

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 60/2014 DELLA SOCIETÀ KATERING S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE



SOCIETÀ KATERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE INTEGRATIVA

Arch. Carmen CARETTI



Ing. Vito PETESE



1. INCARICO	3
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
2.2 CONFINANTI.....	4
2.3 DESCRIZIONE IMMOBILE	4
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	5
3.1 CRITERI E METODI DI STIMA	5
3.1 STIMA DEL TERRENO	6
4. STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN DITTA DELLA SOCITA' IN LIQUIDAZIONE	7
5. CONCLUSIONI	8

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 **STIMA TERRENO – Comune di Apollosa, Foglio 10, p.lla 186**



1. INCARICO

In data 29 settembre 2014, previa autorizzazione del G.D., i Curatori Fallimentari, avv. Stefania Pavone e Dott. Luigi Mazzone, nominavano i sottoscritti:

- **Dott. Arch. Carmen Caretti**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n° 532, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso Questo Tribunale, con studio in Benevento alla Via Torretta n. 29;
- **Dott. Ing. Vito Petese**, iscritto all'Albo degli Ing. della Provincia di Bari al n° 2468, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso Questo Tribunale, con studio in Pietrelcina (BN) alla Piazza SS. Annunziata n. 92;

quali tecnici stimatori nell'ambito del **Fallimento N. 60/2014** delle **Società Katering S.r.l.** in liquidazione.

La suddetta Società fallita è proprietaria dei seguenti beni:

- complesso alberghiero “Bei Park Hotel – Regio Ristorante” sito in Apollosa (BN) alla Via Appia – SS. 7 – km 255 e particelle limitrofe;
- beni mobili (macchinari, impianti, attrezzature, mobili, arredi, macchine da ufficio, attrezzatura e impianti da cucina, stoviglie per attività di catering ed eventi, etc.).

Gli scriventi venivano, pertanto, incaricati di procedere

- ✓ *alla stima dei beni immobili della società e degli impianti ivi allocati;*
- ✓ *alla stima del complesso aziendale nella sua interezza e dei singoli rami d'azienda, nonché di un eventuale canone di fitto degli immobili e dei compendi aziendali come sopra individuati.*

Ad integrazione della relazione già depositata, i sottoscritti tecnici rimettono la presente relazione integrativa relativa ad un bene, ricadente nel territorio del Comune di Apollosa (BN), non facente parte del complesso aziendale ma di proprietà della Società Katering S.r.l. Trattasi di un appezzamento di terreno collocato al di là della SS. 7 – Via Appia e censito al f. 10 del comune di Apollosa (BN) p.lla 186.

Ai fini di una migliore comprensione, anche dell'elaborato principale, si riporta, inoltre, la storia catastale degli immobili attualmente in proprietà alla società in liquidazione.



2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il predetto terreno è censito in Catasto al Foglio 10 del Comune di Apollosa, mappale 186, e possiede le qualità di seguito riportate:

CATASTO TERRENI:

COMUNE	Foglio	P.LLA	QUALITA'/CLASSE	CONSIST. (mq)	Reddito	
					Dominicale	Agrario
APOLLOSA	10	186	SEMIN ARBOR - 2	1.690,00	€ 12,66	€ 8,73

2.2 CONFINANTI

Il bene immobile, intestato alla Società Katering S.r.l. , lungo il lato nord-ovest confina con la strada Provinciale 131, a nord – est con la p.lla 312, a est con la strada statale - Via Appia, a ovest con la p.lla 92 e a sud – ovest con la p.lla 639.

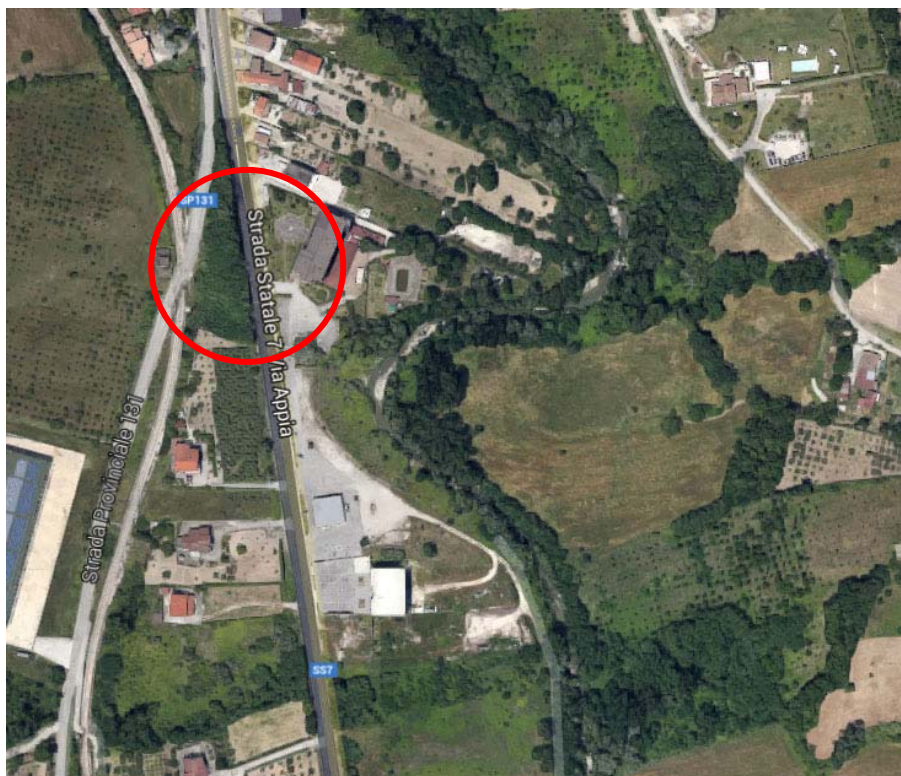
2.3 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di descrizione, ricadente nel territorio del Comune di Apollosa (BN), consiste in un appezzamento di terreno di forma trapezoidale che si incunea all'interno di una doppia viabilità; la via Appia - SS. 7, con la quale confina a est, e la Strada Provinciale 131, con la quale confina a nord-ovest.

