



**DE PRISCO Antonio, Sandro – geometra**

---



TRIBUNALE DI BENEVENTO  
SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 02/2011:  
Giudice Delegato: Dott. Michele CUOCO  
Curatore: Dott. Salvatore SANTOLI

1

---

## PERIZIA DI STIMA

*incarico del 19-02-2018*

---

il consulente tecnico  
*(geom. DE PRISCO Antonio)*

.....



## 1 - PREMessa

---

In data 19 febbraio 2018 lo scrivente – *geom. Antonio DE PRISCO* iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n° 2416 e con studio tecnico in Gesualdo alla Via Pastene n. 25 – riceveva incarico dal  
, Curatore del Fallimento n. 02/2011 del Tribunale di Benevento  
, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili appresi alla massa fallimentare.

Accettato l'incarico, il sottoscritto svolgeva le operazioni di rito ed elaborava la presente perizia, fornendo il valore di mercato dei beni e tutte le altre informazioni previste dall'art. 173 bis c.p.c. per la successiva vendita all'asta fallimentare.

## 2 - OPERAZIONI SVOLTE

---

Le operazioni svolte sono le seguenti:

- ✓ acquisizione documentazione ipocatastale;
- ✓ acquisizione documentazione urbanistica;
- ✓ sopralluoghi presso gli immobili con rilievi metrici e fotografici;
- ✓ verifiche di conformità urbanistiche e catastali;
- ✓ ricerche nel mercato immobiliare locale;
- ✓ elaborazione dati e redazione perizia di stima.

## 3 - METODI DI STIMA UTILIZZATI

---

### ❖ *fabbricati con destinazione industriale/artigianale*

Riguardo ai fabbricati con destinazione industriale/artigianale, l'analisi condotta nel mercato immobiliare locale (*Comune di Flumeri - Provincia di Avellino*) non ha offerto elementi sufficienti per consentire l'attribuzione di valori per via comparativa. La stima, quindi, è stata effettuata in base al costo di costruzione, ovvero sommando tutte le spese che oggi un imprenditore dovrebbe sostenere per la realizzazione dell'opificio "ex novo": al costo degli immobili, opportunamente degradato di un coefficiente che tenga conto dello stato di vetustà e di obsolescenza di opere edilizie ed impiantistiche e di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate, si sommano il costo per l'acquisto del suolo, le spese per concessione edilizia, le spese tecniche, i costi di allacciamento, etc..

La vetustà dell'immobile, indicante il degrado derivante dal tempo trascorso dalla sua costruzione, è calcolata con l'applicazione della seguente formula:



$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$  dove:

$D =$  deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno  $n$ ;

$A =$  percentuale di età dell'edificio rispetto alla vita probabile;;

In definitiva, da fonte "Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli", si desume che il deprezzamento per sola vetustà di un edificio industriale è la seguente: anni 10 = - 8,5%; anni 20 = - 15%.

Nel nostro caso: circa 17 anni = -13 %

In merito alla obsolescenza possiamo dire che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico, idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, perciò, bisogna ricorrere oltre che ad opere di manutenzione straordinaria anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione soprattutto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Nel caso in esame si possono applicare delle riduzioni per obsolescenza e funzionalità globale espresse dalle seguenti percentuali:

- ✓ normale = 0-5 % coefficiente 1,00 - 0,95
- ✓ mediocre = 10 - 15 % coefficiente 0,90 - 0,85
- ✓ superata = 15 - 25 % coefficiente 0,85 - 0,75

Ulteriore fattori da considerare sono le caratteristiche posizionali ed ambientali degli immobili: al valore di stima possono essere applicati ulteriori coefficienti di merito/demerito derivanti dalle specifiche caratteristiche ed in particolare:

caratteristiche posizionali

- ✓ insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale o industriale e perciò di massima appetibilità: coefficiente 1,20
- ✓ insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità: coefficiente 1,10
- ✓ insediamento nei comuni piccoli in area artigianale o industriale: coefficiente 1,00
- ✓ insediamento in comune piccolo o montano, in zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata: coefficiente 0,90
- ✓ insediamento in zona degradata o in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla: coefficiente 0,80

caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (*esposizione, rumorosità, strade di accesso, presenza di sottoservizi, etc*);

- ✓ ottime: coefficiente 1,10



- ✓ buone:           coefficiente 1,00
- ✓ mediocri:       coefficiente 0,90
- ✓ scadenti:       coefficiente 0,80

stato di conservazione / manutenzione

La scarsa o mancata manutenzione dell'immobile determina una valutazione più bassa, ricavata sottraendo dal valore totale di stima le somme occorrenti per sopperire alle carenze riscontrate e riportare l'immobile ad uno stato di conservazione *normale*, magari adottando un congruo coefficiente di deprezzamento all'uopo determinato.

