

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO: dott. Vincenzo DEL SORBO**

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

ELABORATI:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**N°15 ALLEGATI**

**ALLEGATO FOTOGRAFICO**

**PARCELLA PROFESSIONALE**

**PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. N°61/2002**

**Fallimento**

(

)

**CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

architetto Diego SAVARESE

STUDIO TECNICO SAVARESE - architetti associati

Piazza San Gennaro n°17 - 80040 Trecase (Na)

tel. e fax

e mail:

# RELAZIONE TECNICA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO AL FALL.TO N°61/2002 - Dott. Vincenzo DEL SORBO

della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata.

### 1. - PREMESSA

Con ordinanza del 21 marzo 2007, il GIUDICE DELEGATO alla Procedura Fallimentare di cui in epigrafe -Dott. Vincenzo DEL SORBO- nominava CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO me sottoscritto *architetto Diego SAVARESE*, residente in Torre Annunziata (Na) alla via Simonetti n°22 e con studio professionale in Trecase alla Piazza San Gennaro n°17, iscritto all'*Ordine degli ARCHITETTI* pianificatori, paesaggisti e conservatori di Napoli e provincia col n° \_\_\_\_\_ iscritto all'*Albo Speciale dei Consulenti Tecnici di Ufficio di Codesto Spett.le Tribunale* col n° \_\_\_\_\_, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al *Ruolo Generale dei Fallimenti* col n°61/2002 a carico di \_\_\_\_\_ {

\_\_\_\_\_}, invitandomi a comparire alla prima udienza utile -dopo la notifica della nomina avvenuta in data 06/03/2007- per il giuramento di rito e il conferimento del mandato peritale avvenuto in data 10/05/2007. Nell'ambito della esplicazione di quest'ultimo, mi veniva affidato il seguente

### MANDATO

- 1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;
- 2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;

Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti,

indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre) i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;

4) Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

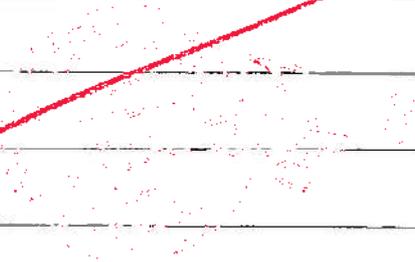
5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85;

6) Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;

7) Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;

8) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.

Per il deposito in cancelleria della relazione si concedeva il tempo utile occorrente per la prestazione del servizio di Consulenza.



architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail:

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

## 2. - Quesiti

1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto:

All'attualità, a seguito delle ricerche effettuate, si è verificata la perfetta rispondenza dello stato dei luoghi dei beni in proprietà della società "( )" con quanto riportato nei titoli di provenienza trascritti; e, a tal proposito, non si sono evinte trasformazioni dei cespiti, ad eccezione di talune differenze riscontrate tra la "Licenza Edilizia" originaria dei cespiti medesimi, e quanto trasferito alla sopra menzionata società e che qui di seguito andremo ad esplicitare nel dettaglio.

In prima istanza vi è da dire che le consistenze alle quali bisogna ci si riferisca, sono risultate essere formate da un unico compendio immobiliare, costituito dall'opificio industriale sito nel territorio del Comune di Pontecagnano Faiano, in provincia di Salerno, alla località Pagliarone, Via Magellano, ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio n°10, p.lle nn°82, 193, 1017.

Indi, nella sostanza, non vi è bisogno -né è praticabile- la suddivisione dei cespiti così come sopra individuati in lotti; ragion per cui, nel prosieguo della presente ci si riferirà solo ed esclusivamente al LOTTO N°1, che è quello che resta costituito dall'intero complesso industriale sito alla Via Magellano di Pontecagnano Faiano e così come sopra individuato.

### LOTTO N°1

La società ( ) con sede in ( )  
alla via ( ) nella persona dell'Amministratore Unico della predetta società sig. ( ) si aggiudicava, a seguito di vendita ai Pubblici incanti -

così come riportato nell'ambito del "Verbale di Vendita ai Pubblici Incanti" del

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

10.12.1986 (all. n°1)- stilato innanzi al Giudice Delegato alla Procedura Fallimentare

della società " " -dott. Guglielmo Amato- e di cui alla

Ordinanza di vendita ai Pubblici Incanti dell'8 aprile 1986, per il prezzo di £

647.016.231, il compendio immobiliare già facente parte dell'azienda avicola

denominata "A ".

Tale complesso di beni, edificati su di un'area della estensione di 40.562 mq,

coprivano una superficie pari a 15.344,69 mq suddivisa in quattordici capannoni per

l'allevamento dei polli, una tettoia per il deposito della paglia, un fabbricato

sviluppatosi su due distinti livelli di piano, un mangimificio ed un macello, ed il tutto

confinante da nord con Demanio Comunale, da est con Demanio Militare e con

torrente Diavolone e fossa Catozza, da sud con beni , da ovest con strada

Comunale Pagliarone, così come visibile dall'allegato stralcio aerofotogrammetrico

prodotto dallo scrivente Ufficio presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pontecagnano

Faiano (all. n°2).

In data 03.11.1987, il Tribunale Civile di Salerno – Sezione Fallimenti, nella persona

del Giudice Delegato alla Procedura della fallita società " di

" dott. , in conseguenza dell'aggiudicazione avvenuta

in data 10.12.1986 e, verificato il versamento della differenza del prezzo di vendita

effettuato dall'aggiudicataria, emetteva il "Decreto di Trasferimento Immobile" in

favore della società " ( " (all. n°3).

In data 01.12.1987 -su ordine del Giudice Delegato alla Procedura del Fallimento

della società " - avveniva la trascrizione dei

beni così come innanzi succintamente descritti in favore della società

( " (all. n°4), individuati -all'epoca del trasferimento- nel

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) al foglio n°10,

particelle n°82 e 126, di cui la particella n°82 -fabbricato rurale- era di are 01,10  
mentre la particella 126 -seminativo irriguo- era di ettari 4,0452.

Per quel che concerne le differenze riscontrate tra quanto risultante visibile all'attualità  
-a seguito dei sopralluoghi effettuati in loco- e quanto riportato nella "Licenza Edilizia"  
originaria dei cespiti, rilasciata in data 07.07.1966 al sig. \_\_\_\_\_ in  
nome e per conto della società ' \_\_\_\_\_ ' (all. n°5), in uno con gli  
elaborati grafici allegati alla stessa -estratti dallo scrivente Ufficio presso l'U.T.C. del  
Comune di Pontecagnano Faiano- vi è da dire che le evinte trasformazioni dei cespiti  
rispetto a quanto risultante visibile all'attualità ineriscono sostanzialmente la  
edificazione di n°2 capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra  
menzionata Licenza Edilizia (cfr. all. n°5), e di ulteriori tre volumi realizzati in  
proximità dell'accesso al lotto ed adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a  
mangimificio e, da ultimo, alla macellazione dei prodotti.

Nella sostanza, le differenze esistenti tra quanto assentito con la Licenza Edilizia del  
'66 (cfr. all. n°5) e di cui al progetto grafico e relazionale redatto dal geom. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ allegato alla sopra menzionata Licenza Edilizia e, quanto risultante sui luoghi  
all'attualità -che, tra l'altro, corrisponde a quanto trasferito alla società ' \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_)"- resta visibile dal confronto esperibile tra le due distinte  
planimetrie d'insieme; riportanti l'una, la conformazione dell'intero compendio  
immobiliare all'epoca della richiesta Licenza Edilizia -inoltrata in data 06.07.1966 (cfr.  
all. n°5)- e l'altra, dalla planimetria d'insieme redatta dallo scrivente Ufficio a seguito  
dei rilevamenti metrici effettuati in loco (all. n°6) e, dalla quale, si evince la  
conformazione del complesso di immobili che, tra l'altro, è risultata essere la  
medesima di quella che avevano i luoghi all'epoca dell'avvenuto trasferimento del  
'66 (cfr. all. n°4).

