore attribuito a ciascuna iscrizione:

| *CAT.* | *DESCRIZIONE* | *CLASS.* | *IMPORTO CLASSIFICA (euro)* | *VALORE ISCRIZIONE (euro)* |
|---|---|---|---|---|
| OG3 | Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie e metropolitane | VI | 10.329.000,00 | 61.974,00 |
| OG4 | Opere d'arte nel sottosuolo | V | 5.165.000,00 | 30.990,00 |
| OG6 | Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione | V | 5.165.000,00 | 30.990,00 |
| OG8 | Opere fluviali, di difesa, di sistemazione idraulica e di bonifica | III | 1.033.000,00 | 6.198,00 |
| OS1 | Lavori in terra | III | 1.033.000,00 | 6.198,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| OS21 | Opere strutturali speciali | II | 516.000,00 | 3.096,00 |
| **TOTALE VALORE** | | | | **139.446,00** |

Occorre precisare che il processo di cessione o di locazione del ramo d'azienda che includa il passaggio delle iscrizioni SOA prevede il rispetto di quanto previsto dal codice appalti D.Lgs 163/2006 e dal regolamento D.P.R. 207/2010.

## CONCLUSIONI

Con la presente relazione è stata effettuata la stima dei beni oggetto del concordato preventivo richiesto dalla ditta CO.GE SUD S.r.l.. Oltre alla stima dei beni presenti nella proposta di concordato preventivo è stata eseguita anche la stima di alcuni beni che rientrano nel contratto di fitto di ramo di azienda stipulato tra la ditta CO.GE.SUD S.r.l. e la ditta BASENTO SCAVI S.r.l..

I valori chi il sottoscritto è pervenuto sono sinteticamente riassunti come segue:

| | |
|---|---|
| **LOTTO n° 1 – Fabbricato sito nel comune di Lunano (PU), via Cupa n° 8** | **€ 663.789,00** |
| **LOTTO n° 2 – Terreni siti nel comune di Urbino** | **€ 334.738,21** |
| **LOTTO n° 3 – Lotti zona P.I.P., Garaguso (MT) *** | **€ 50.818,46** |
| **Valutazione dei beni strumentali presenti nella proposta di concordato** | **€ 603.319,67** |
| **Valutazione dei beni strumentali non inclusi nella proposta di concordato** | **€ 285.655,70** |
| **Valutazione dei materiali presenti sui cantieri** | **€ 100.855,26** |
| **Valutazione attestazioni SOA **** | **€ 139.446,00** |

( * - Lotto la cui vendita è vincolata dalla convenzione stipulata tra il Comune di Garaguso e l'impresa CO.GE.SUD S.r.l.)

( ** - L'acquisizione o il fitto del ramo d'azienda prevede il rispetto di quanto previsto dal codice appalti D.Lgs 163/2006 e dal regolamento D.P.R. 207/2010)

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati:

Matera, 9 ottobre 2015

Il C.T.U.

Ing. Francesco Schiuma

**INDICE**

**Premessa**

**Svolgimento delle operazioni di consulenza**

**RELAZIONE DI STIMA 1**

**LOTTO n° 1 – Fabbricato sito nel comune di Lunano (PU), via Cupa n° 8**

Descrizione del fabbricato

Conformità catastale e urbanistica

Certificazione energetica

Provenienza dell'immobile

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali

Descrizione dei beni componenti il LOTTO n° 1

- Parti comuni
- BENE 1.a: autorimessa (foglio 14 particella 828 sub 2)
- BENE 1.b: autorimessa (foglio 14 particella 828 sub 3)
- BENE 1.c: abitazione (foglio 14 particella 828 sub 4)
- BENE 1.d: abitazione (foglio 14 particella 828 sub 5)
- Terreno edificabile

Valutazione complessiva del LOTTO n° 1

**RELAZIONE DI STIMA 2**

**LOTTO n° 2 – Terreni siti nel comune di Urbino**

Descrizione dei beni

Dati catastali e destinazione urbanistica

Provenienza dei beni

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Criterio di stima utilizzato

Valutazione complessiva del LOTTO n° 2

**RELAZIONE DI STIMA 3**

**LOTTO n° 3 – Lotti zona P.I.P., Garaguso (MT), località "Macchia del Cerro"**

Descrizione dei beni

Dati catastali e destinazione urbanistica

Provenienza dei beni

Presenza di vincoli sull'area

Criterio di stima utilizzato

Valutazione complessiva del LOTTO n° 3

**RELAZIONE DI STIMA 4**

**Elenco e valutazione dei beni strumentali proposti in concordato e dei beni non proposti in concordato**

**RELAZIONE DI STIMA 5**

**Elenco e valutazione dei materiali presenti sui cantieri**

**RELAZIONE DI STIMA 6**

**Valutazione attestazioni SOA**

**CONCLUSIONI**

**ALLEGATI:**

## ELENCO ALLEGATI

- **LOTTO n° 1 – Fabbricato sito nel comune di Lunano (PU), via Cupa n° 8**

1) **Documentazione fotografica e planimetrie con punti di ripresa fotografica**

2) **Documentazione catastale**
Comune di Lunano – Catasto Fabbricati – foglio 14 p.lla 828 subb 2-3-4-5: visura per soggetto, n° 4 planimetrie, porzione di mappa

- **LOTTO n° 2 – Terreni siti nel comune di Urbino**

3) **Documentazione catastale**
Comune di Urbino – Catasto Terreni – foglio 188 p.lle 1-6-7-8-11-12-13-14-19-20-23-43-44-111-113-115-122-125-129-130-132-133-134-136-137-139-140-141: visura per soggetto, porzione di mappa

4) **Certificato di destinazione urbanistica e documentazione fotografica**
Terreni siti nel Comune di Urbino censiti al foglio 188 p.lle 1-6-7-8-(9)-(10)-11-12-13-14-(15)-(16)-(17)-(18)-19-20-(21)-23-(28)-(30)-(31)-(32)-(33)-43-44-(45)-(46)-(47)

- **LOTTI nn[i] 1 e 2** (parzialmente)

5) **Tribunale di Urbino – decreto di trasferimento immobili**

**Ispezione ordinaria con elenco sintetico delle formalità presso l'Uff. Provinciale di PESARO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino**

- **LOTTO n° 3 – Lotti zona P.I.P., Garaguso (MT), località "Macchia del Cerro"**

6) **Convenzione per la concessione di area destinata ad insediamenti produttivi in territorio di Garaguso Scalo in parte in diritto di proprietà e in parte in diritto di superficie** (Rep. N. 35132 – Raccolta n. 14817) tra Comune di Garaguso e Costruzioni Generali Sud s.r.l. e relativa nota di trascrizione

7) **Documentazione catastale e ipocatastale**
- Comune di Garaguso – Catasto Terreni – foglio 6 p.lle 668-669-670-671: visura per soggetto;
- Ispezione ordinaria con elenco sintetico delle formalità presso l'Uff. Provinciale di MATERA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

- **BENI STRUMENTALI – Elenco e valutazione dei beni strumentali proposti in concordato e dei beni non proposti in concordato**

8) **8a_ Elenco e valutazione dei beni strumentali**

**8b_ Documentazione fotografica BENI STRUMENTALI (allegata su supporto digitale – CD – N° 61 pagine)**

**8c_ Elenco e valutazione dei beni strumentali non inclusi nella proposta di concordato ed acquistati in leasing**

**8d_ Documentazione fotografica beni strumentali in leasing**