Il valore dell'edificio all'anno n (VE), in definitiva, si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) le percentuali di deprezzamento stimate ( $D = D1 + D2 + \dots + Dn$ ) e aggiungendo il valore dell'area (S), ovvero:  $VE = V \times (100 - D) + S$

L'area, a sua volta, viene valutata in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (*strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.*) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (*zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.*). Nella valutazione si tiene conto dei seguenti fattori: destinazione urbanistica; edificabilità e superficie effettivamente edificata; ubicazione rispetto al centro abitato; servizi urbanistici pubblici presenti nella zona; accessibilità; prossimità di grandi vie di comunicazione; andamento altimetrico; forma del terreno; servitù, vincoli, ecc.; andamento del mercato.

### ❖ *impianti*

Per quanto riguarda *gli impianti*, occorre considerare che la elevata specificità degli stessi (*trattamento del siero del latte*) oltre a limitare pesantemente le possibilità di collocazione sul mercato azzerava anche gli elementi di confronto utili per la determinazione del valore di mercato.

La stima del valore commerciale all'attualità, pertanto, sarà effettuata partendo dai prezzi del nuovo, desunti:

- a) o dai listini delle ditte fornitrici, considerando tutti gli elementi di svalutazione dovuti a vetustà, obsolescenza, interventi di messa a norma richiesti dalla normativa di sicurezza, costi di montaggio e smontaggio, etc.;
- b) oppure dai prezzi di acquisto, desunti dai libri contabili, e considerando gli opportuni parametri di attualizzazione.

Più in dettaglio, il metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale, prende in considerazione tutti i parametri significativi che



concorrono alla determinazione del valore.

La formula utilizzata nel calcolo è la seguente:

$$Vc = Va \times Dv \times Do - Csm - Cad =$$

Dove:

Vc = valore commerciale del macchinario/impianto

Va = valore attuale del macchinario/impianto nuovo;

Dv = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

Do = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

Csm: costi per smontaggio / rimontaggio;

Cad: costi per adeguamento normativo;

Analizzando nel dettaglio il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione abbiamo:

*valore attuale del macchinario nuovo* - è il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario o di macchinari dalle caratteristiche tecniche e funzionali equivalenti. Il valore di mercato del macchinario nuovo è un dato certo se il macchinario è ancora in produzione, senza aver subito modifiche; diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione. In questa ipotesi, il valore viene determinato attraverso i seguenti approcci:

- *individuazione dei prezzi attuali di macchinari funzionalmente analoghi;*
- *individuazione del prezzo storico dall'analisi dei documenti contabili, rivalutato attraverso il processo di attualizzazione.*

*deprezzamento per vetustà* - questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico e dipende da molteplici fattori, ovvero:

- ✓ *tempo di vita utile;*
- ✓ *condizioni di esercizio;*
- ✓ *fattore di servizio;*
- ✓ *frequenza delle manutenzioni;*
- ✓ *complessità tecnologica;*
- ✓ *fattori ambientali esterni;*
- ✓ *presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.*

E' evidente che non è possibile verificare l'azione di tutti i fattori sopra indicati ma soltanto di alcuni. Inoltre, nel nostro caso, in base alle sole ispezioni visive, si è potuto verificare solo eventuali danneggiamenti evidenti, ma non si è potuto verificare la reale efficienza di funzionamento e di affidabilità, anche per l'assenza di alimentazione elettrica.

Per tutti i macchinari, quindi, si rappresenta la necessità di una verifica e revisione completa da parte della casa costruttrice o da parte di una ditta



specializzata, in considerazione anche del fatto che non sono in funzione da diversi anni.

In base alle indicazioni raccolte presso le case costruttrici o nella letteratura di settore, possono essere attribuiti per i macchinari oggetto della presente perizia tempi di vita utile medio di 30 anni.

Per tener conto di tutti quelli che sono i *benefit* derivanti dall'acquisto di un macchinario nuovo - come la prima messa in servizio con i collaudi ed i *performance test* in presenza dei tecnici della casa costruttrice o, ancora, la garanzia fornita dal costruttore sul macchinario nuovo - si considera per il primo anno di vita un deprezzamento complessivo del 25%, indipendentemente dalla tipologia di macchinario considerato; dal secondo anno in poi, e durante tutto il periodo di vita utile del macchinario, si considera un tasso di deprezzamento costante.

*deprezzamento per obsolescenza* - questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve, anzitutto, verificare se il macchinario sia ancora in produzione ovvero, in caso negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio, necessari per le successive manutenzioni.

Se il macchinario è ancora in produzione, senza che la casa produttrice abbia apportato modifiche, si attribuisce un valore unitario al coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

Ove le modifiche vi siano state - ma non siano sostanziali, ed i pezzi di ricambio siano garantiti sul mercato - il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza si riduce progressivamente in funzione dell'entità delle modifiche.

Da ultimo, ove le modifiche siano sostanziali e tali da definire il bene come tecnologicamente superato ed in assenza di disponibilità dei pezzi di ricambio, potrebbe essere attribuito un valore positivo al macchinario solo ove si ipotizzi che lo stesso sia venduto per ottenere pezzi di ricambio.