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

Indi, alcuno intervento edilizio abusivo è stato giammai effettuato dalla società

( )" durante il periodo di detenzione dei  
cespiti medesimi, ovvero dal dicembre del 1987 all'attualità; configurandosi, ad oggi,  
le medesime condizioni dei cespiti che, gli stessi, possedevano all'epoca  
dell'avvenuto trasferimento del 1987 (cfr. all. n°4).

Ragion per cui è presumibile che tali innovazioni ed ampliamenti -rispetto a quanto  
assentito con la "Licenza Edilizia" del 1966 (cfr. all. n°5)- siano stati portati in essere  
dalla medesima società .": la quale, nel  
corso della esecuzione degli interventi edilizi di costruzione dei manufatti, avrebbe  
conformato i luoghi medesimi in base alle sopravvenute esigenze distributive e  
funzionali dell'azienda avicola stessa.

A tal proposito si specifica che lo scrivente Ufficio -all'atto dei ripetuti sopralluoghi  
portati in essere presso i Pubblici Uffici dell'U.T.C. del Comune di Pontecagnano  
Faiano- non ha rinvenuto negli incartamenti inerenti i cespiti in trattazione, alcuna  
documentazione integrativa e/o Licenza Edilizia aggiuntiva che assentisse la  
differente conformazione dell'attuale stato dei luoghi oggetto di Procedura

Fallimentare; ragion per cui, è da presupporre che tali interventi siano stati effettuati  
dalla medesima azienda ." in data antecedente al 1°  
settembre 1967.

Per quel che concerne gli interventi edilizi effettuati dalla società

( )" nel lasso di tempo intercorrente tra la data  
trasferimento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno,  
avvenuta nel dicembre del 1987 (cfr. all. n°4), e l'attualità, vi è da dire che nel maggio  
del 1987 -ovvero a distanza di pochi mesi dall'aggiudicazione della vendita del  
compendio immobiliare ai Pubblici Incanti avvenuta con Verbale del 10.12.1986 (cfr.

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e

all. n°1)- la società " " a mezzo del proprio Amministratore Unico -nella  
persona del sig. - depositava al Comune di Pontecagnano Faiano un  
progetto di ristrutturazione dei capannoni alla via Magellano che prevedeva, tra l'altro,  
anche la riduzione dei volumi edificati con conseguente decremento di superficie utile  
per attività industriale. Tale intervento, nonostante ottenne tutti i pareri favorevoli dagli  
Enti preposti al rilascio del titolo abilitativo, in uno con la Concessione Edilizia  
n°04/1989 (all. n°7), non venne mai realizzato.  
Gli unici interventi edilizi che -a seguito della disamina degli incartamenti rinvenuti  
presso l'U.T.C. del Comune di Pontecagnano Faiano- risultano siano stati eseguiti  
dalla società "i " presso i beni immobili oggetto della presente Procedura  
Fallimentare s " " : i natura manutentiva portati in essere in  
regime di c.d. "D.I.A." l'uno, nel marzo del 1998 (all. n°8), ed avente ad oggetto  
l'adeguamento igienico sanitario del compendio immobiliare come conseguenza del  
Provvedimento di Revoca (all. n°9) dell'Autorizzazione Sanitaria rilasciata il  
10.06.1987 (all. n°10); e l'altro, avente ad oggetto la prosecuzione degli interventi di  
adeguamento igienico sanitario di cui alla Denuncia di Inizio dell'Attività del '98 mai  
completati né collaudati (all. n°11).

2) accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a venderci;

LOTTO N°1

I beni immobili descritti al punto precedente della presente relazione risultano essere in proprietà della Società \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )" con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ ; anche se, è opportuno specificare in questa fase ricognitiva del Giudizio, che all'atto della effettuazione delle indagini catastali a cura dello scrivente Ufficio delle consistenze medesime, si è avuto modo di appurare che i cespiti risultano essere intestati catastalmente -a seguito di Atto Pubblico del 02.03.2001, Voltura n°221552.1/2001 in atti dal 14.09.2001- in capo alla società " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ per una quota pari ai 1000/1000 dell'intero.

Tale circostanza riscontrata inerisce, un Atto Pubblico successivo all'Atto di Conferimento di un ramo di azienda per un valore pari a £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi) in natura ed in piena proprietà, effettuato dalla società "

\_\_\_\_\_ " in favore di altra società, tale " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_ , frazione \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e di cui all'Atto di Conferimento rogato dal Notaio dott. Marco Carbonari da Perugia del 11.12.2000 (repertorio n°60435, raccolta n°13012); lì dove, la anzidetta società \_\_\_\_\_ ), dichiarava di sottoscrivere una quota di capitale di " \_\_\_\_\_ " pari a nominali £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi), mediante sottoscrizione effettuata alla pari con conferimento in natura ed in piena proprietà, in \_\_\_\_\_ l.° di un ramo del

architetto Diego SAVARE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Genn: n°17

proprio complesso aziendale posto in \_\_\_\_\_), avente ad oggetto  
l'attività di allevamento e macellazione di pollame.

Appare chiaro, a seguito della disamina di tale Atto Pubblico di Conferimento per  
Notaio Carbonari da Perugia che la quota a vendersi della predetta proprietà,  
equivale ai 1000/1000 dell'intero detratta -evidentemente- del valore nominale di £  
2.000.000.000 (lire duemiliardi) conferite dalla società ' \_\_\_\_\_ (  
\_\_\_\_\_ )" in quota capitale nell'ambito della predetta società ' \_\_\_\_\_ ".



3) descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti,

indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini

(almeno tre) i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;

### LOTTO N°1

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura fallimentare è situato nel territorio del Comune di Pontecagnano Faiano alla località Pagliarone (all. fot. foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24), ed è costituito da varie fabbriche differenziate accorpate tra loro, ma ricomprese nell'ambito del medesimo lotto di terreno recintato -esteso **40.562 mq-** ed allocato in una zona tendenzialmente periferica, a vocazione prettamente agricola ed industriale, nell'ambito del territorio del Comune di Pontecagnano Faiano (all. fot. foto n°25, 26, 27, 28, 29, 30).

Il compendio, così come innanzi accennavamo, è posto alla periferia dell'area conurbata del Comune medesimo, ed è allocato su un terreno approssimativamente pianeggiante di forma trapezoidale.

L'area, da zonizzazione di Piano Regolatore Generale, è destinata a zona agricola, indi pertinente con l'attività in questione, così come visibile dallo stralcio della tavola n°13 bis di zonizzazione - settore 2, prodotta dallo scrivente Ufficio presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (all. n°12).

La superficie complessiva dell'appezzamento è risultata misurare 40.562 mq, costituita dall'accorpamento di varie particelle di cui innanzi si accennava ed è posto in periferia nella zona industriale del Comune di Pontecagnano.

I confini dell'appezzamento di terreno sono da nord con Demanio Comunale, da est con Demanio Militare e con torrente Diavolone e fossa Catozza, da sud con beni

da ovest con strada Comunale Pagliarone.

I manufatti, che definiscono lo stabilimento nel complesso, hanno quasi tutti una forma approssimativamente rettangolare, e sono posizionati perpendicolarmente tra loro, a seconda dell'area di sedime disponibile all'epoca della realizzazione (cfr. all. n°6).

Il complesso immobiliare di cui sopra è riportato in Catasto Urbano del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio n°10 con le particelle n°82, 193 e 1017 di categoria D/8, con una rendita catastale di € 64.340,20 (€ 124.580.000).

L'area in esame appartiene al territorio comunale di Pontecagnano Faiano e, gli strumenti urbanistici in vigore in questo Comune sono, il Piano Regolatore Generale, il complesso in esame ricade in zona agricola con tutte le prescrizioni e previsioni caratteristiche di tali insediamenti.

Il lotto -prospiciente per il suo lato di ovest con la pubblica via Magellano (all. fot. foto n°31, 32, 33, 34) dalla quale avviene anche l'accesso diretto (all. fot. foto n°35, 36, 37, 38, 39, 40, 41)- è munito di un varco carrabile -ampio all'incirca 7,50 ml- posto nell'intersezione sud-occidentale del suddetto asse stradale con il viale interno in proprietà che consente l'accessibilità al lotto medesimo e ciò, anche al fine di consentire un agevole ingresso agli automezzi in manovra diretti nell'ambito della suddetta attività.

