

TRIBUNALE DI BENEVENTO



RELAZIONE DEL TECNICO STIMATORE

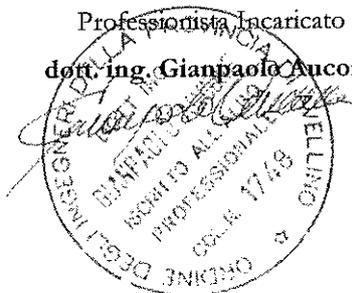
G.D. Dott. Michele CUOCO

COMMISSARI GIUDIZIALI
Dott.ssa Dorotea DELLO RUSSO **Avv. Debora BONAVITA**

In relazione alla Procedura di Concordato Preventivo
al ruolo generale n. 2/2020 della Società



Perito incaricato
dott. ing. Gianpaolo Aucone



INDICE

Pag.

Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione.....	5
L'attività espletata.....	9
Il metodo di reperimento dati, della stesura degli inventari e l'elenco cespiti offerti a garanzia.....	9
Breve descrizione della società:	10
ATTIVO:	11
Immobilizzazioni immateriali (€ 0,00 Zero/00 Euro).....	11
ATTIVO IMMOBILIARE MATERIALE: 4	12
Marco inquadramento Urbanistico dei beni:.....	12
IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE: METODOLOGIA IMPIEGATA AI FINI DELLA PROCEDURA CONCORSUALE	14
STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE: IL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	16
Lotto 1: Terreno edificabile.....	23
Elenco sintetico delle formalità:	23
Lotto 2: Capannone industriale;	25
Elenco sintetico delle formalità rinvenute:	26
L'impianto di trattamento reflui	32
Impianto fotovoltaico della potenza nominale 199,20 kWp.....	36
La valorizzazione dell'impianto Fotovoltaico.	40
Impianto scrubber	42
Il terreno edificabile incluso nel Lotto 2: Rif. C.T. Foglio 12 particella 42.....	43
ATTIVO MOBILIARE :	45
Rimanenze di magazzino: Le Pelli.....	45
Criticità per la valorizzazione a realizzo delle rimanenze.	47
Beni Mobili	55
Stima dei Beni mobili.....	57
A. Valutazione dei Beni di valore inferiore a € 516,46.....	57
B. Mobili e arredi	58
C. Macchine da ufficio	59
D. Attrezzature	59
E. Macchine per la pesatura	61
F. Macchinari specifici	61
G. Veicoli targati.....	64
H. Veicoli non targati.....	64
RIEPILOGO	66
Asseverazione del Tecnico Stimatore.....	67

ELENCO ALLEGATI

1. Report Fotografico _ a seguire in sotto elenco:
 - 1.1 Opificio
 - 1.2 esterno impianti
 - 1.3 impianto trattamento reflui
 - 1.4 impianto fotovoltaico
 - 1.5 pelli
 - 1.6 macchinari specifici
 - 1.7 veicoli non targati
 - 1.8 veicoli targati
2. Verbali di sopralluogo
3. Visure Ipotecarie
4. Visure catastali
5. Planimetrie Catastali
6. Titoli abilitativi edilizi
7. Impianto Fotovoltaico: Convenzione G.S.E. – denuncia Officina Elettrica – Dati contabili
8. Veicoli targati: Libretti di circolazione
9. Documenti di Trasporto (D.D.T.) sul venduto delle rimanenze (Pelli)
10. P.e.c. di istanza formale di accesso agli atti al Comune di Airola e p.e.c. di comunicazione numero di protocollo pratica

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, nato Napoli il **9 febbraio 1974**, con studio in Monteforte Irpino (AV) alla via Molinelle 6, is.38, C.F. **CNAGPL74B09F839Z**, ai sensi degli articoli 161 e 28 della legge fallimentare, dichiara:

- di essere iscritto presso **l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino SEZ – A al numero 1748**;
- di non trovarsi nelle situazioni di incompatibilità previste dal comma 2° dell'art.28 della legge fallimentare (come modificato con decorrenza 1° gennaio 2008 ex art.3 comma 4° D.Lgs. 169/2007);
- di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi nei confronti dell'impresa debitrice, dei suoi soci, dei dipendenti, dei creditori in genere e degli altri soggetti comunque interessati all'esito della procedura;
- di non vantare crediti verso la società ricorrente per il periodo anteriore al conferimento dell'incarico.

Premesso

- Che è in essere la società _____ con sede legale in Airola (BN), Via Domenico Izzo, n.15, iscritta al presso la CCAA di Benevento, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Benevento,
- Che la società si trova in stato di crisi e non è in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni;
- Che in data **08/01/2020** veniva effettuato il deposito, ai sensi dell'art. 161 L.F., presso il Tribunale di Benevento del **ricorso** ovvero della domanda di ammissione al concordato preventivo [*cosiddetto in bianco*], ivi incluso il Piano [*del 23/09/2020 con i relativi allegati previsti dall'art.39 del Codice*], con conseguente pubblicazione del 15/01/2020;
- Che con provvedimento del 16/01/2020 il Tribunale **designava quale Giudice Delegato il Dott. Michele CUOCO** e contestualmente venivano nominati **Commissari Giudiziali l'Avv. Debora BONAVITA e la Dottoressa Dorotea Dello Russo**;
- che in data **15/09/2021** veniva pubblicata l'ammissione all'apertura della procedura di Concordato Preventivo;
- Con istanza del **13 novembre 2021** alla corese attenzione dell'**Ill.mo G.D. dott. Michele CUOCO**, i Commissari, sulla scorta e sui dati di cui al Piano di Concordato, ritenevano opportuno chiedere “..... *ai sensi e per gli effetti dell'art. 172, ultimo comma l.f. vigente che la S.V. Voglia nominare uno stimatore, con l'incarico di assistere gli scriventi Commissari nelle operazioni di inventariazione e di valutazione dei beni oggetto dell'atto di affitto di ramo d'azienda e del relativo contratto estimatorio, anche ai fini della procedura competitiva a farsi..... A tal riguardo, si prega sottoporre all'attenzione della S.V. Ill.ma il curriculum vitae dell'Ing. Gianpaolo Aucone, professionista che potrebbe essere incaricato per lo svolgimento delle predette attività di stima, il quale, già contattato per le vie brevi, ha manifestato la propria disponibilità ad assumere l'incarico di stimatore nella detta procedura.....*”
- il **G.D. con provvedimento del 17/11/2021 autorizzava quanto richiesto**;
- Infine, con p.e.c. del 22 novembre 2021 l'Organo Commissariale comunicava il conferimento d'incarico quale Tecnico Stimatore della procedura *de qua*, nonché la dovuta richiesta di accettazione del medesimo e la data di inizio delle operazioni peritali.

Tutto ciò premesso,

ha proceduto alla stesura della presente relazione utile ai Commissari Giudiziali per redigere l'**inventario del**

patrimonio della concordataria, di cui all'art. 172 della L.F.

La presente relazione è riferita alla data del **20 gennaio 2022**; non si ha motivo di ritenere che nel frattempo siano intervenute variazioni di rilievo dal momento in cui questa relazione è stata chiusa.

Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione

Preliminarmente si è deciso di scrivere un paragrafo appositamente dedicato alle **premesse** al fine di fissare i **principi**, la **metodica** e le **modalità** dell'operato dello scrivente.

- **Lo scopo** della presente relazione di stima di cui agli artt. 160 e 124 l. fall. è quello di informare i creditori ed il Tribunale sul più probabile **valore di mercato**, effettivamente **ricavabile a prezzi di realizzo** con la liquidazione coattiva dei beni e dei diritti del debitore sui quali sussiste una causa di prelazione a favore dei creditori prelatizi.
- **L'oggetto** della relazione in esame sarà dato dall'aver colpito il "**più probabile valore di mercato**" dei **beni** e dei **diritti** sui quali sussiste la causa di prelazione, pegno, ipoteca o privilegio, generale o speciale **al netto delle spese inerenti di carattere specifico**. **Non sarà**, viceversa, **oggetto** della relazione a seguire, la **quota parte di spese generali o comuni** alle varie masse, imputabile al realizzo del bene o del diritto oggetto della garanzia prelatizia. Sulla scorta delle su esposte considerazioni, per quanto concerne la nozione di "beni e diritti", il relativo valore di mercato effettivamente realizzabile sarà esplicitamente indicato nella relazione estimativa. Per completezza, la distinzione tra **beni** e **diritti** è stabilita dal codice civile negli artt. 812 e 813 c.c. **I beni immobili** sono elencati positivamente e tassativamente dall'art. 812, co. 1, che indica quelli per natura e per accessione o incorporazione, e dall'art. 812, co. 2, che indica quelli per destinazione in funzione della loro utilizzazione. **I beni mobili** sono individuati negativamente dall'art. 812, co. 3, come tutti i beni che non sono immobili. I diritti sono distinti in **diritti immobiliari** e **diritti mobiliari** in forza dell'art. 813 c. c. I **diritti immobiliari** sono i **diritti reali** che hanno per oggetto i beni immobili e le loro azioni. I **diritti mobiliari** sono tutti gli altri. Oggetto della stima, dunque, saranno i beni e i diritti su cui grava la garanzia che assiste il credito oggetto di falcidia in base al piano di concordato.
- Il **contenuto** specifico della relazione estimativa, verrà esposto come segue:
 1. la descrizione dell'incarico ricevuto, con l'indicazione dei beni e dei diritti da stimare;
 2. la descrizione dei beni e dei diritti stimati;
 3. la indicazione dei criteri di valutazione adottati in relazione alle categorie di beni e diritti oggetto di stima;
 4. la descrizione delle modalità seguite per la stima dei beni e dei diritti;
 5. la data di riferimento della stima;
 6. l'attestazione del valore di mercato realizzabile nella liquidazione fallimentare, indicando il valore massimo, presumibile, vale a dire che il valore realizzabile non è superiore ad un

determinato importo; valore da intendersi come comprensivo delle eventuali detrazioni per oneri specifici;

7. il giuramento _ asseverazione della stima.