*costi per correzione irregolarità normative* - sono tutti quei costi stimati per la eventuale sanatoria delle irregolarità riscontrate sotto gli aspetti della mancata rispondenza alla normativa di sicurezza dei macchinari, per sostenere gli interventi di revisione o manutenzione straordinaria dovuti al lungo fermo del macchinario, al ripristino di parti danneggiate/non funzionanti ed infine, quando necessaria, per la verifica da parte di un tecnico qualificato proveniente dalla casa costruttrice o da ditta specializzata.

### ❖ *attrezzature*



Per quanto riguarda le attrezzature, la stima è stata eseguita singolarmente, attribuendo rispettivi valori unitari in esito a puntuali indagini di mercato condotte visitando siti internet specializzati e consultando operatori di settore.

❖ *automezzi*

Per quanto riguarda gli automezzi, la stima è stata effettuata valutando le rispettive condizioni generali.

4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

---

La vendita in blocco, che miri alla rifunionalizzazione ed al riutilizzo dell'intero opificio originariamente concepito, sarebbe senz'altro quella più auspicabile. Ritenendo, però, questa possibilità molto remota a causa della elevata specificità degli impianti, oltre che per facilitare la vendita all'asta fallimentare, i beni sono stati raggruppati in più lotti funzionali, formati tenendo conto delle caratteristiche principali (*natura, consistenza, stato d'uso, etc..*) e delle altre eventuali situazioni correlate, ritenute determinanti ai fini della vendita.

I lotti formati sono i seguenti:

- A. capannone industriale con annessi uffici, servizi e piazzale circostante
- B. impianti industriali
- C. attrezzature
- D. automezzi



**LOTTO A -**

capannone con annessi servizi, uffici e piazzale circostante

**A.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

---

I beni immobili inclusi nel presente lotto risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Flumeri:

✓ fg. 28, particella 735, cat. D/7, R.C. € 5.052,00, piano T-1

L'attuale particella 735 che individua l'opificio in oggetto, ente urbano di mq 5.940, ha tratto origine dalla fusione delle particelle n. 441 (ex 262) di are 33.22, n. 443 di are 12.55 (ex 257) e n. 445 di are 13.63 (ex 53), con Tipo Mappale n. 02 del 02/01/2003. Le particelle nn. 441, 443 e 445, a loro volta, avevano tratto origine dal frazionamento delle rispettive particelle originarie nn. 262, 257 e 53 con Tipo di Frazionamento n. 2325 del 23/07/2001.

Detti beni risultano catastalmente intestati per 1000/1000 a:

✓ con sede in Flumeri (AV), C.F. --- Omissis ---

**A.2 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE**

---

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Flumeri (AV) in località Valle Ufita - zona Industriale ASI - e sono costituiti da:

- ❖ capannone ad uso artigianale/industriale (*opificio*) di superficie lorda mq 571,00 (netta mq 532,53), composto da un unico livello fuori terra di altezza utile interna m. 6,15, con struttura portante completamente in c.a.p. (*pilastri, travi, pannelli perimetrali e copertura*), infissi in alluminio, porte in metallo, porte interne in legno, pavimento interno in parte in calcestruzzo del tipo industriale (*deposito e locale caldaia*) ed in parte in piastrelle di grès, impianto elettrico di tipo industriale con doppia linea di alimentazione; con annessa palazzina uffici e servizi della superficie complessiva di mq 258,00 (netta mq 225,52), con struttura portante uguale alla precedente ma disposta su due livelli (*piano terra + primo piano, mq 129+129*) di altezza rispettivamente m. 3,00 e m. 2,70, con infissi in alluminio, porte interne in legno, pavimento in piastrelle di grès, rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica, impianto elettrico di tipo civile con doppia linea di alimentazione, impianto di climatizzazione. Gli impianti elettrici dell'intero stabilimento sono privi dei conduttori di rame, tranciati ed asportati in seguito ad atti di vandalismo.





A ridosso del capannone, sui lati nord-est e nord-ovest, vi è una platea in c.a. sulla cui superficie sono collocati gli evaporatori, i serbatoi di stoccaggio, i serbatoi di condensa e le macchine frigorifere.

All'interno del piazzale ed a servizio dello stabilimento vi è una vasca di laminazione per il pretrattamento delle acque di scarico, interrata, completamente in c.a., di superficie mq 216 e profondità circa 4,00 m., realizzata contemporaneamente allo stabilimento.

Adiacente all'ingresso, infine, vi è una cabina elettrica prefabbricata, della superficie di 18,75 mq (7,50x2,50) e di altezza m. 2,65, predisposta per l'accesso sia dall'interno del piazzale che dall'esterno.

Il tutto per una superficie coperta complessiva di mq 1.333 di cui:

- mq 571 capannone ad unico livello
- mq 129 zona uffici e servizi a doppio livello
- mq 320 platea per alloggio frigoriferi, serbatoi etc.
- mq 97 marciapiedi perimetrali
- mq 216 vasca di laminazione

E per un volume complessivo di mc 4.830, considerata un'altezza fuori terra del fabbricato di m. 6,90.