In prosieguo del detto varco (all. fot. foto n°42, 43) -e proprio dal lato di sud dell'appezzamento- è presente un ampio piazzale di manovra (all. fot. foto n°44, 45, 46, 47) esteso circa 2000 mq, che consentiva -all'epoca della attività dell'azienda avicola- la manovra ed il parcheggio provvisorio degli automezzi in entrata ed in uscita. Nella sostanza, prima di entrare nel merito della fase descrittiva dei beni in parola, è opportuno notare la S.V.I. che a seguito dei sopralluoghi portati in essere sui luoghi in oggetto si è avuto modo di visionare che nell'ambito delle suddette

consistenze non è attiva in loco alcuna azienda avicola o similare; essendo, l'opificio industriale, in uno stato di evidente abbandono e disuso (all. fot. foto n°48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62).

All'epoca della realizzazione il complesso aziendale era strutturato in maniera tale che restavano ricompresi nell'ambito dello stesso diversi reparti operativi con altrettante funzioni specifiche demandate agli stessi.

Nella fattispecie, le attività prettamente connesse al complesso industriale che esercitava attività di allevamenti di pollame e suini nonché la trasformazione e commercializzazione dei prodotti derivati dall'allevamento, in prodotti finiti, si svolgevano nei vari reparti all'uopo appositamente progettati e pianificati per le lavorazioni da effettuarsi così come è agevolmente visibile dall'allegato elaborato planimetrico, all'uopo appositamente predisposto dallo scrivente Ufficio (cfr. all. n°6).

Il complesso industriale, già identificato nei paragrafi precedenti, è costituito da varie tipologie di manufatti differenziati, in epoca della attività funzionale, in fabbriche per il ricovero di pollame, per il deposito, per le attività di movimentazione merci, per i servizi degli addetti e per la amministrazione aziendale.

Alla data dei nostri sopralluoghi -esperiti nell'arco temporale dell'ultimo semestre- le fabbriche versavano tutte in una condizione di abbandono e molti danni riscontrati alle parti immobiliari derivano proprio dalla improvvisa assenza delle attività funzionali e quindi all'assenza di regolari attività di manutenzione ordinaria e straordinaria (all. fot. foto n°63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72).

Nonostante però questa condizione di abbandono funzionale, si è riscontrata una rilevante differenziazione nella condizione generale dei manufatti costituenti il complesso, derivante da vari fattori tra cui, oltre i diversi tempi in cui si è intervenuti per le varie manutenzioni occorse ai fini aziendali, anche le differenti tipologie degli

stessi che hanno contribuito ad accelerare o ritardare il processo di degrado.

Principalmente per questi motivi, oltre che per comodità di metodo abbiamo

differenziato il complesso in manufatti diversificati con parametri in seguito elencati:

- per tipologia costruttiva;

- per definizione funzionale.

In buona sostanza, il complesso industriale è costituito da due differenti tipologie di strutture, dei capannoni per il ricovero del bestiame (all. fot. foto n°73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80) e dei capannoni adibiti in parte a deposito (all. fot. foto n°81, 82, 83, 84, 85, 86, 87), a magazzino (all. fot. foto n°88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99) ed infine una palazzina per amministrazione (all. fot. foto n°100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112), che si differenziano, questi ultimi, per caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali; infatti nella planimetria d'insieme, lì dove si individua l'intero complesso (cfr. all. n°6) sono facilmente distinguibili le diverse peculiarità dei beni in esame.

Tutti i manufatti del complesso sono stati individuati quindi nel modo seguente:

#### *MANUFATTI ADIBITI AL RICOVERO DEL POLLAME*

I manufatti adibiti al ricovero del bestiame sono tutti caratterizzati dall'essere costituiti da strutture metalliche con putrelle portanti e copertura in lamiera grecate montate a due falde in pendenza su capriate metalliche con cupolino al colmo (all. fot. foto n°113, 114, 115, 116, 117, 118); le tompagnature laterali sono in muratura tradizionale fino ad un'altezza di 1.60 m (all. fot. foto n°119, 120, 121, 122, 123, 124) e finestrate per la restante porzione per un'altezza di 1.40 m del tipo a ghigliottina con apertura e chiusura comandate elettricamente da un sistema di funi e carrucole (all. fot. foto n°125, 126, 127, 128, 129, 130).

La pavimentazione è costituita da un masso in conglomerato cementizio gettato in

opera (all. fot. foto n°131, 132); i capannoni hanno un'altezza interna variabile tra i 4.00 m ed i 5.40 m (all. fot. foto n°133, 134, 135, 136).

La dotazione degli impianti fissi è limitata all'essenziale ma comunque ed in ogni caso nessuno degli edifici risulta conforme alle Norme C.E.I. per quel che concerne gli impianti elettrici; così come, l'intero complesso non dispone di adeguato impianto antincendio.

Per comodità di lettura e per facilità di individuazione dei manufatti si sono individuati gli stessi con un sistema letterale (cfr. all. n°6). Il dove si evince che:

- capannone A, superficie: 1224 mq, volume: 4284 mc;
- capannone B, superficie: 1356 mq, volume: 4746 mc;
- capannone C, superficie: 696 mq, volume: 2784 mc;
- capannone D, superficie: 732 mq, volume: 3111 mc;
- capannone E, superficie: 732 mq, volume: 3294 mc;
- capannone F, superficie: 732 mq, volume: 2635 mc;
- capannone G, superficie: 1152 mq, volume: 5118 mc;
- capannone H, superficie: 1677 mq, volume: 7546 mc;
- capannone I, superficie: 1663 mq, volume: 7546 mc;
- capannone L, superficie: 1240 mq, volume: 4340 mc;
- capannone M, superficie: 1008 mq, volume: 4536 mc;
- capannone N, superficie: 572 mq, volume: 2368 mc;
- capannone O, superficie: 644 mq, volume: 2576 mc;
- capannone P, superficie: 267 mq, volume: 1196 mc;

#### MANUFATTI ADIBITI AD USO DIVERSO

Questi manufatti, in numero di quattro, si differenziano dai capannoni adibiti al ricovero del pollame sia per caratteristiche costruttive che funzionali; nella fattispecie,

di questi, il primo è contraddistinto dalle seguenti caratteristiche:

#### **Manufatto Q**

magazzino monopiano ad uso deposito (cfr. all. n°6) della superficie complessiva di **280 mq** all'incirca ed il volume è pari a **1370 mc**, con altezza utile netta interna pari a 6.10 m nel colmo della capriata e di 5.00 m nel punto di appoggio della stessa. La pavimentazione è stata realizzata con una colata in conglomerato cementizio gettato in opera, le pareti perimetrali esterne sono in muratura fino ad un'altezza di 3.00 m; la copertura è caratterizzata da una struttura in carpenteria metallica avente una forma di volta parabolica. L'unico impianto esistente all'interno di questo manufatto è quello elettrico di illuminazione;

#### **Manufatto R**

magazzino monopiano adibito a macello (cfr. all. n°6) della superficie di **525 mq** ed il volume di **1783 mc**, è un fabbricato in conglomerato cementizio armato intelaiato con solai latero - cementizi gettati in opera e tompagnatura in laterizi. La pavimentazione è in gres rosso in molti punti sconnesso e deteriorato; le superfici verticali interne sono per la maggior parte rivestite con piastrelle di ceramica danneggiate e distaccate in più punti; inoltre, all'interno del capannone è stata altresì rilevata la presenza di celle frigorifere in disuso, sono assenti i servizi igienici e l'impianto elettrico è presente limitatamente ad alcuni punti illuminanti a soffitto e la presenza di prese bipolari e tripolari per l'alimentazione delle celle frigorifere;

#### **Manufatto S**

magazzino monopiano adibito a molino (cfr. all. n°6) costituito da un fabbricato autonomo della estensione di **260 mq** ed un volume pari a **1370 mc**; trattasi di un capannone con struttura portante metallica, solaio in lamiera grecate su capriate metalliche e tompagnature in muratura; il piano di calpestio è realizzato in

conglomerato cementizio gettato in opera, i serramenti sono in ferro;