Va ancora detto che ai fini della redazione della relazione estimativa non vi è uno schema o un modello fissato dalla legge, **per cui la forma è e sarà libera**; nello specifico ogni professionista incaricato può indubbiamente procedere secondo la propria esperienza e competenza tecnica, nonché capacità di analisi e sintesi. Verrà comunque redatta mediante una struttura per sezioni o parti autonome per ciascuno degli argomenti indicati in precedenza. Nella relazione di stima non sarà riportato il confronto tra il valore di mercato realizzabile in caso di fallimento e il trattamento riservato ai creditori prelatizi destinati ad essere falcidiati nel piano di concordato. Si ravvisa che verrà effettuata **una sola stima**, di modo da non offrire ai creditori e al Tribunale un ventaglio di valori, in quanto lo **scopo** della relazione **si realizza e concretizza fattivamente se la stima è certa e univoca ed è volta alla massimizzazione del ricavato**.

- **La scelta dei criteri di valutazione** in relazione ad ogni categoria di beni e di diritti da stimare rappresenta un tratto fondamentale nel procedimento valutativo. La mancanza negli artt. 160 e 124 L.F. di alcun riferimento ai criteri di valutazione e di indicazioni al riguardo può interpretarsi come un rinvio alla discrezionalità del professionista, che resta libero non solo di scegliere uno o più criteri di valutazione, ma anche di indicare o meno nella relazione i criteri prescelti. Tale rilievo è rafforzato nel concordato fallimentare dal fatto che al Tribunale è preclusa in sede di designazione la predeterminazione dei **criteri** di valutazione. Il silenzio del legislatore sul punto può essere dato dal fatto che non è possibile stabilire quali siano i criteri di valutazione da adottare caso per caso. In questa prospettiva, pertanto, **in relazione verranno non solo indicati i criteri adottati**, ma anche **le ragioni** che hanno condotto alla scelta effettuata, tenendo conto, altresì, delle alternative che potevano essere in astratto utilizzate, secondo un principio del tutto ascrivibile alla *capacity to synthesize* del tecnico incaricato e munito della dovuta esperienza in materia. Anzitutto, è necessario **asseverare** che la stima sarà condotta in maniera del tutto imparziale, ovvero basata su **criteri oggettivi**. L'art 160 e l'art. 124 fissano due punti di riferimento essenziali per effettuare la valutazione allorché affermano che la valutazione vada commisurata **“sul ricavato in caso di liquidazione”** e che bisogna avere riguardo **“al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti”**. Sono, dunque, i due concetti di **“liquidazione”** e **“valore di mercato”** che insieme devono costituire la linea guida da seguire nell'attività d'estimo. I due concetti, se analizzati separatamente, non presentano particolari difficoltà interpretative, nel senso che la prassi comune ha ben chiaro il concetto di impresa in liquidazione, che è banalmente il contrario di impresa in attività. Nel contempo, neppure particolarmente difficile risulta essere il riferimento al valore di mercato allorché un mercato esista e sia accessibile. Di converso, quello che, nel caso in esame, rende **complesso** il lavoro dell'Esperto Stimatore incaricato è che i due concetti sopraindicati sono **reciprocamente antitetici**, atteso che, di fatto, **non esiste un “mercato delle liquidazioni”**. Ossia, la parola mercato presuppone la presenza di un contesto dinamico, non necessariamente geografico, ma anche telematico o via web, etc., cui gli operatori possono accedere e comunicare tra loro; inoltre tale contesto non può essere occasionale ma deve presentare il requisito della **continuità**

oppure della **periodicità**. Elementi questi ultimi che mancano nella ipotesi della liquidazione di impresa, costituendo quest'ultimo un **evento** comunque **eccezionale** e quindi **non prevedibile**. In effetti, se il riferimento al mercato, inteso nella sua accezione letterale, può apparire criterio idoneo alla valutazione dei beni fungibili, dei beni liberamente reperibili in commercio e finanche dei crediti commerciali, vi sono almeno due considerazioni che dovrebbero indurre per buon senso a considerare anche un diverso significato del termine. **La prima considerazione** è che il criterio di stima **non può trascurare l'ambito** in cui la liquidazione del bene o diritto avviene, che è **l'ambito concorsuale**. La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli procedurali del fallimento, con valori presumibilmente e ragionevolmente **inferiori** a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che **per l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c.** che le vendite concorsuali comportano, visto il tenore dell'art. 2922 c.c.. **La seconda considerazione** riguarda il fatto che **non tutti i beni e i diritti** aziendali sono **valutabili secondo criteri di mercato**. Non lo sono, ad esempio, i crediti da risarcimento danni, né i crediti in contenzioso, o nei confronti di soggetti insolventi o di procedure concorsuali, né i rapporti finanziari; non lo sono i rami aziendali, né le unità produttive, né specifici marchi, per i quali il criterio adottabile dipenderà dalla *best practice* applicabile alla fattispecie. In conclusione, il riferimento del legislatore al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, **al valore di realizzo dei beni** e dei diritti oggetto di prelazione. Ciò posto e, quindi, preso atto che la interpretazione letterale delle due norme citate **evidenzia una contraddizione in termini**, imponendo di **coniugare** il concetto di **liquidazione** con quello di **mercato**, è necessario individuare, **nell'interesse dei creditori**, le linee guida al fine di attribuire il valore di mercato a prezzi di realizzo ai beni in questione. Le tipologie di beni e diritti da valutare possono presentarsi come segue:

- beni immateriali (avviamento, marchi, brevetti);
- beni immobiliari (terreni, fabbricati civili e industriali);
- impianti, macchinari e attrezzature;
- magazzino (materie prime, semilavorati, prodotti finiti)
- crediti (commerciali e finanziari);
- partecipazioni (in società quotate e società non quotate);
- diritti di vario genere;

È ovvio che la suesposta classificazione non esaurisce l'intera casistica, potendosi procedere ad ulteriori suddivisioni, ma esemplifica a livello generale le fattispecie cui bisogna attribuire dei valori numerici di stima. A questo punto si pone una riflessione per il concordato preventivo. Questa è senza dubbio una procedura concorsuale tesa a sottrarre l'impresa al fallimento. Infatti, sia che il concordato abbia finalità esclusivamente dismissorie sia che abbia lo scopo di riequilibrare la situazione debitoria in una prospettiva di continuità, qualora non si attivi la procedura concordataria, l'impresa è destinata

al fallimento. Ne consegue che la comparazione tra convenienza concordataria e altre possibilità è, di fatto, ridotta alla sola comparazione con la procedura fallimentare. Quindi, per naturale ulteriore conseguenza, le ricordate parole di cui all'art. 160 “**sul ricavato in caso di liquidazione**” non possono e non potranno fare che fare riferimento alla liquidazione fallimentare. In secondo luogo poiché, per quando già detto, non esiste un mercato dei beni fallimentari, nel senso proprio della parola mercato, è ragionevole dedurre che le ulteriori parole scritte nell'art. 160 “avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti” vogliano fare riferimento al **valore ordinario** e presumibile che da quei beni può essere ricavato allorché i medesimi saranno offerti sul mercato, intendendo quest'ultimo **non come il luogo dove abitualmente si scambiano le contrattazioni tra operatori, bensì come la pluralità di possibili compratori che possono rilevare beni dalle procedure fallimentari**. Le stesse considerazioni valgono per i **beni mobili** connotati da specificità, tipo impianti e macchinari, i quali in genere hanno una **platea ristretta** di interessati proprio perché sono stati concepiti per una specifica impresa e non sono facilmente adattabili ad un'altra. Ovviamente il criterio appena descritto vale per tutte le categorie di beni, sicché si può quindi ricordare una regola generale, sulla quale verrà imperniata la presente relazione, peraltro ben nota a tutti gli stimatori, ossia che quanto più un bene è **connotato da specificità, monograficità** e quindi quanto più ristretta è la platea dei suoi possibili utilizzatori, tanto più ridotto sarà il suo valore di **presumibile realizzo**, mentre, laddove il bene è agevolmente utilizzabile da molti soggetti, è fondato presumere che il suo valore di realizzo possa avvicinarsi al valore **normale** con cui quel bene ordinariamente si acquista. Parimenti, qualora un bene oggetto di stima dovesse **possedere spiccate caratteristiche di eccellenza, unicità, bellezza, rarità, notevole e palese remuneratività** (tipo un'opera d'arte, un monumento, una pietra preziosa rara, ma anche uno strumento o un macchinario innovativo di high-tech, anche fruttifero) in tal caso la condizione di “realizzo” del bene perderebbe di preponderanza a riguardo della massimizzazione del ricavato e il bene “eccellente” andrà valorizzato a valore speciale, potendosi aprire in tal senso plausibili scenari di mercato ad orizzonte sovranazionale ed internazionale, con aumento della platea dei possibili acquirenti ad un livello di capacità di spesa superiore.

Naturalmente, occorre sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stantibus* senza garanzia alcuna; quindi bisogna comunque operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo normale. In sintesi, la valutazione estimativa dei beni e dei diritti sui quali insiste la causa di prelazione va operata a “**valori di mercato**” “**in caso di liquidazione**”. Dunque, non secondo criteri di funzionamento, ma secondo criteri di realizzo. Pertanto, per i beni non sarà il **valore normale** o il **valore corrente** o il **valore di mercato** che essi hanno sul mercato in caso di funzionamento, ma sarà il **valore corrente in caso di liquidazione**, (*al netto della precisazione di cui all'ultimo capoverso, che comunque è una condizione estremamente rara*): dunque, occorre applicare al valore corrente di funzionamento un **coefficiente di deprezzamento**, variabile da caso a caso, per stimare il valore di realizzo o di liquidazione fallimentare. Infatti, le vendite fallimentari e quelle in sede di esecuzione forzata sono effettuate senza la garanzia per i vizi, per cui ciò comporta inevitabilmente una svalutazione superiore rispetto ad una vendita di liquidazione non fallimentare o non di esecuzione forzata.

L'attività espletata.

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione inerente alla situazione patrimoniale della società al **20 gennaio 2022** e a **rielaborarla** secondo un piano di tipo "liquidatorio", ossia con l'utilizzazione di criteri orientati al valore di presunto realizzo per l'attivo e di estinzione per il passivo, limitatamente all'incarico conferitogli ovvero:

- *Beni Immobili*
- *Beni strumentali*
- *Rimanenze*

Ciò, in considerazione del fatto che lo scopo della procedura sarà, appunto, l'alienazione dell'attivo e l'estinzione del passivo sulla base della veridicità ed efficacia del piano;

Per inciso e per mera trasparenza nel proprio operato, va evidenziato che le operazioni peritali in parola sono state **fortemente limitate ed inficiate**, ovvero rese **complesse e complicate** sia dallo stato di emergenza sanitaria nazionale ex **Sars_Cov2**, sia dagli effetti ritardati nel tempo che la condizione di persistente pandemia ha determinato a riguardo delle interrelazioni ed i rapporti con i Pubblici Uffici, gli Enti.