Il terreno in argomento è collocato nei pressi del compendio immobiliare a carattere ricettivo ed è da esso separato dalla via Appia.

Sotto il profilo urbanistico, ai sensi del vigente PUC del Comune di Apollosa (BN), è classificato come Zona EP (Agricola Produttiva) per mq 1.690,00, pari all'intera superficie censuaria.





3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

3.1 CRITERI E METODI DI STIMA

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in discussione il criterio di stima seguito nella valutazione del bene è quello del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità.

Si è proceduto, quindi con la stima del valore di mercato adottando il **metodo del confronto** che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare secondo la formula

$$V_m = S_{LV} * K * V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{LV} = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la Banca Dati dell'Osservatorio nazionale Valori Agricoli ed al successivo confronto con i Valori



Fondari Medi – Legge 590/65 art. 4 e LR 42/82 art. 43, nonché con quanto deliberato dal consiglio comunale di Apollosa (delibera n. 15 del 20/05/2014) per la determinazione della base imponibile ai fini del pagamento dell'Imu anno 2014.

E' stato, poi, definito il coefficiente di ragguglio quale prodotto di singoli coefficienti, ognuno dei quali tiene nel conto una caratteristica specifica dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima sono quelle di localizzazione, con particolare riguardo all'ubicazione rispetto al centro urbano, livello di urbanizzazione della zona, altitudine, giacitura, esposizione, panoramicità, sicurezza e salubrità del luogo, qualità del terreno, presenza di servitù attive e passive, oltre, ovviamente, alla destinazione d'uso del territorio prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quel che attiene la superficie commerciale si è fatto riferimento al valore censuario.

3.1 STIMA DEL TERRENO

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei dati censuari e della stima del bene in oggetto e si rinvia all'allegato 1 per i dettagli circa i calcoli effettuati:

Comune	Fg.	Situazione catastale al 2015						Stima al 2015				
		P.lla	qualità/categoria	classe	ha	a	ca	Coefficiente di ragguglio	Consistenza mq	Prezzo unitario €/mq	Prezzo unitario raggugliato €/mq	Totale (1000/1000)
							a	b	c	d = a x c	e = d x b	
Apollosa	10	186	sem arb	2	0	16	90	0,8725	1690	€ 2,70	€ 2,36	€ 3.981,05



4. STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN DITTA DELLA SOCITA' IN LIQUIDAZIONE

In data 31/05/1999 con atto di compravendita per notaio Caruso reg. part. 4657, reg. gen. 5760, la società Katering Srl acquistava dalle sig. Ida e Iolanda Varricchio la piena proprietà delle p.lle 186 e 311.

In data 17/06/1999 con atto di compravendita per notaio Caruso reg. part. 5314, reg. gen. 5667, la società Katering Srl acquistava dal sig. Giancarlo Varricchio la piena proprietà delle p.lle 184 e 185.

In data 17/02/2003 con atto di compravendita per notaio Caruso reg. part. 2514, reg. gen. 3222, la società Katering Srl acquistava dal sig. Ernesto D'Alessio la piena proprietà delle p.lle 716, 717 e 221.

In data 17/02/2003 con atto di permuta per notaio Caruso reg. part. 2515, reg. gen. 3323, la società Katering Srl cedeva in favore della sig. Amgela Varricchio la piena proprietà della p.lle 716 e acquisiva dalla stessa la piena proprietà delle p.lle 714 e 183.

Pertanto a tutto il 28/05/2004 la società Katering srl risultava proprietaria dei seguenti mappali, tutti censiti al f. 10 del comune di Apollosa:

- 183
- 184
- 185
- 186
- 221
- 311
- 714
- 717.

In data 28/05/2004, in seguito alla costruzione dei fabbricati costituenti il complesso aziendale, le suddette p.lle, ad eccezione del mappale 186, venivano soppresse. Allo stato attuale la società risulta intestataria delle seguenti p.lle:

- 186
- 733 (ex 184 ex 311)
- 734 (ex 184 ex 311)
- 735 (ex 184 ex 311)



- 736 (ex 184 ex 311)
- 737 (ex 184 ex 311)
- 848 (ex 738 ex 184 ex 311)
- 899 (ex 738 ex 184 ex 311).

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni e rilievi effettuati, gli scriventi ritengono di poter attribuire al terreno sito nel Comune di Apollosa e censito al f. 10 p.lla 186 un valore di mercato pari ad € 3.981,05.

Con ciò pertanto gli scriventi ritengono di aver adempiuto all'affidato mandato e restano a disposizione delle S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Benevento, 15/04/2015

Arch. Carmen CARETTI



Ing. Vito PETESE