- ❖ piazzale perimetrale di superficie netta, escluso aree coperte, di mq 4.607, in parte pavimentato in misto granulometrico stabilizzato (*viabilità interna*) e per la restante parte in terreno vegetale.

I confini del lotto sono materializzati per tre lati: a nord-est e a sud-est sono delimitati con opere di recinzione costituite da muretti in cemento sormontati da rete metallica; a sud-ovest (*lato anteriore di accesso*) sono delimitati da muretti bassi e travi di fondazione in c.a. predisposte per la installazione di cancelli scorrevoli e ringhiere metalliche; a nord-ovest il confine non è materializzato: la sua individuazione è resa difficile dalla presenza di una fitta vegetazione di rovi ed arbusti selvatici che, a causa della mancata manutenzione ormai perdurante da diversi anni, ha invaso sia il piazzale che l'intera sede della strada comunale adiacente, dismessa da tempo.

L'Area Industriale ASI "Valle Ufita" è ubicata quasi interamente nel Comune di Flumeri e in piccola parte nel Comune di Frigento, tra l'Arianese e la Baronia, in un paesaggio caratterizzato da colline e ampie valli attraversate da numerosi corsi d'acqua.

I principali centri della zona sono Ariano Irpino (circa 23.000 ab.) e Grottaminarda (circa 8.200 ab.), dove sono presenti i principali servizi, quali scuole (licei, istituti



tecniche, ecc.), servizi pubblici e amministrativi (ospedali, genio civile, ecc.), servizi culturali, ecc. La rete degli sportelli bancari è presente in modo capillare sul territorio; ugualmente diffuse anche le sedi per il commercio all'ingrosso e le attività commerciali al dettaglio

La zona attualmente infrastrutturata è pari circa al 70% dell'intera area, mentre per la restante parte il Consorzio ASI ha provveduto alla elaborazione di un progetto esecutivo per il completamento delle opere di infrastrutturazione.

Le aziende attualmente insediate sono una quarantina, per quasi 2.000 addetti.

Fra i settori produttivi presenti prevale quello dei trasporti; significativa anche la presenza di aziende del settore metalmeccanico, alimentare, chimico, ecc.

La viabilità interna all'area è ottima; la depurazione dei reflui, sia industriali che civili, avviene mediante un efficiente impianto collocato all'interno dell'agglomerato e gestito dal Consorzio ASI, il quale assicura i seguenti servizi: pulizia e manutenzione ordinaria di strade, parcheggi e opere a verde; depurazione dei reflui, sia industriali che civili; verifiche, controllo e manutenzione ordinaria dell'impianto di pubblica illuminazione; manutenzione ordinaria delle reti fognarie; sgombero urgente e sollecito ripristino delle strade consortili in caso di nevicate; derattizzazione e disinfestazione delle aree consortili almeno due volte all'anno; servizio di fornitura idrica alle aziende.

Tutti i principali servizi sono ubicati nei centri abitati dei Comuni vicini, le cui distanze più significative sono le seguenti:

- ✓ *dal centro abitato di Flumeri: 4,50 Km*
- ✓ *dal centro abitato di Grottaminarda: 6,50 Km*
- ✓ *dal centro abitato di Ariano Irpino: 12,00 Km*
- ✓ *dall'autostrada A16 casello Grottaminarda: 4,50 km*
- ✓ *dal capoluogo di Provincia (Avellino): 45,00 Km.*

### A.3 - CONDIZIONI

---

Stato di conservazione:

- ✓ strutture: *buono*
- ✓ finiture: *buono*
- ✓ impianti: *non buono - impianto elettrico quasi completamente distrutto a causa dell'asportazione dei conduttori di rame; altri impianti al limite.*

### A.4 - CONFINI

---

I beni confinano a sud-est con opificio di proprietà della --- OMISSIS --- (*particella 821*), a nord-est con terreni del Consorzio ASI (*particelle 703, 705 e 687*) e per i restanti lati con strade pubbliche.



#### A.5 - TITOLO

---

Il titolo, come risultante dalla certificazione ipocatastale prodotta, è la piena proprietà di 1000/1000 in testa alla \_\_\_\_\_ con sede in Flumeri (AV), C.F. --- Omissis ---.

#### A.6 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

---

L'attuale identificazione catastale corrisponde esattamente ai beni appresi alla massa del fallimento in oggetto.

#### A.7 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

---

##### Parti comuni:

✓ non si rilevano parti comuni.

##### Servitù:

✓ attive e passive, se e come esistenti, aventi ragione legale di esistere.

#### A.8 - TITOLI DI PROVENIENZA

---

L'attuale particella 735 che individua l'opificio in oggetto, ente urbano di mq 5.940, ha tratto origine dalla fusione delle particelle n. 441 (ex 262) di are 33.22, n. 443 di are 12.55 (ex 257) e n. 445 di are 13.63 (ex 53), avvenuta con Tipo Mappale n. 02 del 02/01/2003. Le particelle nn. 441, 443 e 445, a loro volta, avevano tratto origine dal frazionamento delle rispettive particelle originarie nn. 262, 257 e 53 avvenuto con Tipo di Frazionamento n. 2325 del 23/07/2001.