### **Manufatto T**

fabbricato costituente il centro aziendale ed amministrativo, si sviluppa su due livelli ed è stato realizzato in conglomerato cementizio armato gettato in opera con struttura portante intelaiata e solai latero - cementizi gettati in opera. Il piano terra, adibito in parte ad uffici ed in parte a magazzini è impostato a quota di campagna e possiede un'altezza utile netta interna pari a 3.50 m e si estende per una superficie di **215 mq.**

Il primo piano, frazionato in due unità immobiliari distinte, è impostato ad una quota riferita al piano di campagna pari a + 3.70 m, possiede anch'esso un'altezza utile netta all'intradosso pari a 3.50 m ed una superficie pari a **215 mq.**, per cui in definitiva la superficie complessiva del fabbricato per entrambi i livelli ai fini della valutazione estimativa è da intendersi pari a **430 mq.** I locali al piano terra sono pavimentati in parte in ceramica ed in parte in gres, mentre il pavimento delle unità immobiliari al primo piano è in graniglia di marmo d'epoca. I serramenti e gli infissi sono, rispettivamente, i primi in alluminio anodizzato ed i secondi in legno; la dotazione degli impianti è limitata all'essenziale con impianto di illuminazione sotto traccia non conforme alle norme C.E.I.; l'impianto di riscaldamento è assente. La consistenza per entità omogenee, è costituita da: uffici al piano terra misuranti mq 140 con servizi igienici su un corpo appendice esterno; da magazzini, sempre al piano terra misuranti mq 255 e da abitazioni al primo piano di complessivi mq 250.

Concludendo, la superficie complessiva coperta -variamente articolata e distribuita, così come innanzi dettagliatamente elencata- è pari a **14.975 mq;** nel mentre, l'area scoperta esterna è pari a poco più di **25.587 mq;** così come l'estensione dell'intera proprietà equivale a **40.562 mq.**

In definitiva, il **LOTTO N°1** è ubicato alla Via Magellano, località Pagliarone di

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

Pontecagnano Faiano dalla quale si ha l'accesso diretto.

I confini dell'appezzamento di terreno sono:

da nord con Demanio Comunale, da est con Demanio Militare e con torrente

Diavolone e fossa Catozza, da sud con beni \_\_\_\_\_, da ovest con strada Comunale

Pagliarone.

Catastralmente la consistenza è riportata nel Catasto Urbano del Comune di

Pontecagnano Faiano al foglio n°10 con le particelle n°82, 193 e 1017 di categoria

D/8, con una rendita catastale di € 64.340,20 (€ 124.580.000), sita alla via Comunale

Pagliarone senza numero civico piano terra e primo piano, intestato alla società

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ in proprietà

della medesima Società per una quota pari ai 1000/1000 dell'intero, così come visibile

dall'allegata visura catastale prodotta dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio

dell'Ufficio Provinciale di Salerno (all. n°13).

Inoltre, come conseguenza delle ricerche portate in essere si è avuto modo di estrarre

copia dell'Estratto di Mappa -c.d. "Tipo Mappale"- dei manufatti in parola che, ad oggi

rappresenta la situazione aggiornata del lotto preesistente con l'inserimento dei

manufatti costituenti il complesso industriale nell'ambito dell'appezzamento di terreno

(all. n°14).

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

4) provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

LOTTO N°1

Per quel che concerne la questione catastale, vi è bisogno che si provveda alla voltura catastale in ditta della fallita società ' \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_

)" con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_

stante la circostanza che le consistenze risultano intestate -a seguito di Atto Pubblico del 02.03.2001, Voltura n°221552.1/2001 in atti dal 14.09.2001- in capo alla società

\_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ per una quota

pari ai 1000/1000 dell'intero (cfr. all. n°13).

Tale anomalia riscontrata -così come accennato in precedenza- inerisce, presumibilmente, un Atto Pubblico successivo all'Atto di Conferimento di un ramo di azienda per un valore nominale pari a £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi) in natura ed in piena proprietà, effettuato da ' \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )" in favore

della società " \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ frazione

via \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, e di cui all'Atto di Conferimento rogato

dal Notaio dott. Marco Carbonari da Perugia del 11.12.2000 (repertorio n°60435,

raccolta n°13012); lì dove, la anzidetta società \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_

)", dichiarava di sottoscrivere una quota di capitale di ' \_\_\_\_\_,

pari a nominali £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi), mediante sottoscrizione effettuata

alla pari con conferimento in natura ed in piena proprietà, in ' \_\_\_\_\_ di un

ramo del proprio complesso aziendale posto in \_\_\_\_\_, avente ad \_\_\_\_\_

architetto  
80040 Trecase  
e mail

SAVARESE

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

oggetto l'attività di allevamento e macellazione di pollame (all. n°15).



*[Handwritten signature in blue ink]*

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

5) verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie

accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge

47/85;

LOTTO N°1

I beni acquistati dalla fallita società ' \_\_\_\_\_ " con

sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ -come conseguenza

dell'aggiudicazione di Vendita di Immobili ai Pubblici Incanti avvenuta in data

10.12.1986 (cfr. all. n°1)- il cui trasferimento Pubblico avveniva in data 01.12.1987

(cfr. all. n°4), erano stati edificati a seguito di regolare rilascio di Licenza Edilizia del

07.07.1966 in favore del sig. \_\_\_\_\_ in nome e per conto della società

\_\_\_\_\_ " dante causa della società \_\_\_\_\_

l' (cfr. all. n°5).

Ciò nonostante, vi è da dire, che a seguito della effettuazione dei sopralluoghi,

nonché dalla disamina degli incartamenti estratti presso i Pubblici Uffici in argomento -

e di cui innanzi si è ampiamente relazionato- si sono evinte delle trasformazioni dei

cespiti tra quanto assentito con la sopra menzionata Licenza Edilizia e quanto

risultante visibile all'attualità; e che ineriscono -sostanzialmente- la edificazione di n°2

capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza

Edilizia (cfr. all. n°5), e di ulteriori tre volumi allocati nell'area di sud-ovest del lotto ed

adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio ed a macello.

Le differenze esistenti tra quanto assentito con la Licenza Edilizia del '66 (cfr. all. n°5)

e, quanto risultante sui luoghi all'attualità -che corrisponde a quanto trasferito alla

società ' \_\_\_\_\_ "- resta visibile dal confronto

attuabile tra le due distinte planimetrie d'insieme; riportanti l'una, la conformazione

dell'intero compendio immobiliare all'epoca della richiesta Licenza Edilizia -inoltrata in

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

data 06.07.1966 (cfr. all. n°5)- e l'altra, dalla planimetria d'insieme redatta dallo scrivente Ufficio a seguito dei rilevamenti metrici effettuati in loco (cfr. all. n°6); e, dalla quale, si evince la conformazione del complesso di immobili che, tra l'altro, è risultata essere la medesima di quella che avevano i luoghi all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987 (cfr. all. n°4).

In definitiva, alcun intervento edilizio abusivo è stato realizzato dalla fallita società " " )" durante il periodo di detenzione dei cespiti medesimi, ovvero dal dicembre del 1987 all'attualità; configurandosi, ad oggi, le medesime condizioni dei cespiti che -i medesimi- possedevano all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987 (cfr. all. n°4).

Tali ampliamenti -rispetto a quanto autorizzato ad edificare con la "Licenza Edilizia" del 1966 (cfr. all. n°5)- sono stati effettuati in data antecedente al 1° settembre 1967 dalla società " "; la quale, nel corso della esecuzione degli interventi edilizi di costruzione dei manufatti, ha, presumibilmente, conformato i luoghi medesimi in base alle sopravvenute esigenze distributive e funzionali dell'azienda avicola stessa.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi realizzati dalla società " " )" nel lasso di tempo intercorrente tra la data del trasferimento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, avvenuta il 01.12.1987 (cfr. all. n°4), e l'attualità, vi è da dire che nel maggio del 1987 -ovvero a distanza di pochi mesi dall'aggiudicazione della vendita del compendio immobiliare ai Pubblici Incanti avvenuta con Verbale del 10.12.1986 (cfr. all. n°1)- la società " " inoltra al Comune di Pontecagnano Faiano un progetto di ristrutturazione dei capannoni alla via Magellano; che prevedeva, la riduzione dei volumi edificati con conseguente decremento di superficie utile per attività industriale.