Il metodo di reperimento dati, della stesura degli inventari e l'elenco cespiti offerti a garanzia dalla concordataria

Si è ritenuto esplicitare il metodo condotto nel reperimento di tutta la documentazione necessaria all'espletamento del proprio incarico.

I sopralluoghi sono stati effettuati in data **26 novembre 2021**, alla presenza degli Organi Commissariali, e proseguiti autonomamente in date **6 – 13 – 20 – 28 dicembre 2021**, più **11 e 19 gennaio 2022 come da verbali**. Per quanto concerne la stesura e la conseguente valorizzazione dell'inventario dei beni mobili e dell'elenco delle rimanenze di magazzino, la cui celere ultimazione e definizione è stata possibile grazie alla **gentile e fattiva collaborazione** fornita dall'Amministrazione della Concordataria, si è potuto operare un meticoloso controllo improntato sulle seguenti fasi di lavoro_verifica:

- È stato effettuato primo *screening* sui dati forniti in contabilità e sulla scorta della documentazione acquisita con i verbali di cui al precedente paragrafo e sugli allegati tecnici inerenti al Piano; ciò, nell'ottica di elaborare il più semplice, severo ed efficace protocollo di verifica;
- Pesata pertanto la mole dei dati disponibili, nel successivo *step* di controllo, lo *screening* per le macro voci con miglior valorizzazione economica, ovvero le **pelli**, più **mezzi di trasporto per persone e cose**, è stato implementato da una fase di verifica più restrittiva e selettiva condotta secondo il principio del *doppio cieco* (*duble-blind control procedure*), onde poter ricavare in maniera semplice in forma tabellare e di immediata individuazione le reciproche corrispondenze tra dati di contabilità forniti e le rimanenze effettivamente individuate e "contate" in magazzino nonché dell'elenco cespiti fornito;
- Come detto, dalle macchinose operazioni di *screening* e di *duble-blind* è stata generata, tuttavia e pressoché in automatico, una tabella di lavoro/verifica, che fisiologicamente evidenzia il quadro generale tramite semplici check-list in termini di verifica, omissione, errore.
- I rimanenti beni mobili sono stati parimenti catalogati in appositi lotti di vendita e valorizzati.

Breve descrizione della società:

L'oggetto sociale della concordataria con sede legale in Airola (BN), Via Domenico Izzo, n.15, [capitale sociale euro 51.480,00 i.v., iscritta al n. _____ presso la C.C.I.A.A. di Benevento, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Benevento, Codice Fiscale e Partita Iva _____] è _____, interamente rappresentata da _____ (BN), via Domenico Izzo, n. 15,

il seguente: ".....**Pacquisto, la lavorazione, la commercializzazione e la vendita, all'ingrosso e al dettaglio, nonché l'attività di intermediazione, di pelli, pellami, cuoio, pelli per pellicceria, conciate e grezze nonché i manufatti e i prodotti derivati quali, esemplificativamente, grasso, ossa, pelo, pezzame, e prodotti assimilabili; l'attività di concia delle pelli grezze e di quelle lavorate**

I contratti in essere: il fitto di ramo d'Azienda a favore dell

Si specifica che la concordataria ha optato di avvalersi di un **contratto di fitto di ramo d'azienda**, disciplinato per forme e contenuti nella **scrittura privata autenticata** nelle firme ai rogiti per notar Dott. Francesco IAZEOLLA, n. rep. 1578, n. racc. 1187 del 8 gennaio 2020, n prot Bn- 2020-549 C.C.I.A.A. del 10/01/2020, e come da successiva '**Integrazione**' allo stesso, con scrittura privata autenticata nelle firme ai rogiti sempre per notar Dott. Francesco IAZEOLLA, n. rep. 2043, n. racc. 1504 del 22 settembre 2020, n prot Bn- 2020-6583 C.C.I.A.A. del 22/09/2020.

Affittuaria del ramo d'azienda è _____, con sede legale in Airola (BN), via Profica, n. 80, capitale sociale euro 10.000,00 i.v., iscritta al n. _____ presso la C.C.I.A.A. di Benevento, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Benevento, Codice Fiscale e Partita Iva _____, interamente rappresentata dal sig. _____, nato a Benevento, _____, residente in Airola (BN), alla via Milano, n. 8, cap 82011.

Il **fitto** in parola, della durata di **anni sei** a decorrere dal **08/01/2020**, tacitamente rinnovabile e, stante la procedura concorsuale, immediatamente risolto in caso di vendita a terzi, è **rappresentato** ".....**dai beni e dai diritti organizzati per l'esercizio dell'attività di raccolta di pelli, pellami, cuoio, pelli per pellicceria presso i mattatoi od altri nonché salatura delle stesse e relativa commercializzazione**...."; s'intendono compresi nell'azienda affittata: **le attrezzature e i macchinari come da inventario controfirmato dalle parti** [indicate nell'allegato al contratto sotto la lettera "B"] ed anche tutte le **autorizzazioni ad esercitare le attività concesse dalle Autorità** [di cui all'allegato sotto la lettera "C"].

A riguardo dell'ultimo punto si specifica che per tali autorizzazioni sono esplicitamente richiamate in contratto:

- **Decreto Dirigenziale Regione Campania n.53** del 03/08/2011 – afferente al **Regolamento CE n.1774/02** [del Parlamento europeo e del Consiglio del 3 ottobre 2002 recante norme sanitarie relative ai sottoprodotti di origine animale non destinati al consumo umano in Gazzetta Ufficiale n. L 273 del 10/10/2002 pag. 0001 – 0095];
- **Decreto Dirigenziale Regione Campania n.48** del 05/10/2006 – afferente sempre al **Regolamento CE n.1774/02**;

- **Decreto Dirigenziale Regione Campania n.164** del 07/05/2015 – afferente al **Regolamento CE n.853/04 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO** del 29 aprile 2004 sull'igiene dei prodotti alimentari;
- **Decreto Dirigenziale Regione Campania n.38** del 05/02/2015 – Riconoscimento condizionato definitivo numero **CE IT Y9G7G** per lo svolgimento dell'attività prevista dall'Allegato III: SEZIONE XIV- GELATINA Centro di Raccolta CC;
- **D.I.A. comune di Airola** inerente al veicolo targato _____ preposto e specificatamente impiegato per il trasporto di materie prime per la produzione di gelatine.
- Attribuzione A.S.L. degli automezzi targati: AK 220 MF – AK 221 MF – AM 998 YA – AV 393219

ATTIVO:

Immobilizzazioni immateriali (€ 0,00 Zero/00 Euro)

Si tratta di entità prettamente non fisiche, generalmente di lunga durata aventi natura di costi differiti e diversificati in più esercizi nella prospettiva di un flusso futuro di ricavi.

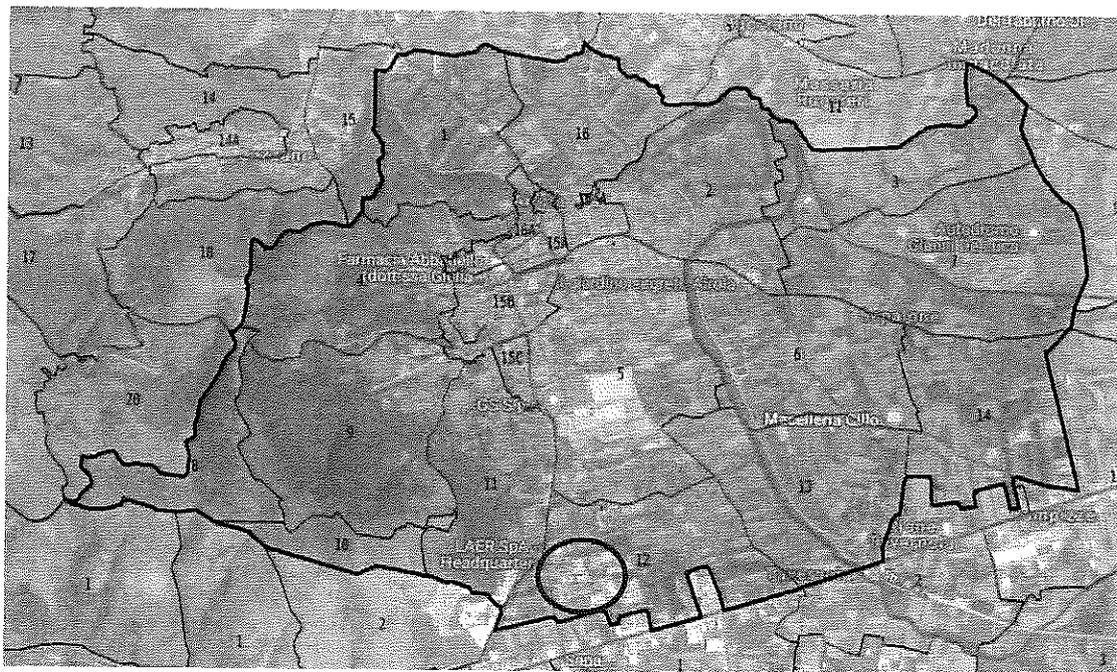
Sotto la denominazione “immobilizzazioni immateriali” sono compresi sia i costi pluriennali che non hanno avuto come contropartita l'acquisto di un bene immateriale, sia i diritti immateriali, quali brevetti e diritti su opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e simili. Rientrano in un'ampia nozione di immobilizzazioni immateriali anche costi che, non avendo come risultato l'acquisto da parte della società di beni immateriali singolarmente valutabili, sono tuttavia idonei a produrre effetti positivi anche in esercizi successivi a quelli in cui sono stati sostenuti.