I titoli di provenienza che, nel ventennio, hanno interessato i beni in oggetto, sono quelli appresso descritti:

- ✓ Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Angelo GORRUSO Rep. 59901 del 27/08/2001, registrata in Avellino il 03/09/2001 al n. 266 M71MS, trascritto in Avellino il 04/09/2001 ai nn. 15266/13241, con cui la Società \_\_\_\_\_ con sede e domicilio fiscale in Flumeri (AV) alla Via Roma 43, partita IVA n. --- Omissis ---, ha acquistato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino (Consorzio ASI) mq 4.577 di terreno in Flumeri, località Tierzi, individuato in catasto terreni al foglio 28, particelle 441 (ex 262) di mq 3.322 e 443 (ex 257) di mq 1.255, su cui era in corso la costruzione dello stabilimento industriale in oggetto in base a licenze edilizie n. 2525 del 06/10/2000 e variante n. 2678 del 25/07/2001;
- ✓ Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Angelo GORRUSO Rep. 59897 del 27/08/2001 trascritta in Avellino in data 04/09/2001 ai nn.



- 15265/13240, con cui il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino (Consorzio ASI) ha acquistato da --- Omissis ---, nata a Frigento (AV) il --- Omissis ---, mq 4.577 di terreno in Flumeri, località Tierzi, individuato in catasto terreni al foglio 28, particelle 441 (ex 262) di mq 3.322 e 443 (ex 257) di mq 1.255;
- ✓ Atto di divisione-donazione per Notaio Angelo GORRUSO del 20/02/1972 Rep. 14762 registrato in Avellino l'11/03/1972 al n. 623 e trascritto in Avellino il 18/03/1972 ai n.ri 4026-27/3660-61 di registro particolare, con cui--- Omissis ---, nato a Sturno (AV) il 30/04/1900, dona senza alcuna riserva alla figlia --- Omissis ---, nata a Frigento (AV) il --- Omissis ---, tra l'altro, un appezzamento di terreno in Flumeri della estensione di mq 7.350, individuato in catasto terreni al foglio 28, particelle 257 di are 17.70 e 262 di are 53.30;
  - ✓ Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Angelo GORRUSO Rep. 60584 del 24/01/2002, registrata in Avellino il 01/02/2002 al n. 66 M71MS, trascritto in Avellino il 06/02/2002 ai nn. 2914/2559, con cui la Società con sede e domicilio fiscale in Flumeri (AV) alla Via Roma n. 43, partita IVA n. --- Omissis ---, ha acquistato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino (Consorzio ASI) mq 1.363 di terreno in Flumeri, località Tierzi, individuato in catasto terreni al foglio 28, particella 445 (ex 53);
  - ✓ Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Angelo GORRUSO Rep. 60582 del 24/01/2002 con cui il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino (Consorzio ASI) ha acquistato da --- Omissis --- nato ad Avellino (AV) il --- Omissis ---, --- Omissis --- nata ad Avellino il --- Omissis --- e --- Omissis --- nata ad Avellino il --- Omissis ---, mq 1.363 di terreno in Flumeri, località Tierzi, individuato in catasto terreni al foglio 28, particelle 445 (ex 50);
  - ✓ Atto di donazione per Notaio Angelo GORRUSO Rep. 49334 del 16/03/1992 reg.to in Avellino il 23/03/1992 al n. 4918 e trascritto ivi il 04/04/1992 n. 4876-4153 con cui --- Omissis --- nato a Sturno il --- Omissis ---dona il terreno in Flumeri, C/da Terre Forti e Pezze, della estensione di Ha. 1.86.90, rilevato in catasto terreni al foglio 28 particella 53 (da cui deriva l'attuale 445), ai suoi pronipoti --- Omissis --- nato ad Avellino il --- Omissis ---, --- Omissis --- nata ad Avellino il --- Omissis --- e --- Omissis --- nata ad Avellino il --- Omissis ---.

#### A.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

---

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e



spese della procedura fallimentare:

- ✓ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto di consenso per notaio Angelo GORRUSO rep. 60401 del 13/12/2001 trascritto in Avellino il 21/12/2001 ai nn. 24715/2113 iscritta a favore di Sviluppo Italia Spa con sede in Roma (RM) codice fiscale 05678721001 per l'importo di Euro 1.849.270,76;
- ✓ iscrizione di privilegio con atto notaio GORRUSO rep. 60402 del 13/12/2001 trascritta in Avellino il 21/12/2001 ai nn. 24716/2114, a favore di Sviluppo Italia Spa con sede in Roma (RM) codice fiscale 05678721001, a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la concessione delle agevolazioni, su tutti i beni mobili ed immobili di proprietà della società comunque per l'importo di Euro 1.849.270,76;
- ✓ Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano rep. 43441 del 05/12/2007 trascritto in Avellino il 15/02/2008 ai nn. 3285/433 a favore di --- OMISSIS --- con sede in Milano (MI) codice fiscale --- Omissis --- per la somma di Euro 45.930,91 oltre interessi, spese, etc.;
- ✓ Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ariano Irpino rep. 218 dell'11/03/2008 trascritto il 03/06/2008 ai nn. 11617/1958 a favore di --- Omissis --- nato a Pozzuoli (NA) il --- Omissis --- per la somma di Euro 12.600,00 oltre interessi, spese, etc.;
- ✓ Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale emessa da Equitalia Polis Spa con sede in Napoli, rep. 47/2009 del 18/03/2009 trascritta il 27/03/2009 ai nn. 6349/713 a favore di Equitalia Polis Spa Agenzia di Avellino e con sede in Napoli, per l'importo di Euro 20.687,68 oltre interessi, spese, etc.;
- ✓ Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale emessa da Equitalia Polis Spa con sede in Napoli, rep. 1095 del 20/10/2010 trascritta il 21/10/2010 ai nn. 19157/2964 a favore di Equitalia Polis Spa, Via Salvatore Moccia 90 Avellino, per l'importo di Euro 1.402.857,24;
- ✓ Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Ariano Irpino rep. 828 del 04/10/2010 trascritto il 03/03/2011 ai nn. 3755/3060 a favore di --- OMISSIS --- con sede in Milano (MI) codice fiscale --- Omissis --- per la somma di Euro 50.729,02 oltre interessi, spese, etc.

#### A.10 - REGIME FISCALE

---

La Società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice.

Inoltre si specifica che l'immobile non è un fabbricato abitativo.

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.



A.11 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

---

Gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- ✓ *concessione edilizia n. 2525 di prot. del 06/10/2000 rilasciato a favore della Soc. \_\_\_\_\_ e per essa al \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore Unico;*
- ✓ *concessione edilizia in variante n. 2678 di prot. del 25/07/2001 rilasciato a favore della Soc. \_\_\_\_\_ e per essa al \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore Unico;*

Risultano parzialmente difformi ai titoli innanzi citati.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, derivate probabilmente dalla mancata presentazione di una variante finale.

Dette difformità sono sanabili ai sensi delle norme tecniche ed urbanistiche, verificate in base al principio della doppia conformità, mediante presentazione di *SCIA in sanatoria* con costi che si stimano in € 3.000,00 comprensivi di oneri urbanistici e tecnici.

Le planimetrie in atti del catasto rappresentano fedelmente la situazione di fatto.

A.12 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

---

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

A.13 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

---

- ✓ L'immobile è libero

A.14 - CLASSE ENERGETICA

---

- ✓ l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

A.15 - CONSISTENZA COMMERCIALE

---

La superficie commerciale vendibile (SCV) del bene in oggetto è la seguente:

❖ <i>opificio (unico livello)</i>	mq	571,00
❖ <i>servizi (piano terra)</i>	mq	129,00
❖ <i>uffici (primo piano)</i>	mq	129,00

Il calcolo è stato eseguito secondo la Norma UNI 15733/2011, considerando:

- *superficie utile netta calpestabile: 100%*
- *superficie muri perimetrali, fino ad uno spessore di 50 cm max: 100%*



### A.16 - SPESE DI MANTENIMENTO

Le spese annue per il mantenimento degli immobili è di circa 12.500,00 Euro, di cui 7.500,00 Euro per imposte comunali e la restante somma per spese di manutenzione ordinaria.

### A.17 - STIMA

Come già precisato nel capitolo 3 (*metodi di stima*), la stima dell'opificio è stata eseguita in base al costo di costruzione.

L'analisi dei costi necessari per la realizzazione dei manufatti che lo costituiscono, riferiti all'attualità, è stato effettuato analizzando le seguenti voci:

- realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche, calcolate parametricamente in base ai prezzi correnti di ciascuna tipologia di opera;
- oneri tecnici, stimati nella misura del 10% dell'importo lavori;
- oneri urbanistici, calcolati in base ai parametri applicati dal Comune per la costruzione di immobili del tipo in esame.

Applicando a ciascuna tipologia di opere il rispettivo prezzo parametrico, desunto dai tariffari delle opere edili e/o valutato in base alle tariffe correntemente applicate dalle imprese costruttrici operanti in zona, otteniamo il costo "a nuovo" delle opere edili.