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

Tale intervento, nonostante munito di tutti i pareri favorevoli dagli Enti preposti al rilascio del titolo abilitativo, in uno con la Concessione Edilizia n°04/1989 (cfr. all. n°7), non veniva realizzato.

Gli unici interventi edilizi che risultano siano stati eseguiti dalla società

" presso i beni immobili oggetto della presente Procedura Fallimentare sono stati due distinti interventi di natura manutentiva portati in essere in regime di c.d. "D.I.A." l'uno, nel marzo del 1998 (cfr. all. n°8); e l'altro -nel giugno del 2000- avente ad oggetto la prosecuzione degli interventi di adeguamento igienico sanitario di cui alla Denuncia di Inizio dell'Attività del '98 mai completati né collaudati (cfr. all. n°11).

In conclusione, ad oggi, lo scrivente Ufficio dichiara che i beni non devono essere oggetto di sanatoria ex lege 47/85.



*[Handwritten signature in blue ink]*

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

6) accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della  
detenzione;

LOTTO N°1

Il beni immobili da noi innanzi ampiamente descritti e che restano costituiti dal  
complesso industriale sito nel territorio del Comune di Pontecagnano Faiano, in  
provincia di Salerno, alla località Pagliarone, Via Magellano, ed individuato  
catastralmente nel N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio n°10, p.lle  
nn°82, 193, 1017, risulta essere ad oggi nella disponibilità -ma non nell'uso e  
nell'utilizzo, poiché in completo stato di abbandono (all. fot. foto n°137, 138, 139, 140,  
141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156)-

della società " ( )" con sede in

alla via C.F.: , detenendone -la stessa, e per

essa il proprio Amministratore Unico nella persona del sig. nato a

il - le chiavi per l'accesso.



*M. Janni*

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

7) proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C1 e C2;

LOTTO N°1

Non si è proceduto nel caso di specie alla voltura catastale in ditta della fallita società

" ( )", in quanto le consistenze immobiliari

costituenti l'oggetto della presente relazione di consulenza sono risultate essere

intestate catastalmente alla società " con sede in

, C.F.: , alla quale, risultano essere state trasferite a seguito di

Atto Pubblico del 02.03.2001, Voltura n°221552.1/2001 in atti dal 14.09.2001,

repertorio n°60833 per Notaio Marco Carbonari da Perugia.

Di contro, il sopra menzionato Atto Pubblico, risulta essere stato stipulato

successivamente all'Atto di Conferimento di un ramo di azienda per un valore pari a £

2.000.000.000 (lire duemiliardi), effettuato dalla società (

)" in favore della società " con sede in

frazione ), via C.F.: , e di cui

all'Atto di Conferimento rogato dal Notaio dott. Marco Carbonari da Perugia del

11.12.2000 (cfr. all. n°15).



*[Handwritten signature]*

8) **indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita;**

**LOTTO N°1**

Al fine di esplicitare sinteticamente questa fase finale riassuntiva, individueremo, così come tra l'altro è stato già fatto ai paragrafi che precedono, i beni immobili in oggetto contraddistinguendoli con le locuzioni alfabetiche utilizzate ai quesiti precedenti; per cui avremo che:

- *capannone A, superficie: 1224 mq, volume: 4284 mc;*
- *capannone B, superficie: 1356 mq, volume: 4746 mc;*
- *capannone C, superficie: 696 mq, volume: 2784 mc;*
- *capannone D, superficie: 732 mq, volume: 3111 mc;*
- *capannone E, superficie: 732 mq, volume: 3294 mc;*
- *capannone F, superficie: 732 mq, volume: 2635 mc;*
- *capannone G, superficie: 1152 mq, volume: 5118 mc;*
- *capannone H, superficie: 1677 mq, volume: 7546 mc;*
- *capannone I, superficie: 1663 mq, volume: 7546 mc;*
- *capannone L, superficie: 1240 mq, volume: 4340 mc;*
- *capannone M, superficie: 1008 mq, volume: 4536 mc;*
- *capannone N, superficie: 572 mq, volume: 2368 mc;*
- *capannone O, superficie: 644 mq, volume: 2576 mc;*
- *capannone P, superficie: 267 mq, volume: 1196 mc;*
- *Manufatto Q, superficie: 280 mq, volume: 1370 mc;*

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

- *Manufatto R, superficie: 525 mq, volume: 1783 mc;*

- *Manufatto S, superficie: 260 mq, volume: 1370 mc;*

- *Manufatto T, superficie: 430 mq, volume: 1677 mc;*

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dall'insieme dei capannoni e dei fabbricati costituenti il complesso industriale di Via Magellano, alla località Corvinia o Pagliarone del Comune di Pontecagnano Faiano.

Il lotto si estende per una superficie complessiva pari a **40.562 mq** di cui la superficie coperta è pari a **14.975 mq** (cfr. all. n°6); nel mentre, l'area scoperta esterna è pari a poco più di **25.587 mq**.

Al complesso vi si accede direttamente dalla Via Magellano senza numero civico a mezzo di un ampio serramento in ferro che immette dapprima nel viale di accesso alla proprietà e, in prosieguo, nel grande piazzale di manovra (cfr. all. n°6).

I confini sono: da nord con Demanio Comunale, da est con Demanio Militare e con torrente Diavolone e fossa Catozza, da sud con beni \_\_\_\_\_, da ovest con strada

Comunale Pagliarone

La consistenza all'attualità risulta censita nel Catasto Urbano del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio n°10 con le particelle n°82, 193 e 1017 di categoria D/8, con una rendita catastale di € 64.340,20 (€ 124.580.000), sita alla via Comunale Pagliarone senza numero civico, piano terra e primo piano, intestato alla società

' con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, in proprietà della medesima Società per una quota pari ai 1000/1000 dell'intero, così come visibile dall'allegata visura catastale prodotta dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Salerno (cfr. all. n°13).

L'opificio industriale in oggetto veniva acquisito dalla società "

)" con sede in \_\_\_\_\_) alla via \_\_\_\_\_ a seguito

di aggiudicazione di vendita ai Pubblici incanti -così come riportato nell'ambito del  
"Verbale di Vendita ai Pubblici Incanti" del 10.12.1986 (cfr. all. n°1)- per il prezzo di £  
647.016.231, dal Tribunale Civile di Salerno - Sezione Fallimenti, che in data  
03.11.1987, emetteva il "Decreto di Trasferimento Immobile" in favore della società  
( ) (cfr. all. n°3).

In data 01.12.1987 avveniva la trascrizione dei beni così come innanzi descritti (cfr.  
all. n°4).

Prima di entrare nel merito di quello che risulta essere il valore del compendio  
all'attualità, è opportuno delineare alcuni aspetti inerenti la metodologia che si intende  
voler adottare onde addivenire al più probabile valore di mercato da attribuirsi ai  
cespiti in oggetto in una libera contrattazione di compravendita.

L'estimo industriale e/o aziendale ha per oggetto la valutazione dell'azienda  
industriale, commerciale e artigianale nel suo complesso, compresi quindi tutti i fattori  
della produzione quali i beni materiali e immateriali.

La stima, intesa come definizione generale, deve essere considerata come un  
giudizio di valore; in questi ultimi anni la gran parte della letteratura sull'Estimo tende  
a riferire la stima non solo al valore monetario ma anche alla quantità e qualità di un  
certo bene.

Il giudizio di stima, relativo alla presente, è stato inteso come valore distinto dal  
giudizio tecnico e sono stati rispettati i seguenti postulati:

- la previsione è il carattere immanente del giudizio stesso;
- la previsione dipende dall'orizzonte economico della maggior parte degli operatori  
temporali di riferimento;
- deve essere rispettato il principio della permanenza delle condizioni;
- il giudizio di stima, e quindi il valore, dipende dallo scopo della stima.