ATTIVO IMMOBILIARE MATERIALE: 4.680.000,00 Quattromilioniseicentottantamila/00 Euro
[Somma valori Lotto 1 e Lotto 2]

Marco inquadramento Urbanistico dei beni:

Anzitutto va messo in evidenza che gli immobili in parola sono tutti ricadenti nella **Zona Industriale, Piano Inseediamento Produttivo, in acronimo “P.I.P.” di Caracciano** in Airola (BN), disciplinata urbanisticamente dall'*art.8* delle N.T.A. allo **Strumento Urbanistico Vigente** e dal **PIANO REGOLATORE TERRITORIALE** - Piano di assetto delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale della Provincia di Benevento (*art.65 d.P.R. n.217/1978 - art.8, c.4 L.R. n.19/2013*).

L'agglomerato industriale è geograficamente situato nella predetta località *Caracciano*, temporalmente il primo insediamento a carattere produttivo del comune di Airola, già individuata e disciplinata a tal fine dal P.R.G. approvato con D.P.P.B. n.29977 del 25/10/1996 (*in B.U.R.C. n.76 del 25/11/1996*); la macro area presenta un'estensione di circa **14 ha** – quattordici ettari ed è ubicata sulla porzione sud del foglio catastale n.12 del territorio comunale.



Il collegamento principale viario è costituito dalla strada statale SS n. 7 Appia che lambisce l'agglomerato industriale sul lato sud; l'ambito di riferimento è fortemente caratterizzato dal completamento delle due fondovalli, la *Isclero* e la *Vitulanese*, e dall'asse attrezzato Paolisi-Pianodardine, che, oltre a consentire il percorso veloce pedemontano del massiccio del Taburno anche verso l'Irpinia, apre connessioni di tipo “veloce” con la città di Nola sulla E30, Caianello sulla A1 e, per la città di Benevento ed Avellino, sulla A16 Napoli Bari e verso la A3 Salerno Reggio Calabria.

Va anche evidenziato che il Comparto delle zone di Bonea, Airola e Rotondi (AV) è interessato dalla presenza di importanti insediamenti industriali; in termini vocazionali, pertanto, l'agglomerato presenta notevoli prospettive attrattive in ipotesi di decongestionamento dell'area napoletana, atteso che, la valle Caudina ove l'agglomerato è in posizione baricentrica, è la più vicina alla Città Capoluogo Provinciale.

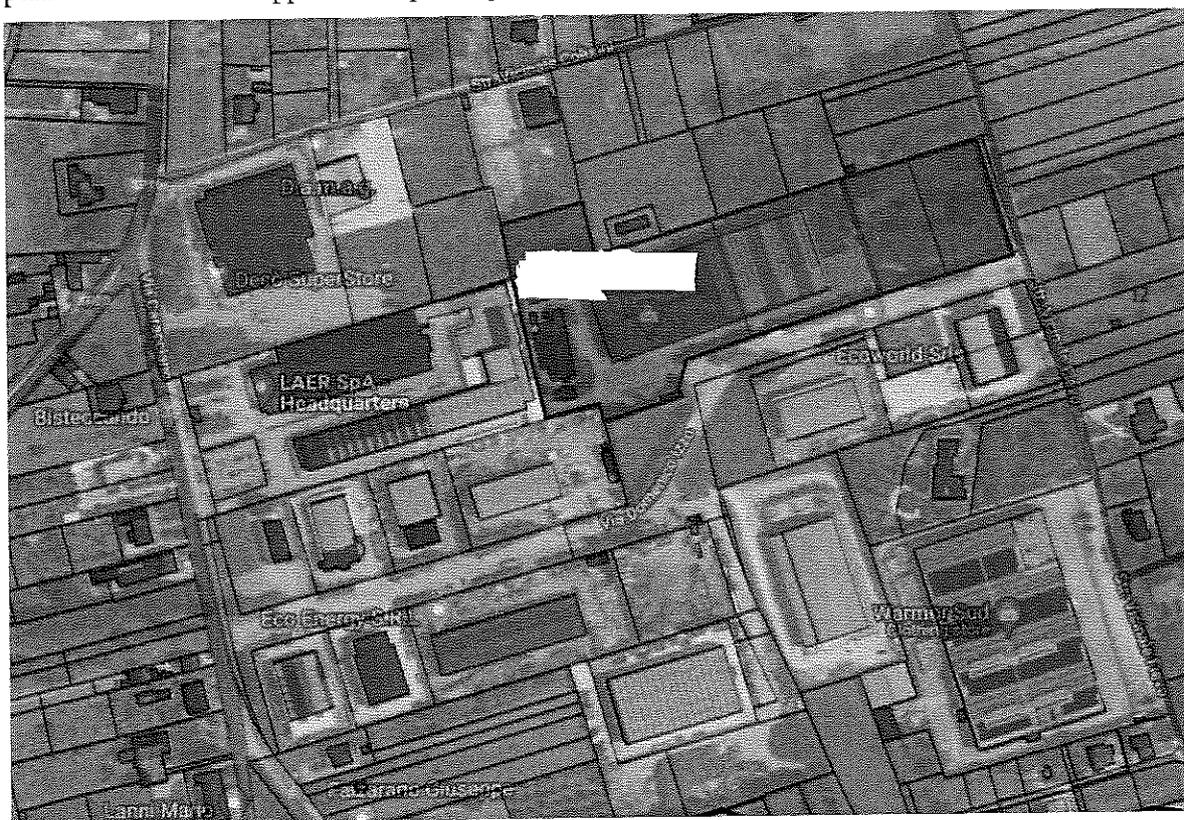
A seguire si riporta l'estratto dalla Tavola 7A del P.R.G. con la corrispondente legenda esplicativa.



	D1	ZONA INDUSTRIALE - ESISTENTE
		ZONA INDUSTRIALE - DI PROGETTO
	D3	ARTIGIANALE E COMMERCIALE E PER DISTRIBUTORI CASARANTI
		INDUSTRIALE DI TIPO AGRICOLO
	ZONA A.S.L.	VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE A.S.L. IN CORSO DI ADOZIONE
	V	VERDE PRIVATO
	F	ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ESISTENTE)
		PERIMETRO DI RISPETTO CIMITERIALE
	H	ZONA DI RISPETTO DISCARICA
		ZONA DI RISPETTO DAL Fiume ECLERO E TORRENTE RIO (Decreto 146 D.L.vo 49/99)
	G	ZONA AGRI-TURISTICA
	L	ZONA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE
	M	ZONA PER ATTREZZATURE RELIGIOSE
	N	ZONA PER ISTRUZIONE SCOLASTICA
	SIC	AREE DI INTERESSE COMUNE
	TS	ZONA TURISTICO SPORTIVA
	VP	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO

La sovrapposizione grafica a seguire è derivata tra la mappa catastale wegis e l'ortofoto da satellite; gli asset immobiliari ricadenti nell'insediamento produttivo sono evidenziati con un poligono blu e campitura rossa.

A conti fatti, da un punto di vista commerciale, in un'ottica di corretta valorizzazione dei compendi, l'area è pertanto estremamente appetibile in quanto gode di una rendita posizionale intrinseca di tutto rispetto.



Gli asset vendibili: individuazione dei Lotti di vendita

Nelle pagine a seguire verranno separatamente valutati i due Lotti distinti come segue:

- **Lotto 1:** Terreno edificabile della superficie di 6.000 m² in zona P.I.P (Rif. C.T. foglio 12 particelle 617 – 618 – 619);
- **Lotto 2:** Opificio con annesso piano uffici e terreno edificabile della superficie di 1.690 m² in zona P.I.P. (Rif. C.F. foglio 12 particella 651 sub 1-2 e particella 812 sub 2 ed anche C.T. Foglio 12 mappali 651 – 812 – 42 [terreno edificabile]);

IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE: METODOLOGIA IMPIEGATA AI FINI DELLA PROCEDURA CONCORSALE

Fermo restando quanto detto nei prolegomeni, si è scelto di dedicare un apposito paragrafo esplicativo nella presente relazione; ciò, poiché i principi in esso evidenziati e chiarificati saranno utili ai fini della valorizzazione del patrimonio della concordataria e verranno richiamati successivamente per i cespiti in cui sarà necessario colpire il valore di mercato di un'area edificabile a carattere produttivo industriale.

Il presente paragrafo ha, pertanto, lo scopo di determinare il “**più probabile valore unitario medio di mercato**”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili riguardanti gli immobili posti a garanzia nel piano; il metodo applicato è inerente alla quantificazione dell'area edificabile utilizzata ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. e/o IMU per le categorie di immobili soggetti a redditività.

I motivi di quanto, derivano giuoco forza dall'obiettivo prefissato in premessa nella presente relazione, **volto alla massimizzazione del ricavato in ambito concorsuale degli asset posti a garanzia nel Piano.**

Di fatti, in riferimento agli **Allegati** di cui al piano, le perizie di stima allegare ed inerenti al comparto immobiliare, per quanto “obiettive” appaiono contestualmente basate **su principi eccessivamente prudenziali**, ed in particolare appaiono divergere proprio con lo scopo prefissato. I **beni appaiono** in prima battuta **ipostimati e meritevoli di ulteriori approfondimenti** di seguito enucleati.

Nel caso di specie **si ritiene** che la valorizzazione colpita negli allegati del Piano di circa **30,00€/mq** per i terreni edificabili in zona industriale sia eccessivamente **ipostimata**.

La **tesi** di quanto appena affermato verrà esplicata nei paragrafi a seguire, partendo da ipotesi teoriche applicabili, verificate con valori di mercato attuali, secondo una **stima analitica diretta**.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del proprio inserimento nei piani attuativi, il terreno oggetto di valutazione potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili quali strade o verde attrezzato;
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla

quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima va riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La **stima sintetica**, basata sulla **comparazione** che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: *«un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità»*.”
- La **stima analitica**, basata sul **valore di trasformazione**, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$[1] \quad V_a = V_m - K_t$$

che tradotto banalmente sta a significare che il **valore dell'area edificabile**, $[V_a]$, è null'altro la **differenza tra il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione**, $[V_m]$, **meno i costi per realizzarlo** $[K]$.

Ai fini di un corretto utilizzo la richiamata equazione [1] necessita di una migliore specificazione afferente al corretto inquadramento sia del parametro “**tempo**” e del limite della “**convenienza economica**” dell'operazione; difatti, “...il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.....”