<b>costo a nuovo delle opere edili</b>			
<b>tipologia</b>	<b>superficie mq</b>	<b>costo €/mq</b>	<b>costo totale €</b>
capannone: strutture in fondazione	730,00	130,00	94.900,00
capannone: strutture in elevazione	700,00	200,00	140.000,00
uffici: solaio per creazione doppio livello	129,00	150,00	19.350,00
finiture ed impianti capannone	571,00	100,00	57.100,00
finiture ed impianti uffici e servizi	258,00	150,00	38.700,00
platea in c.a. alloggio impianti esterni	318,00	80,00	25.440,00
vasca di laminazione in c.a.	216,00	260,00	56.160,00
piazzale: recinzione, pavimentazioni, etc.	4.607,00	10,00	46.070,00
cabina elettrica MT / BT	18,75	800,00	15.000,00
			-----
sommano le opere edili			492.720,00
oneri tecnici (10%)			49.272,00
oneri urbanistici (gratuiti)			000,00
			-----
totale costo "a nuovo" opere edili			541.992,00

Detto costo viene, poi, opportunamente degradato di tutti i coefficienti correttivi descritti nei paragrafi precedenti (*vetustà, obsolescenza, etc.*), ottenendo il valore



attuale delle opere edili, ovvero:

<b>valore attuale delle opere edili</b>		
<b>tipo</b>	<b>+/- %</b>	<b>importo €</b>
costo a nuovo delle opere edili	-- --	541.992,00
detrazione per vetustà	-13 %	- 70.458,96
detrazione per obsolescenza di finiture ed impianti	-15 %	- 81.298,80
detrazione per caratteristiche posizionali	- 0 %	- 0,00
detrazione per caratteristiche ambientali	-12 %	- 65.039,04
detrazione per stato di conservazione/manutenzione	-10 %	- 54.199,20
detrazione per regolarizzazione abusi (a corpo)	-- --	-3.000,00
		.....-
<b>valore attuale delle opere edili</b>		<b>267.995,97</b>

Al valore attuale delle opere edili si somma il valore del suolo, stimato all'attualità per comparazione diretta di mercato, in 22,50 €/mq, ottenendo il valore complessivo del compendio immobiliare.

<b>valore di mercato immobili (terreno e fabbricati)</b>	
valore attuale opere edili	267.995,97
valore area (mq 5.940 x 22,50 €/mq)	133.650,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO BENI IMMOBILI in c.t.</b>	<b>401.646,00</b>

Dovendo procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione del 15% per i seguenti motivi:

- *differenza tra gli oneri tributari su base catastale e quelli su base reale*
- *assenza di garanzia per vizi*
- *immediatezza della vendita giudiziaria*

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A	€	401.646,00
Percentuale di abbattimento -15%	€	- 60.246,90
PREZZO BASE D'ASTA in c.t.:	€	341.400,00





**LOTTO B -**

*impianti industriali*

La valutazione degli impianti è stata eseguita attribuendo rispettivi valori unitari alle singole macchine o gruppi di macchine, al fine di consentire anche una eventuale vendita parziale.

La stima dei valori attuali è stata eseguita partendo dai prezzi del nuovo, desunti dai libri contabili ed attualizzati in base agli indici di rivalutazione ISTAT, detraendo da essi le percentuali di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza ed i costi di smontaggio ed eventuale adeguamento e/o messa a norma.

Per la stima dei coefficienti di deprezzamento si è tenuto conto del superamento tecnologico, dello stato di usura e, soprattutto, dell'aggressione chimica a cui sono state assoggettate, sia per quanto riguarda la natura del materiale trattato (*siero del latte*) che per la prolungata esposizione alle intemperie, dato che la maggior parte di esse sono collocate all'aperto.

deprezzamento per vetustà

Come già ampiamente precisato in premessa, per il primo anno di vita si considera un deprezzamento complessivo del 25%; dal secondo anno in poi, e per tutto il periodo di vita del macchinario, si considera un tasso di deprezzamento costante. L'usura è contenuta, considerato che l'impianto ha funzionato per un periodo abbastanza breve (2006-2009); tuttavia il contatto con sostanze aggressive (*siero del latte*), il mancato lavaggio al momento della sospensione del ciclo produttivo (*sequestro del 2009*) ed il prolungato contatto con gli agenti atmosferici senza le necessarie manutenzioni periodiche (*impianti installati all'aperto*) hanno contribuito a rendere più vulnerabile l'intero impianto.

Ipotizzando una vita utile degli impianti/macchine in argomento pari a 30 anni e considerata l'epoca di installazione (2001 = 17 anni), la percentuale di deprezzamento per vetustà si calcola come segue:  $25 + (75/29) \times 17 = - 68,97 \%$ .

deprezzamento per obsolescenza e adeguamento normativo

In merito alla obsolescenza, possiamo dire che gli impianti in oggetto risultano ancora in produzione, con l'apporto di alcune modifiche tecnologiche e con pezzi di ricambio ancora disponibili sul mercato.

Si ritiene che l'impianto possa essere riqualificato e rimesso in funzione operando la semplice sostituzione di alcuni elementi deteriorati e/o con tecnologia obsoleta, con costi che possono essere riassunti considerando una percentuale di deprezzamento per obsolescenza pari al = - 15,00 %

La percentuale di deprezzamento totale, quindi, sarà data dalla somma delle due percentuali di cui innanzi, ovvero 83,97% (68,97% + 15,00%).