Vi sono differenti tipi di valore – aspetti, la cui scelta è indispensabile per affrontare la casistica.

Gli aspetti fondamentali sono:

- il valore di mercato,
- il valore di costo,
- il valore d'uso.

Nei primi due casi, ovvero nel caso in esame, si è fatto riferimento ad una stima svolta per valutare beni che presentano un mercato, o quanto meno devono rendersi strutturalmente disponibili ad inserirsi in un mercato, anche se complesso, quale quello dell'immobiliare industriale.

Il valore d'uso si adopera per valutare beni che possono non avere un mercato.

Individuati, quindi, quelli più appropriati al nostro obiettivo; ovvero, i primi due aspetti sopra citati -valore di mercato e valore di costo- che risultano essere, evidentemente, raffrontabili per definire un valore medio, si è ricercato il procedimento estimativo-metodologico più opportuno, individuando altresì i dati elementari necessari per la risoluzione.

I beni immobili della società " ( )", come già

identificati nei paragrafi che precedono consistono in:

- area di sedime ed aree esterne;
- superfici coperte di pertinenza a diretto servizio dei manufatti volumetrici;
- fabbricati industriali;
- manufatti a servizio dei fabbricati industriali;
- accessori pertinenti

Il valore delle aree dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla ubicazione e dall'accessibilità; nel mentre, il valore dei fabbricati è prevalentemente

influenzato dalle caratteristiche intrinseche e dalle destinazioni d'uso possedute dai medesimi.

Per le aree si procederà con una stima sintetica mediante confronto diretto con valori di altre aree con caratteristiche analoghe; considerando comunque che l'attuale definizione urbanistica non consente alcun ampliamento, nessun parametro estrinseco impedirà l'incremento del valore base.

Per gli edifici imposteremo il calcolo estimativo con procedimenti sintetici e comparativi tali da definire il confronto compatibile tra il valore di costo ed il valore di mercato.

Per il valore di costo si procederà alla determinazione del costo di riproduzione deprezzato, ovvero del costo attualizzato necessario per riprodurre edifici similari a quelli oggetto di stima; il deprezzamento sarà determinato da parametri dipendenti dalla vetustà e dall'obsolescenza tecnologica e funzionale degli edifici ovvero dai parametri derivanti dalla indagine in sito.

Per il valore di mercato si sono effettuati calcoli e stime sintetiche con valori di mercato ricavati dal confronto tra i beni in argomento ed altri beni aventi analoghe caratteristiche e stime ufficiali degli uffici tecnici erariali con manufatti similari oltre al confronto con i valori dei prezzi ufficiali emessi dal Ministero delle Finanze e riferiti alle zone ed alle tipologie specifiche, confrontati con stime derivanti da valori di capitalizzazione -stima reddituale- costruiti con il rapporto tra il valore unitario di locazione (anch'esso desunto da valori ufficiali), ed il saggio di redditività, decurtato di una aliquota relativa ai costi gestionali.

Come già accennato innanzi, nella impostazione del calcolo, necessiterà definire le superfici del calcolo valutabili come:

1) aree effettivamente utilizzate nella stima reddituale e aree assimilate alle

categorie ed alle tipologie confortate da prezzi unitari consolidati nel borsino

immobiliare, definite come *superfici convenzionali*;

2) aree complessive, definite *superfici commerciali* nella stima sintetica.

Nel primo caso, per il calcolo del valore di capitalizzazione e del valore reddituale, la superficie ammessa a valutazione sarà quella effettivamente utilizzata, ovvero la superficie misurata al netto delle tompagnature e delle tramezzature, così come indicato dal DM 10 maggio 1977, intesa come superficie complessiva.

Nel prosieguo si sono altresì individuate le tipologie assimilabili, indicate, con le rispettive dimensioni, le superfici convenzionali, e si sono altresì rappresentate le aree dei manufatti assimilabili alle categorie i cui valori unitari di locazione sono desumibili dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze.

In particolare si sono confrontate le superfici utilizzabili per una potenziale attività industriale del complesso con le varie tipologie dei manufatti assimilabili alle varie attività di capannoni tipici, capannoni industriali, magazzini ed uffici con i valori di locazione desunti dalla medesima fonte ufficiale, relative alle aree periferiche del Comune di Pontecagnano, assimilabili, per organizzazione territoriale alla medesima periferia di Pontecagnano.

Sono state inoltre calcolate e misurate le superfici commerciabili, intese come superfici lorde, comprensive delle murature di perimetro e delle tramezzature interne.

Questo dato sarà necessario per il calcolo del costo di riproduzione deprezzato con il quale si valuterà il manufatto inteso nella totalità degli elementi che lo costituiscono ovvero fondazioni, strutture, muri, coperture, superfici ed impianti.

I valori dei costi di costruzione, per manufatti destinati ad opifici, si sono desunti dai dati ISTAT del 2007, confrontati con la letteratura specifica ed aggiornati, all'attualità.

Nel calcolo delle superfici convenzionali si è valutata la superficie complessiva per

ogni singolo manufatto analizzato con l'esclusione dei terrazzi e dei lastrici solari.

Queste superfici accessorie, sono state considerate globalmente come superficie non residenziale valutabile al 60% del valore reale, ai sensi dell'art. 2 del citato DM 10 maggio 77.

Le coperture a falde inclinate, le pensiline ed i lastrici non accessibili, sono state misurate ed inserite nel riepilogo delle consistenze delle superfici e saranno stimate esclusivamente come appartenenti alle superfici coprenti.

Quindi, per ogni singolo manufatto, saranno valutate le rispettive superfici convenzionali utilizzabili per i valori di locazione e le superfici commerciabili per poi procedere alle stime.

Infine le aree esterne, quali spazi per le manovre carrabili, aree a verde, percorsi pedonali e spazi particellari, saranno valutate con un medesimo prezzo unitario, in ragione dei vincoli edificatori definiti nelle indicazioni urbanistiche dell'area, e saranno stimati altresì tutti gli elementi accessori rilevati all'esterno dei manufatti ed all'interno dell'area, quali serbatoi, tettoie senza pertinenze, mangiatoie, muri di cinta ed altro.

Di seguito elencheremo le superfici dei rispettivi manufatti riepilogate:

#### **CAPANNONE A**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 1189$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1224

#### **CAPANNONE B**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di

capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 1321$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1359.

#### **CAPANNONE C**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 666$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 696

#### **CAPANNONE D**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 705$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 732

#### **CAPANNONE E**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 705$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata

misurata in complessivi mq 732.

### **CAPANNONE F**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 705$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 732

### **CAPANNONE G**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 1120$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1152

### **CAPANNONE H**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 1635$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1677.

### **CAPANNONE I**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 1635$$

in cui la Snr non è individuata.

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1663

#### **CAPANNONE L**

La *superficie convenzionale* ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 1205$$

in cui la Snr non è individuata.

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1240

#### **CAPANNONE M**

La *superficie convenzionale* ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 982$$

in cui la Snr non è individuata.

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 1008.

#### **CAPANNONE N**

La *superficie convenzionale* ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 538$$

in cui la Snr non è individuata.

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 572

### **CAPANNONE O**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 608$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 644.

### **CAPANNONE P**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 245$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 267

### **MANUFATTO Q**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 253$$

in cui la Snr non è individuata.

La superficie commerciale, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata misurata in complessivi mq 280.

### **MANUFATTO R**

La superficie convenzionale ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 498$$

in cui la Snr non è individuata.

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata  
misurata in complessivi mq 525

#### **MANUFATTO S**

La *superficie convenzionale* ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di  
capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 237$$

in cui la Snr non è individuata.

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata  
misurata in complessivi mq 260.