Da un punto di vista matematico tale valore risultante è il **limite di convenienza economica** al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. È un valore che, pertanto, **massimizza il ricavato**. La formula andrà pertanto rettificata come segue:

$$[1] \quad V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P_l)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area;
 V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
 $\sum K$ = sommatoria costi relativi alla costruzione;
 I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
 P_l = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
 r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;
 n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che potranno ovviamente differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Tali metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree produttive/industriali. In ogni caso si ritiene che la stima analitica sia significativamente più rappresentativa a riguardo di quella comparativa sintetica, e pertanto verrà preso come metodo per la valorizzazione.

STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE: IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_m e la somma di tutti i costi da sostenere la $\sum K$, ovvero sia secondo la formula [1].

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare detta differenza all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a **3 anni**; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area verrà determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a circa lo **0,50%**, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data presunta data dell'edificazione.

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si specifica che tale parte di bilancio dell'equazione è fondamentale: la scelta del riferimento va basata su valori **obiettivi** di zone del tutto analoghe e viciniori. Ora, nel caso di specie, va anzitutto messo in evidenza che la Zona P.I.P. di Airola è marginale rispetto all'edificato urbano, e **non vi sono valori di riferimento di contrattazioni immobiliari** se non riferite a "Laboratori" non attinenti alla tipologia edilizia da stimare.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1 Provincia: BENEVENTO Comune: AIROLA

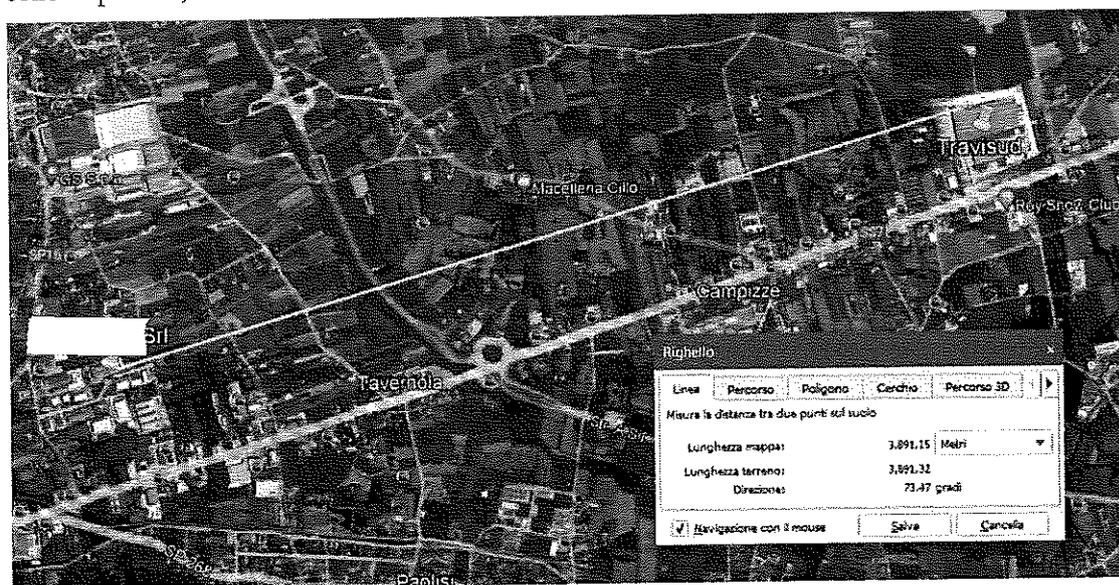
Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	325	400	L	1,4	2,2	N

D'estremo aiuto, tuttavia, è stata proprio la posizione geografica della zona omogenea in parola, che è a ridosso e a confine con la macro area della zona industriale del comune di Bonea (BN), dove sono diffusamente presenti importanti industrie (come la τ), e ove invece i valori OMI per capannoni industriali uffici sono disponibili, ovvero sono un dato certo.



Per la zona in parola i dati dell'Osservatorio riportano correttamente un valore di mercato certo di **530,00€/mq**

per superficie lorda, che si assevera, verrà preso come valore di riferimento certo.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1 Provincia: BENEVENTO Comune: BONEA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE - VIA APPIA

Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	460	530	L	2,1	2,9	N
Capannoni tipici	NORMALE	335	405	L	1,8	2,6	N
Laboratori	NORMALE	360	445	L	2	2,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S, Ottimo, Normale, Scadente, è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (s.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile; ciò, utilizzando dei coefficienti di maggiorazione teorici mediamente e generalmente applicabili a tutte le casistiche.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,178$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K = 1,050$. Nelle tabelle successive si dimostrano le calcolazioni che hanno portato a queste determinazioni:

Residenziale

superficie occupata da	Superfici a lordo dei muri e dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	25%	2,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Area scoperta a verde	30	10%	3,00
Superficie commerciale complessiva			106
Superficie totale accessori			16
Incremento percentuale			17,78%

Terziario/Produttiva

Superficie occupata da	Incidenza sulla s.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($K_t = \sum K + I_p + P_i$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 1. **K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna;
 2. **K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 3. **K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (P_i) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva edificabile incrementata di circa il 17,78% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Parimenti, Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5%

(per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa; per entrambe le casistiche la fonte dei predetti costi parametrici di costruzione è stata reperita nel libro "Tipologie edilizie 2019" edizione DEI (Tipografia del Genio Civile). Si assevera che il valore di riferimento è stato scelto nella "tipologia E6 - pagina 264" di cui si riporta un estratto significativo.

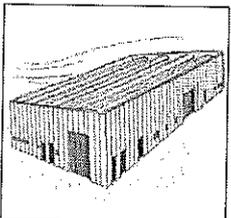
E	<i>EDILIZIA INDUSTRIALE</i>					pag. 262
	Capannone classe 5000 Copertura doppia pendenza					
6	S.l.p. 4.981 m ²	Tempi 10 mesi	h 4,00: €/m ² 314,00	h 6,50: €/m ² 329,00		

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterri	95.975,00	5,86
02	Fondazioni	85.358,00	5,21
03	Pavimento	164.937,00	10,07
04	Fognature	112.536,00	6,87
05	Struttura	467.215,00	28,53
06	Pannelli	264.224,00	16,13
07	Copertura	202.309,00	12,35
08	Serramenti	52.658,00	3,22
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	2.379,00	0,15
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	128.842,00	7,87
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	13.419,00	0,82
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	47.731,00	2,91
Costo Totale		1.637.583,00	100,00

È di fatti un capannone del tutto paragonabile per tipologia, dimensioni e tecnologia impiegata a quello posto dalla concordataria a garanzia nel Piano.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 7% del costo tecnico di costruzione "K1"

K3 - oneri di urbanizzazione - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, di norma qualunque Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte; si sono posti cautelativamente intorno al 4% sull'importo complessivo della costruzione

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

P_r - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 8% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in un assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).
- Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente metodo, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:
 - A. per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. minima pari a mq. 1000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, $I_f = 0,40\text{mq/mq}$;
 - B. per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. minima pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, utilizzazione fondiaria $R_{cf} = 0,50$, intendendosi per il esso il rapporto di copertura

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

La stima che deriverà dalle calcolazioni effettuate nei paragrafi successivi restituirà un valore di mercato unitario superiore del **189,7%** a riguardo dei **30,00 €/mq**, di cui agli allegati del Piano, ovvero un valore di **56,91€/mq**, valore che è comunque un valore in media ed in linea con i valori medi delle Zone ASI del comparto di Benevento.

Lotto 1: Terreno edificabile della superficie di 6.000 m² in zona P.I.P. Caracciano (Rif. C.T. foglio 12 particelle 617 – 618 – 619);



Coordinate del sito: 41° 02'45"N 14°33'49"E (riferite al baricentro del Lotto)

Lotto 1 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
12	617		Semin. Arbor.1	7		0,15 €	0,07 €
12	618		Pascolo 1	2.993		3,86 €	2,47 €
12	618		Pascolo 1	3.000		3,87 €	2,48 €

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2003 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 6592 Pubblico ufficiale COMUNE DI AIROLA Repertorio 1309 del 19/05/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8359 del 06/10/2006
2. Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 06/10/2006 - Registro Particolare 8359 Registro Generale 14310 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 17626 del 28/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4756 del 2003
3. **TRASCRIZIONE** n. 22 del 2001/2022 - Registro Particolare 517 Registro Generale 589 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO

il Lotto in parola consta in un terreno edificabile in zona P.I.P. della superficie di 6.000 m²; il sito è ottimamente posizionato ed è a ridosso della viabilità principale interna all'insediamento produttivo; all'attualità è allo stato incolto.

A seguire si riportano gli indici urbanistici vigenti:

Lotto Minimo	Vedasi perimetrazione area P.I.P ex Lotti 11 - 12
Rapporto di copertura	50% della superficie del Lotto
Distanza dai Confini	10 metri
Distanza tra i fronti gli edifici	20 metri
Indice di Fabbricabilità Fondiario	2,00 m ³ /m ²
Altezza Massima edifici	8,50 m

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti si è optato per una stima analitica secondo gli enunciati principi del **valore di trasformazione dell'area**, avendo fissato un costo tecnico unitario di costruzione in **329,00 €/mq** e un valore di mercato sul costruito di **530,00€/mq**

Le calcolazioni effettuate sono riportate nella tabella a seguire

area produttiva						
superficie lotto mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
6000	0,5	3000	30000	3000	150	3150

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~ 4%	Somma parziale (K1+K2+K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	1.036.350,00 €	€ 72.544,50	€ 41.454,00	€ 1.150.348,50	€ 92.027,88	€ 80.524,40	€ 1.322.900,78

valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	3150	€ 1.669.500,00	€ 346.599,23

Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075	€ 341.451,80	€ 56,91

*= prezzario DEI Genio civile 2019 (E6 pag. 264)
**= valore O.M.I.

Dalle calcolazioni deriva un valore unitario di **56,91€/m²** per una valorizzazione complessiva del lotto di **341,4 k€** circa. Si ritiene congruo un valore di realizzo di **300.000,00€ – 300k€**.