I costi di smontaggio sono stati valutati singolarmente consultando vari operatori specializzati di settore.

descrizione	costo di acquisto a nuovo da libri contabili €	costo di acquisto rivalutato con indice ISTAT (coeff. 1,259) €	valore attuale deprezzato per vetustà, obsolescenza e adeg.to (- 83,97%) €	costi di smontaggio, adeguamento etc.. €	valore effettivo €
evaporatore TVR FARK 800/35 completo di preriscaldatori, scambiatori, separatori di vapore, tubazioni, valvole, termocompressore, condensatore, impalcatura di sostegno, scala, etc.	857.318,45	1.079.364,93	173.022,04	50.000,00	123.022,04
evaporatore finitore + flash cool	170.430,77	214.572,34	34.396,95	10.000,00	24.395,95
raffreddatori	25.822,84	32.511,96	5.212,51	1.500,00	3.711,51
centrale di refrigerazione	77.301,06	97.322,03	15.601,72	4.600,00	11.000,72
scrematore, separatore, centrifugatore	50.612,77	63.721,48	10.215,55	3.000,00	7.214,55
torre di raffreddamento	19.625,36	24.708,33	3.961,75	1.200,00	2.760,75
cristallizzatore	284.051,29	357.621,57	57.327,58	17.200,00	40.126,58
centrale termica	108.972,40	137.196,25	21.993,56	6.600,00	15.392,56
generatore di vapore	60.000,00	75.540,00	12.109,06	3.600,00	8.509,06
collettore di vapore	46.480,00	58.518,32	9.380,49	2.800,00	6.580,49
gruppo frigorifero	70.000,00	88.130,00	14.127,24	4.200,00	9.927,24
pompe centrifughe	24.000,00	30.216,00	4.844,62	1.500,00	3.343,62
					.....
TOTALE VALORE LOTTO B					255.985,06

Trattandosi di vendita all'asta fallimentare, si consiglia di applicare al valore di mercato un ulteriore ribasso del 15%, ovvero:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B	€ 255.985,06
Percentuale di abbattimento---15%	€ - 38.397,76
PREZZO BASE D'ASTA:	€ 217.587,30



**LOTTO C -  
attrezzature**

In tale lotto sono comprese varie attrezzature, di costruzione abbastanza remota, sono sprovviste delle dichiarazioni di conformità, delle quali non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti norme sulla sicurezza e che, quindi, devono essere verificate a cura e spese del futuro acquirente.

Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza, si ritiene che siano funzionanti, essendo state utilizzate con regolarità fino alla chiusura dell'attività della ditta, così come riferito dall'amministratore; resta comunque il fatto che debbano essere verificate a cura del futuro acquirente, vista la impossibilità di verifica da parte dello scrivente.

La valutazione di tali attrezzature è stata eseguita per confronto diretto con prodotti simili rilevati dalla consultazione di riviste specializzate e siti internet di commercializzazione di attrezzature usate.

Si ritiene che la commerciabilità dei prodotti costituenti il presente lotto sia molto limitata e che la forma più opportuna per la collocazione sul mercato sia la vendita disgiunta dei singoli beni, al prezzo base indicato in elenco a margine di ciascun bene.

Considerato, infine, che gli operatori di settore (che potrebbero essere interessati all'acquisto) non sono molto numerosi e che le macchine e gli impianti non si presentano in ottimo stato, non è da escludere che una parte possa essere destinata alla rottamazione.

Nel caso di vendita complessiva per lotto, si ritiene opportuna una ulteriore riduzione del prezzo stimato al fine di incentivare l'interesse.

Il lotto n. C è così formato:

prog.	q.tà	descrizione	valore €
1	1	Gruppo elettrogeno AXO da 40 KW	5.000,00
2	1	n. 1 lavasciuga pavimenti Kobra 4100 B	500,00
3	1	n. 1 lavasciuga pavimenti Comac	1.200,00
TOTALE VALORE LOTTO C			6.700,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C	€	6.700,00
Percentuale di abbattimento---15%	€	- 1.005,00
PREZZO BASE D'ASTA:	€	5.695,00



**LOTTO D -  
automezzi**

In tale lotto sono raggruppati:

- un'autovettura mod. Citroen Saxo senza targa
- un'autocisterna con trattore Iveco Eurotec tg. --- OMISSIS ---
- una cisterna-rimorchio targata PC16530.

Si tratta di automezzi di immatricolazione remota, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, di cui non si dispone di documentazione.

Da rottamare, presumibilmente a costo zero.

*riepilogo*

---

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima dei lotti in cui sono stati raggruppati tutti i beni inventariati.

<i>lotto</i>	<i>descrizione</i>	<i>valore stimato €</i>	<i>prezzo da porre a base d'asta €</i>
A	capannone con annessi servizi, uffici e piazzale circostante	401.646,00	341.400,00
B	impianti industriali	255.985,06	217.587,30
C	attrezzature	6.700,00	5.695,00
TOTALE €		664 331,06	564.682,3

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Gesualdo, 5 dicembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO  
(geom. DE PRISCO Antonio)

.....