#### **MANUFATTO T**

La *superficie convenzionale* ammessa a locazione, nel caso di calcolo del valore di  
capitalizzazione risulta:

$$Scv = Su + 0,6 Snr = mq 398$$

La *superficie commerciale*, da utilizzare per il calcolo del costo di riproduzione, è stata  
misurata in complessivi mq 431

Giunti a questo punto, volendo procedere così come innanzi ampiamente relazionato,  
per ricercare i Valori di Capitalizzazione con il criterio c.d. dei "Metodi Redditali", si  
avrà:

considerata la relazione:

$$V = f(R) - K$$

(1)

si intenderà "V" il valore immobiliare dell'azienda; "R" il reddito atteso finalizzato alla  
capitalizzazione attraverso il fitto della sola parte immobiliare; "f" un tipo di funzione  
numerica intesa come sommatoria di parametri non variabili (metodo reddituale)

semplice); "K" un valore assimilabile costante ed inteso come sommatoria dei costi gestionali della parte immobiliare.

I termini della equazione (1) valgono rispettivamente:

$$V = R / i - K$$

(2)

dove "R" è la rendita perpetua ovvero il reddito medio annuale suscettibile delle variazioni ISTAT sui valori locativi, "i" è il tasso di capitalizzazione e "K" è valutata come somma delle aliquote d'imposta, del tasso d'inflazione e delle aliquote manutenzione annuali.

I valori da assegnare ai termini della (2) scaturiscono da tabellazioni empiriche; infatti, è opportuno precisare che i metodi reddituali, semplici o complessi, determinano i valori delle stime aziendali, negli aspetti globali e per questo il calcolo necessita quanto meno di una impostazione di linearizzazione.

Nel caso in esame, poiché impostiamo il calcolo sulla ricerca dei soli valori immobiliari, risulta legittimo e compatibile l'uso sintetico della (1) e della (2).

Allora assegneremo a "R" il valore unitario di locazione scaturente dalla media dei valori locativi per categorie affini alle funzioni dell'edificio oggetto di stima, dedotti dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Si sono considerati i valori ricavati per le tipologie industriali, con capannoni, depositi, e manufatti con destinazioni assimilabili ad uffici. Per cui, fissati i valori dei fitti unitari ( $R_i$ , con  $i = 1, 2, 3$  e  $4$ ), per le sole parti immobiliari dell'azienda, per le rispettive categorie funzionali, avremo rispettivamente che:

- per capannoni industriali:  $R_1 = € 2.60 / mq$ ;

- per capannoni tipici:  $R_2 = € 1.90 / mq$ ;

- per magazzini: R 3 = € 1.90 / mq;

- per uffici: R 4 = € 4.30 / mq;

i quali, andranno rispettivamente moltiplicati per le rispettive superfici assimilate, così come indicato nella (2).

Infine, al tasso di capitalizzazione ed alle aliquote di spese -anch'essi desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, presi, nei valori medi per entrambi, sono stati attribuiti rispettivamente il valore dell'8 %, e del 65 % annui.

#### **CAPANNONE A**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 1189

Valori reddituali rispettivi

$$V_a = R 1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 1189 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 301.411,50$$

#### **CAPANNONE B**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 1321

Valori reddituali rispettivi

$$V_b = R 1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 1321 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 334.873,50$$

#### **CAPANNONE C**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 666

Valori reddituali rispettivi

$$V_c = R 1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 666 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 168.831,00$$

#### **CAPANNONE D**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 705

Valori reddituali rispettivi

$$Vd = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 705 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 178.717,50$$

### **CAPANNONE E**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 705

Valori reddituali rispettivi

$$Ve = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 705 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 178.717,50$$

### **CAPANNONE F**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 705

Valori reddituali rispettivi

$$Vf = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 705 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 178.717,50$$

### **CAPANNONE G**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 1120

Valori reddituali rispettivi

$$Vg = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 1120 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 283.920,00$$

### **CAPANNONE H**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 1635

Valori reddituali rispettivi

$$Vh = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 1635 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 414.472,50$$

### **CAPANNONE I**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 1635

Valori reddituali rispettivi

$$Vi = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 1635 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 414.472,50$$

**CAPANNONE L**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 1205

Valori reddituali rispettivi

$$Vi = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 1205 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 305.467,50$$

**CAPANNONE M**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 982

Valori reddituali rispettivi

$$Vm = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 982 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 248.937,00$$

**CAPANNONE N**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 538

Valori reddituali rispettivi

$$Vn = R1 / i = [12 \times (\text{€ } 2.60/\text{mq} \times 538 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 136.383,00$$

**CAPANNONE O**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 608

Valori reddituali rispettivi

$$Vo = R2 / i = [12 \times (\text{€ } 1.90/\text{mq} \times 608 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 112.632,00$$

**CAPANNONE P**

Superfici assimilate:

capannone ordinario: mq 245

Valori reddituali rispettivi

$$V_p = R2 / i = [12 \times (\text{€ } 1.90/\text{mq} \times 245 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 45.386,25$$

*Per un totale complessivo parziale relativo ai soli capannoni pari a € 3.302.939,25*

#### **MANUFATTO Q**

Superfici assimilate:

capannone ordinario (magazzino): mq 253

Valori reddituali rispettivi

$$V_q = R3 / i = [12 \times (\text{€ } 1.90/\text{mq} \times 253 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 46.868,25$$

#### **MANUFATTO R**

Superfici assimilate:

capannone ordinario (magazzino): mq 498

Valori reddituali rispettivi

$$V_r = R3 / i = [12 \times (\text{€ } 1.90/\text{mq} \times 498 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 92.254,50$$

#### **MANUFATTO S**

Superfici assimilate:

capannone ordinario (magazzino): mq 237

Valori reddituali rispettivi

$$V_s = R3 / i = [12 \times (\text{€ } 1.90/\text{mq} \times 237 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 43.904,25$$

*Per un totale complessivo parziale relativo ai soli capannoni adibiti a magazzini pari a*

**€ 183.027,00**

#### **MANUFATTO T**

Superfici assimilate:

uffici: mq 398

Valori reddituali rispettivi

$$V_t = R4 / i = [12 \times (\text{€ } 4.30/\text{mq} \times 398 \text{ mq}) / 0,08] \times 0,65 = \text{€ } 166.861,50$$

Per un totale complessivo relativo ai capannoni, ai magazzini ed agli uffici pari a €

**3.652.827,75**

**ESTERNI**

La superficie complessiva esterna, è intesa come area di pertinenza globale per tutti i manufatti.

Per la stima della stessa, ed in considerazione di tutto quanto espresso nei capitoli precedenti ed in ragione della inedificabilità della medesima su tutta la estensione oltre che per la oggettiva impossibilità di frazionamento di tale estensione ovvero per la stessa definizione di inseparabilità funzionale dell'area dal complesso industriale, si è considerato un unico procedimento di stima, senza necessità di confronti analitici valutando un prezzo unitario di poco inferiore al valore dei terreni agricoli che, a differenza dell'area in esame, producono rendita, verificato anche con il range di definizione per aree a destinazioni industriali, senza possibilità di espansioni volumetriche con le sole possibilità di definizioni infrastrutturali esterne.

Il valore unitario attribuito all'area di pertinenza risulta quindi pari a € 10.00/mq, per un valore complessivo di:

$\text{mq } 25.587 \times \text{€ } 10.00/\text{mq} = \text{€ } 255.870,00$

Totale complessivo degli immobili e degli esterni pari a € 3.908.697,75.

La stima finalizzata al calcolo della Rendita Catastale o Valore Tributario, definita ed accertata d'ufficio dalla " ( )", si determina applicando al valore di mercato il più probabile saggio di fruttuosità, calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

Il valore di mercato è calcolato in modo sommario sulla base di elementi comparativi di valore o di costo.

Il successivo calcolo è stato semplicemente riportato, con le opportune riformulazioni dell'Agenzia del Territorio, per un confronto comparativo, ritenendo che i valori delle rendite catastali ratificate, per gli opifici, potrebbero essere molto attendibili agli effettivi valori reali di mercato, in ipotesi di immediato utilizzo del bene

Il valore della rendita catastale, risultante pari a € 64.340,20, rivalutato all'attualità per la revisione degli estimi catastali al 5 % e moltiplicato per 50 per determinare il valore fiscale del bene stima il complesso industriale nella cifra di € 3.377.860,50.