Catasto fabbricati Lotto 2								
foglio	particella	sub	categoria	classc	consistenza	superficie	rendita	note
12	651	1	D/7				21.417,76 €	
12	651	2	F/3				21.417,76 €	
12	812	1	D/7				12.800,00 €	

Lotto 2 - Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
12	651		Ente Urbano	11.380		- €	- €
12	812		Ente Urbano	5.976		- €	- €
12	42		Pascolo Arb. U	1.690		1,13 €	1,13 €

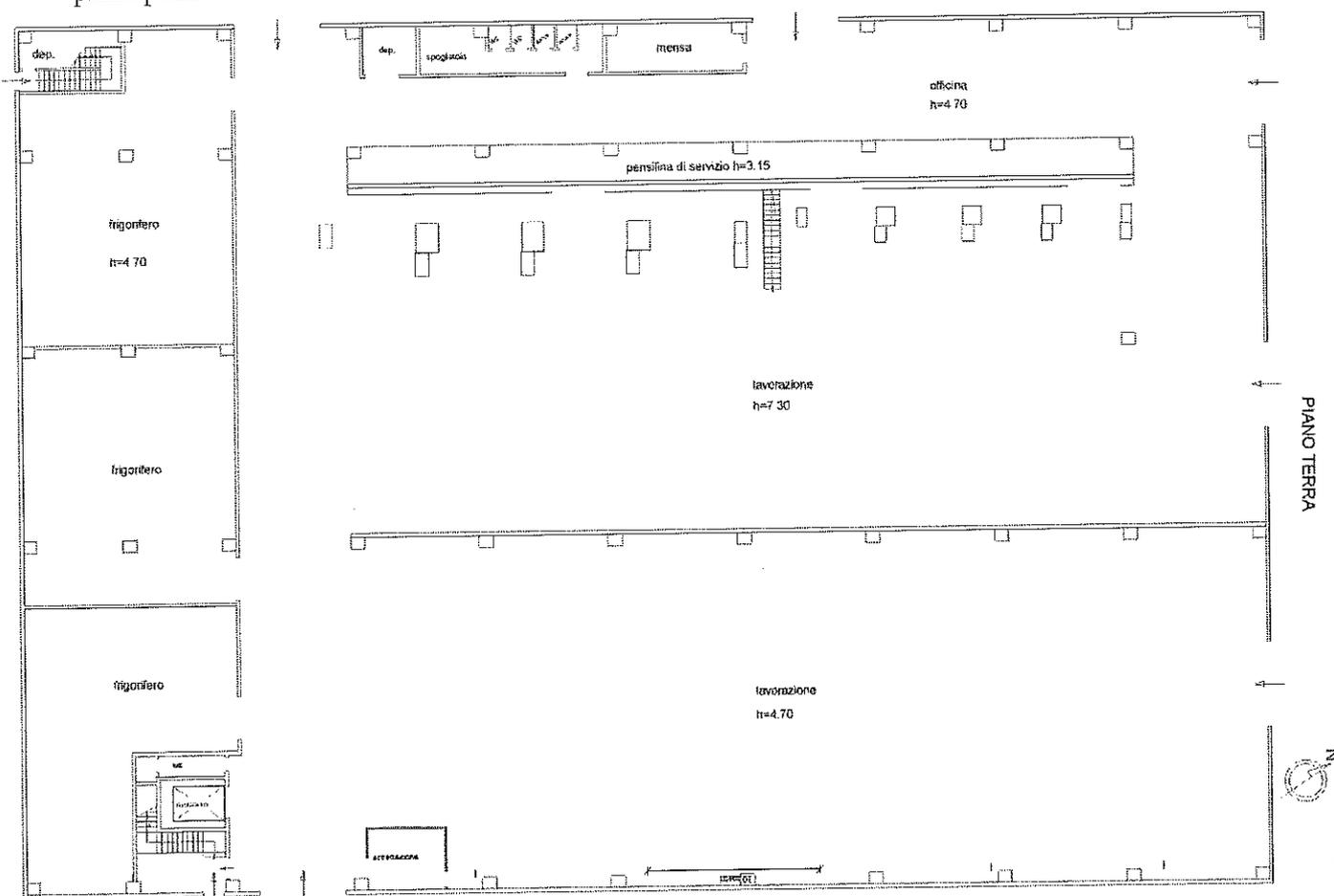
Elenco sintetico delle formalità rinvenute:

- A) In riferimento agli immobili identificati in Catasto Fabbricati e Terreni
1. **TRASCRIZIONE** n. 22 del 2001/2022 - Registro Particolare 517 Registro Generale 589 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO ATTO GIUDIZIARIO - **DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO**
- B) In riferimento ai terreni originari su cui è stato edificato l'edificio, ovvero in riferimento ai mappali del foglio 12 numero 616 della superficie di 16.441 mq e del mappale 603 della superficie di 915 mq risultano le seguenti formalità:
1. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2003 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 6592 Pubblico ufficiale COMUNE DI AIROLA Repertorio 1309 del 19/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8359 del 06/10/2006
 2. **Retifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2006 - Registro Particolare 8359 Registro Generale 14310 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 17626 del 28/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4756 del 2003
- C) In riferimento al mappale 42 del foglio 12 ovvero al terreno edificabile incluso nel Lotto 2 risultano le seguenti formalità:
3. **TRASCRIZIONE** del 03/09/1991 - Registro Particolare 6931 Registro Generale 8080 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 38/455 del 27/03/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 4. **TRASCRIZIONE** del 11/06/1998 - Registro Particolare 5192 Registro Generale 6030 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/531 del 30/09/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 5. **TRASCRIZIONE** del 13/04/2000 - Registro Particolare 3416 Registro Generale 3973 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1892/88 del 29/04/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE
Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 5273 del 07/06/2005
 6. **Retifica a TRASCRIZIONE** del 07/06/2005 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 9053 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1892 del 29/04/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3416 del 2000
 7. **TRASCRIZIONE** del 22/10/2008 - Registro Particolare 9385 Registro Generale 12587 Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 85108/16052 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

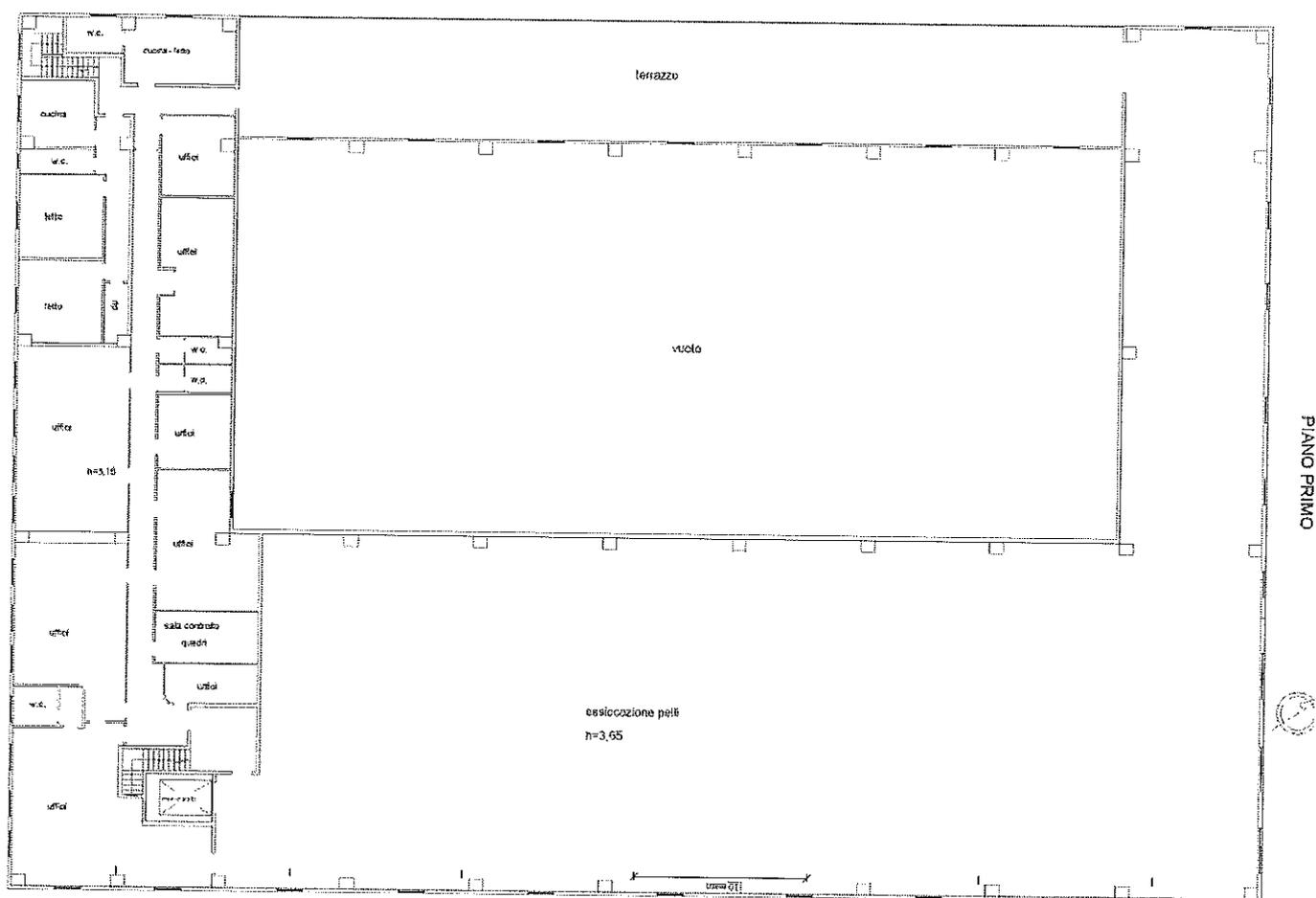
Il lotto oggetto di valorizzazione consta in due capannoni contigui un in c.a.p. della superficie lorda complessiva coperta in pianta di circa 7.215 metri quadri, dei quali il primo di circa 4.487 mq [ubicati sul mappale 651 e realizzato nell'anno 2003] e il secondo, contiguo, della superficie lorda di circa 2.728 mq [sul mappale 812, di più recente realizzazione].

I due capannoni industriali sono identicamente caratterizzati da una struttura portante in conglomerato cementizio armato precompresso (c.a.p.); per morfologia e tipologia architettonica le due costruzioni differiscono sia in copertura, [ove, di fatto, il primo capannone presenta una copertura piana con presenza di lucernai ed il secondo una copertura a doppia pendenza identicamente con presenza di lucernari], ma anche per numero di piani, [il primo opificio è di due piani fuoriterza con una specifica area di produzione a doppia altezza], e per funzione/uso [essendo il secondo capannone sostanzialmente destinato ad ampio deposito]; le tamponature laterali sono omogeneamente realizzate in pannelli in conglomerato cementizio prefabbricato con finitura esterna in granigliato per utilizzo di inerti di colore chiaro; la forma è pressoché rettangolare in pianta.

Nel primo opificio, identificato catastalmente col mappale 651, a piano terra, trovano allocazione e distribuzione tre celle frigorifero per la conservazione del pellame di prima lavorazione, scarnatura e salatura, due distinte aree di lavorazione di cui la maggiore, come detto a doppia altezza, è impegnata dalla presenza di bottali per la concia primaria, un'area destinata a spogliatoio, servizi igienici, e piccola mensa più due scale d'accesso interne verso il primo piano.

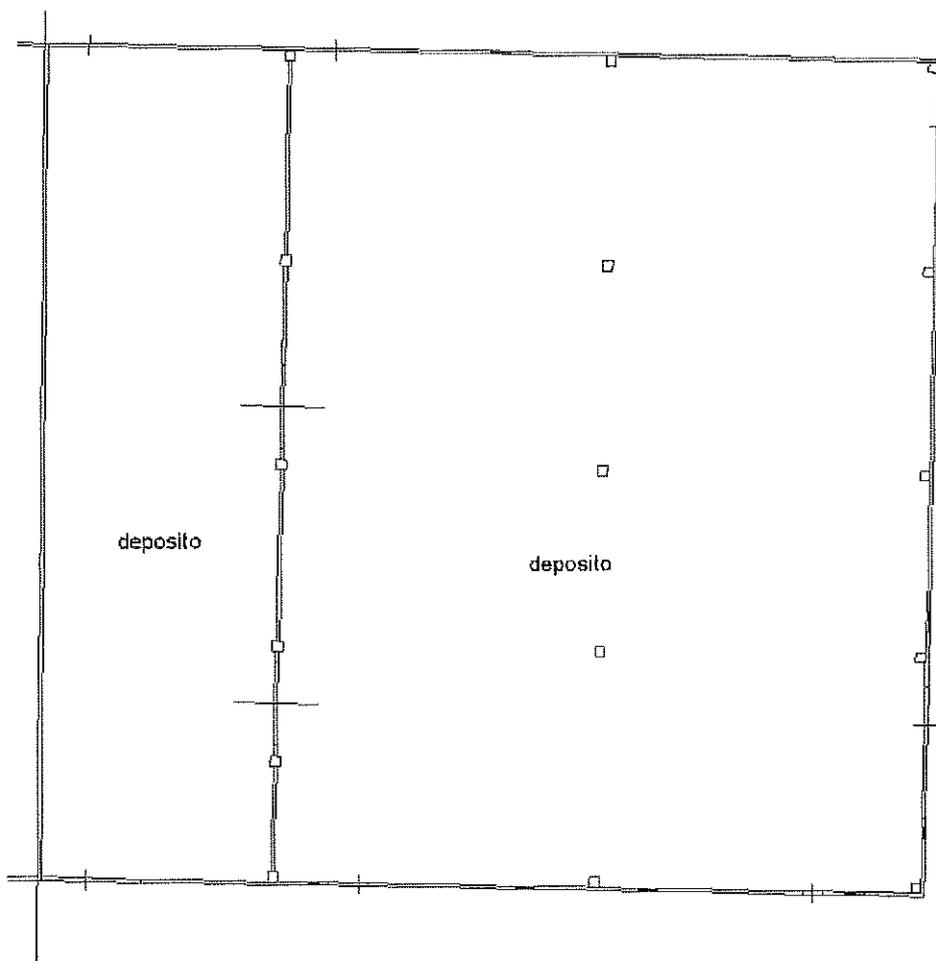


A piano primo trovano allocazione e distribuzione la zona uffici, alloggio custode, un'ulteriore area di lavorazione destinata all'essiccazione e alla conservazione del pellame, più l'accesso verso un terrazzo esterno che conduce verso il piano copertura.



Il secondo opificio, identificato catastalmente col mappale 812, contiguo e collegato al primo capannone, di un unico piano fuoriterra, è sostanzialmente impiegato ad uso deposito nel processo produttivo; gli interassi strutturali, ampi e comodi, consentono l'uso di mezzi di movimentazione e trasporto anche di considerevoli dimensioni.

Per quanto concerne lo stato manutentivo e conservativo dei beni, nel mentre il secondo capannone appare in condizioni ottime, il primo capannone, diversamente, mostra in particolar modo diverse criticità [per il momento di tipo puntuale] inerenti alla perfetta tenuta idraulica delle impermeabilizzazioni in copertura; nello specifico nella zona di produzione ove sono ubicati i bottali per la concia si ravvisano fenomeni di infiltrazione da acque meteoriche visibili tra le giunzioni degli elementi trave in copertura ed i lucernari. Risulta necessario in tal senso prevedere un intervento di manutenzione anche a carattere straordinario per la soluzione del problema; la qual cosa, appena evidenziata, verrà ovviamente tenuta nella dovuta considerazione nei pesi d'estimo e per tanto nella valorizzazione del bene.



Da un punto di vista catastale si ravvisa qualche lieve difformità rilevata, nel senso che il subalterno 2 del mappale 651, con categoria catastale F/3 in corso di costruzione, non trova riscontro alcuno essendo nelle planimetrie del sub 1 inserito l'intero primo capannone; la qual cosa, in ogni modo non è ostativa ai fini della vendita e liquidazione del bene.

Per quanto concerne la regolarità edilizia (*vedasi allegato 6*) i due opifici sono stati realizzati in forza di rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n.63 del 15/07/1999
- Permesso di costruire n.63 del 20/10/2003
- Permesso di Costruire n.23 del 28/04/2005,
- D.I.A, in variante del 13/06/2005;
- D.I.A. di completamento n.71 del 07/10/2009
- C.I.L.A. del 14/06/2018 prot.5418

Per quanto concerne la **regolarità** del realizzato a riguardo delle concessioni rilasciate, nulla di certo può dirsi poiché, all'attualità, l'istanza formale di accesso agli atti richiesta ai sensi e per gli effetti dell'art.22 legge 7 agosto 1990, n.241 e dell'art.328 c.p. al comune di Airola (BN) in data **20 dicembre 2021**, protocollo **0000102/2022 del 4 gennaio 2022**, (*allegato 10*), nonostante svariati solleciti risulta **non evasa**; in ogni modo ad oggi, almeno formalmente, non risulta attivata procedura alcuna prevista nel Testo Unico per l'Edilizia, D.P.R. n.380/2001, Capo II – Sanzioni, specificatamente indicata negli articoli 31 – 33 – 34, né procedure in autodenuncia disciplinate dagli articoli 36 et 37 del T.U..

In forza di quanto appare ragionevole e di buon senso dare per assodata la regolarità dei beni immobili, riservandosi in ogni modo di poter a riguardo integrare la presente relazione qualora emergessero dati sostanziali e differenti a pratica evasa, ribadendo in ogni modo che l'ambito liquidatorio in cui la procedura concorsuale opera prevede anche l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c.

Si riporta a seguire il computo delle superfici

Riferimenti catastali: Comune di Airola (BN) Foglio 12 Particelle 651 sub 1 et 2 e particella 812 sub 2		
Ubicazione ambiente	Rif. catastale_ Foglio 12 Particella 651 sub 1 et 2 - particella 812 sub 2	Mq catastali
P. Terra	Lavorazione con bottali	1.728
P. Terra	Lavorazione con salatrice	1.268
P. Terra	Parcheggio coperto	519
P. Terra	Corsia coperta	406
P. Terra	Locale frigorifero 1 e 2	368
P. Terra	Locale frigorifero 3	214
P. Terra	Servizi igienici + deposito adiacente + mensa	204
P. Terra	Scafa secondaria	39
P. Terra	Scala principale	46
P. Terra	Stoccaggio 1	1.207
P. Terra	Stoccaggio 2	1.216
P. Primo	Terrazzo	354
P. Primo	Stoccaggio pelli selezionate (2)	259
P. Primo	Selezione e rifilatura pelli	1.255
P. Primo	Ufficio legale rappresentante	96,5
P. Primo	Area uffici amministrativi	371
P. Primo	Abitazione custode	99
P. Primo	Monolocale	36
Piano Coperture	copertura piana 1° opificio	4.133
Piano Coperture	copertura a doppia pendenza 2° opificio	2.728
Somma*		9.332,5

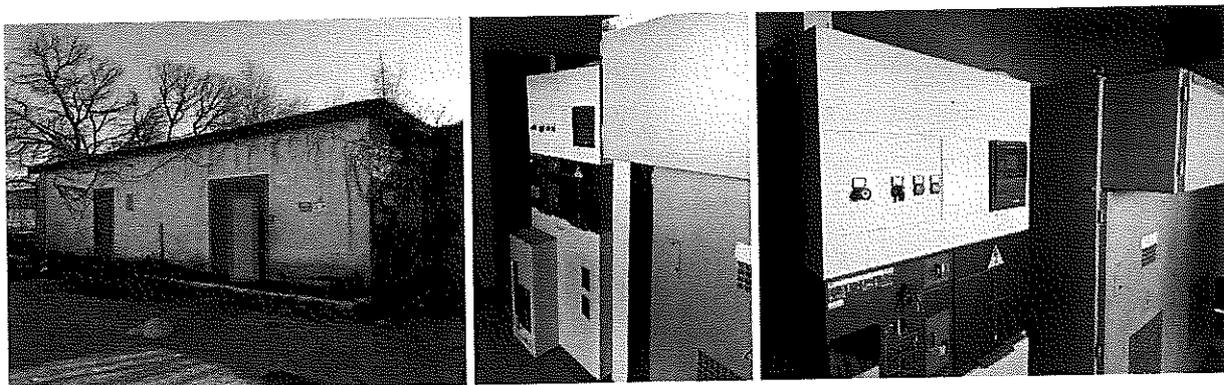
*=dalla somma del computo delle superfici sono escluse le coperture e il terrazzo d'accesso alle coperture posto al piano primo

Si precisa sin da subito che, per lo stato manutentivo e conservativo dei beni, si è colpito un valore unitario di **450,00 €/mq** per tutte le superfici a destinazione produttiva e differentemente un valore unitario di **550,00€/mq** per le superfici lorde destinate ad uffici e abitazione custode.