In ultima analisi si effettua il Calcolo del Costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione sarà calcolato sulla base delle informazioni relative ai costi unitari di costruzione dei nuovi manufatti edilizi e sarà riferito alla superficie lorda delle parti da valutare ovvero la cosiddetta superficie commerciale.

I riferimenti, nella letteratura estimativa e nelle tabelle ISTAT, individuano costi di costruzione, aggiornati al novembre del 2007, per stabilimenti industriali e per fabbricati di servizio pari a:

- *per capannoni con struttura e tamponamento metallico:*

- fino a 6 m di altezza: €/mq 390.85;

- fino a 8 m di altezza: €/mq 430.90;

- oltre 8 m di altezza: €/mq 506.00.

- *per capannoni in cls prefabbricato e tamponamento prefabbricato*

- fino a 6 m di altezza: €/mq 398.20;

- fino a 8 m di altezza: €/mq 405.30;

- oltre 8 m di altezza: €/mq 416.90.

- *per capannoni in cls prefabbricato e tamponamento tradizionale*

- fino a 6 m di altezza: €/mq 412.50;

- fino a 8 m di altezza: €/mq 422.60;

- oltre 8 m di altezza: €/mq 433.70.

- *per capannoni con struttura e tamponamento tradizionale*

- fino a 6 m di altezza: €/mq 426.80;

- fino a 8 m di altezza: €/mq 434.20;

- oltre 8 m di altezza: €/mq 450.20.

- *per fabbricati di servizio*

- con struttura e tamponamento tradizionale: €/mq 475.40;

- con struttura e tamponamento prefabbricato: €/mq 400.30;

- con struttura prefabbricata e tamponamento tradizionale: €/mq 433.60.

Si è inoltre considerata l'incidenza dell'area con costo unitario di €/mq 10.00, valutata a parte, l'incidenza degli oneri valutata nell'aliquota dell'1 % del valore ricavato non si considererà.

Nel calcolo del deprezzamento si terrà conto principalmente della vetustà dei manufatti oltre che della obsolescenza tecnologica e funzionale.

Generalmente il deprezzamento di un edificio industriale non risulta costante nel tempo ed è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile; il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio.

Si è calcolato un deprezzamento medio, utilizzando lo stesso valore di abbattimento sia per la vetustà che per l'obsolescenza tecnologica, nel caso specifico intesa più come incidenza tipologica in relazione alla dismissione delle attività industriali.

Con l'applicazione della seguente formula:

$$V_{rip} = C_{rip} \times S_{cm} \times K$$

in cui:

"V<sub>rip</sub>" è il Valore di riproduzione;

"C<sub>rip</sub>" è il Costo di riproduzione

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

"K = CD x CC" è il Coefficiente di deprezzamento per il Coefficiente di conservazione;

ragion per cui avremo, per ogni singolo manufatto:

**CAPANNONE A**

$$Va = 1224 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 263.120,22$$

**CAPANNONE B**

$$Vb = 1359 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 292.140,83$$

**CAPANNONE C**

$$Vc = 696 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 149.617,38$$

**CAPANNONE D**

$$Vd = 732 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 157.356,21$$

**CAPANNONE E**

$$Ve = 732 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 157.356,21$$

**CAPANNONE F**

$$Vf = 732 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 157.356,21$$

**CAPANNONE G**

$$Vg = 1152 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.75 = \text{€ } 337.694,40$$

**CAPANNONE H**

$$Vh = 1677 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.75 = \text{€ } 491.591,59$$

**CAPANNONE I**

$$Vi = 1663 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.75 = \text{€ } 487.487,66$$

**CAPANNONE L**

$$Vl = 1240 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 266.559,70$$

**CAPANNONE M**

$$Vm = 1008 \text{ mq} \times \text{€ } 390.85/\text{mq} \times 0.55 = \text{€ } 216.687,24$$

**CAPANNONE N**

$$V_n = 572 \text{ mq} \times \text{€ } 390,85/\text{mq} \times 0,55 = \text{€ } 122.961,41$$

**CAPANNONE O**

$$V_o = 644 \text{ mq} \times \text{€ } 390,85/\text{mq} \times 0,50 = \text{€ } 125.853,70$$

**CAPANNONE P**

$$V_p = 267 \text{ mq} \times \text{€ } 390,85/\text{mq} \times 0,50 = \text{€ } 52.178,48$$

*Per un totale complessivo parziale relativo ai soli capannoni pari a € 3.277.961,24*

**MANUFATTO Q**

$$V_q = 280 \text{ mq} \times \text{€ } 426,80/\text{mq} \times 0,75 = \text{€ } 89.628,00$$

**MANUFATTO R**

$$V_r = 525 \text{ mq} \times \text{€ } 426,80/\text{mq} \times 0,55 = \text{€ } 123.238,50$$

**MANUFATTO S**

$$V_s = 260 \text{ mq} \times \text{€ } 426,80/\text{mq} \times 0,55 = \text{€ } 61.032,40$$

*Per un totale complessivo parziale relativo ai soli capannoni adibiti a magazzini pari a*

**€ 273.898,90**

**MANUFATTO T**

$$V_t = 431 \text{ mq} \times \text{€ } 475,40/\text{mq} \times 0,75 = \text{€ } 153.673,05$$

*Per un totale complessivo relativo ai capannoni, ai magazzini ed agli uffici pari a €*

**3.705.533,19.**

Tale valore di € 3.705.533,19 verrà incrementato dell'1% per gli oneri accessori pari a

€ 37.055,33 per il valore complessivo di stima, per i soli manufatti pari a €

**3.742.588,52.**

Nel paragrafo precedente si è stimata l'area esterna con le relative pertinenze nella

misura di € 255.870,00 per cui il valore globale di stima del complesso industriale,

risulta di € 3.998.458,52.

I valori dell'intero complesso industriale, incluse le opere accessorie, siti in

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

Pontecagnano alla località Pagliarone, già di proprietà della " sono

riepilogati qui appresso e confrontati con i valori di uso del medesimo complesso con i

requisiti della operatività funzionale.

METODOLOGIE DI STIME

VALORI IN EURO

**VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**

**€ 3.908.697,75**

**COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

**€ 3.998.458,52**

**VALORE TRIBUTARIO**

**€ 3.377.860,50.**

A conclusione delle nostre determinazioni sulla stima dei manufatti di edilizia industriale, che all'attualità e nelle condizioni di rilevamento assumono un valore di stima pari ad **€ 3.953.578,14**, calcolato come stima dei valori medi del "Valore di Capitalizzazione" e del "Costo di Riproduzione Deprezzato" senza tener conto del valore tributario che è da ritenersi valore teoretico.

In ordine ad un commento finale sui risultati della relazione di stima, va comunque sottolineato che la discordanza tra i tre valori di stima calcolati con metodi differenti, è dovuta essenzialmente alle condizioni del complesso che, se riattato e rifunzionalizzato può evidentemente abbattere le aliquote percentuali di deprezzamento (indicate nel calcolo) e raggiungere valori di stima con cifre contenute tra il valore fiscale ed il valore di mercato.

A questo punto, così come accennato al paragrafo 2) della presente relazione di consulenza, va rammentato che -a seguito dell'Atto Pubblico di Conferimento per Notaio Carbonari da Perugia- la quota a vendersi della predetta proprietà, equivale ai 1000/1000 dell'intero detratta -evidentemente- del valore nominale di £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi) rivalutato conferito dalla società

) in quota capitale nell'ambito della società

Essendo, la quota di pertinenza del fallimento pari ai 1000/1000 dell'intero, si potrà

architetto Diego SAVARESE  
80040 Trecase (Na)  
e mail

Piazza San Gennaro n°17  
tel. e fax

considerare la quota di pertinenza del fallimento che, nella fattispecie, è coincidente con il valore globale del cespite detratto del valore nominale del conferimento aziendale avvenuto nel 2000.

Lusingato della fiducia accordatami, Le rimetto la presente relazione di consulenza, significandoLe che per qualsivoglia problema futuro lo scrivente Ufficio offre la propria disponibilità.

Trecase, 10 marzo 2008

il consulente tecnico di ufficio

architetto Diego SAVARESE



*[Handwritten signature in blue ink]*