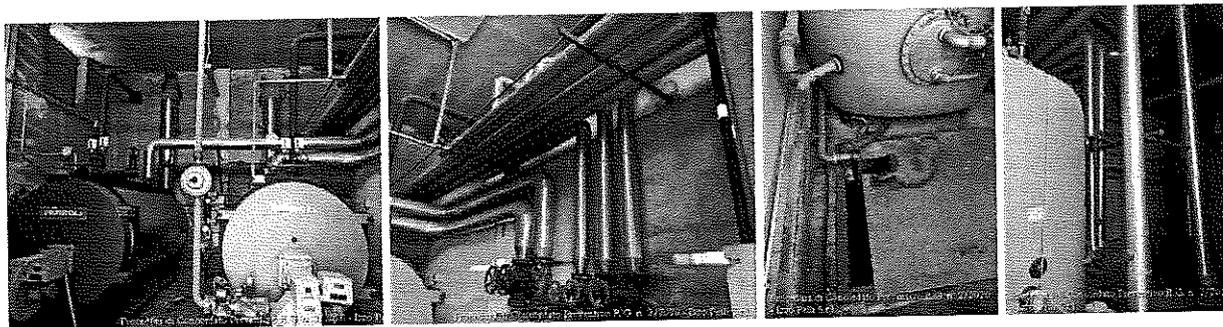
Di converso **non verranno valorizzate le superfici** tecnicamente **non residenziali**, [*in acronimo s.n.r.*], quali il terrazzo d'accesso al piano copertura del primo opificio e le **coperture** del primo e secondo opificio in quanto non significative. In pratica si è voluto valorizzare le sole superfici lorde calpestabili aventi destinazione d'uso o ad area produttiva e/o deposito e le superfici lorde calpestabili ad uso ufficio e/o residenza custode.

Proseguendo nella parte descrittiva degli asset immobiliari tangibili, una particolare attenzione è stata dedicata alle **dotazioni funzionali dell'opificio**, gli *skills*, in quanto di rilievo e poiché meritevoli della corretta e dovuta valorizzazione. Nel termine anglosassone *skills* vengono accorpate tutta una serie di **dotazioni impiantistiche specifiche a carattere non ordinario**, che per proprio *status* risultano essere *in primis inamovibili*, ma anche **non smontabili né trasportabili per evidente perdita di funzionalità** e che trovano la propria ragion d'essere e la

conseguente valorizzazione **nel proprio stato di fatto e di diritto**. In tale accezione vengono anche incluse particolari dotazioni non ordinarie di pregio, quali le aree esterne e pertinenze con particolari condizioni d'eccellenza funzionale, presenza di verde attrezzato etc.



Il complesso industriale è di fatti munito di un'ampia e comoda aera esterna quasi integralmente carrabile e in ogni modo ricoperta per la quasi interezza da manto in conglomerato bituminoso della superficie di **9.500 metri quadri** circa; parimenti, a riguardo delle dotazioni tecnologiche pure, sul piazzale esterno trovano ubicazione la cabina di consegna Enel [*a norma CEI-016 anche per la presenza di un impianto fotovoltaico di cui si dirà meglio a seguire*] posizionata sulla porzione sud del mappale 651 in prossimità dell'ingresso principale dell'opificio e, in adiacenza, l'impianto di pesa con bilico, più un piccolo impianto di erogazione carburanti con colonnina e serbatoio interrato; nella porzione orientata ad ovest del mappale 651 è invece ubicato l'impianto di depurazione da acque reflue ed industriali e in adiacenza verso la pozione a nord del predetto mappale la centrale termica più ancora un impianto di sollevamento.



L'impianto di trattamento reflui.

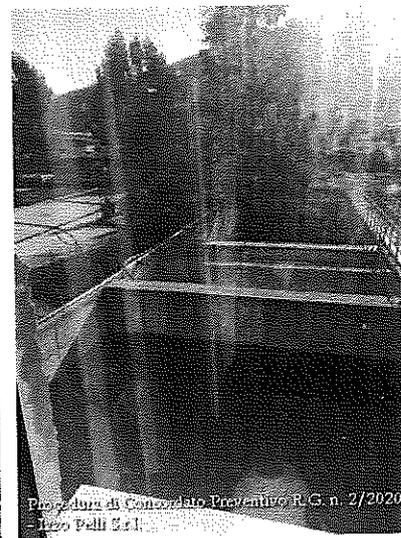
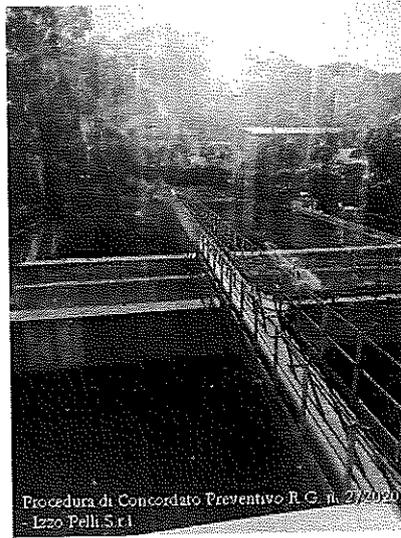
L'impianto in parola prevede un trattamento di tipo complesso dei reflui essendo i processi di depurazione sia fisici, meccanici e chimici. Si proseguirà con una breve descrizione del ciclo di trattamento previsto nell'impianto.

Per quanto concerne il ciclo di trattamento delle acque, i reflui provenienti dai servizi igienici e le acque reflue provenienti dalla concia, mediante sollevamento e preventiva grigliatura, vengono convogliate in una prima vasca di accumulo e omogeneizzazione, mescolandosi con le acque di calcinato; si precisa che sono ammesse e convogliate alla depurazione anche le acque reflue provenienti dagli *scrubber* dedicati al sistema di abbattimento delle emissioni in atmosfera che permette al fine di recuperare i sali di cromo provenienti proprio dalla fase della concia. Sommarariamente le fasi depurative, che avvengono tutte in vasche contigue, comunicanti, anche munite di proprio apparato elettromeccanico sono:



- Neutralizzazione: mediante utilizzo di latte di calce al 5% si, promuove una stabilizzazione del pH, in modo da consentire un corretto svolgimento delle successive fasi depurative.
- Coagulazione: effettuata mediante utilizzo di policloruro di alluminio il quale, dissociandosi, libera ioni che si combinano con le particelle colloidali presenti nel refluo facendole precipitare.
- Flocculazione: Effettuata con un polielettrolita anionico in soluzione 1:1000 e che consiste nell'ottenere la precipitazione di sostanze sospese non sedimentabili che durante il processo depurativo formano aggregati di maggiori dimensioni e di peso, fino a costituire un precipitato stabile che va a depositarsi sul fondo della vasca.
- Flottazione ad aria disciolta: consiste essenzialmente nel sottoporre l'acqua grezza, dopo flocculazione e coagulazione, ad un ulteriore processo per il quale le sostanze vengono separate dal liquido sia sfruttando la loro bassa densità, sia provocandone il galleggiamento (*flottazione*), mediante preventiva iniezione di una corrente gassosa (*pressurizzazione*) dell'intera portata in trattamento, o meglio di una frazione dell'effluente già trattato. Quando la miscela pressurizzata "aria/liquido" è introdotta nell'unità di flottazione a pressione atmosferica, vengono rilasciate in soluzione piccolissime bolle d'aria. I solidi

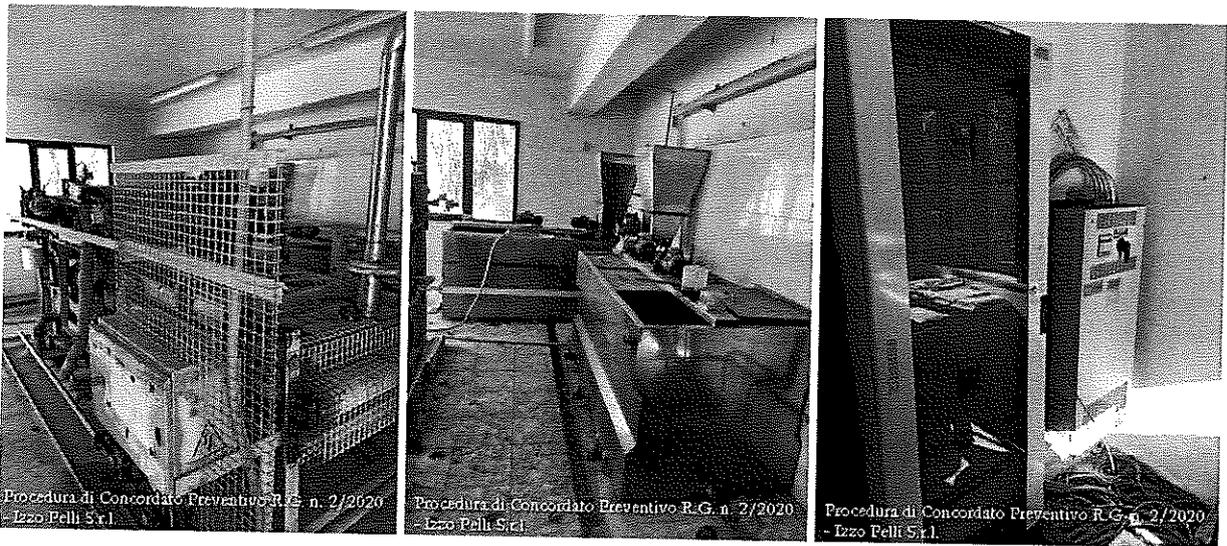
sospesi totali (S.S.T.) o grassi presenti in soluzione sono quindi fatti flottare dalla spinta idrostatica di queste bollicine, che aderiscono e sono successivamente inglobate negli agglomerati delle particelle permettendone la risalita in superficie. In questo modo viene ridotta la densità dei fiocchi dei fanghi che salgono in superficie, dove possono essere rimossi in continuo con un sistema a raschiatura. I fanghi flottati verranno così raccolti in una tramoggia e da lì pompati all'accumulo fanghi.



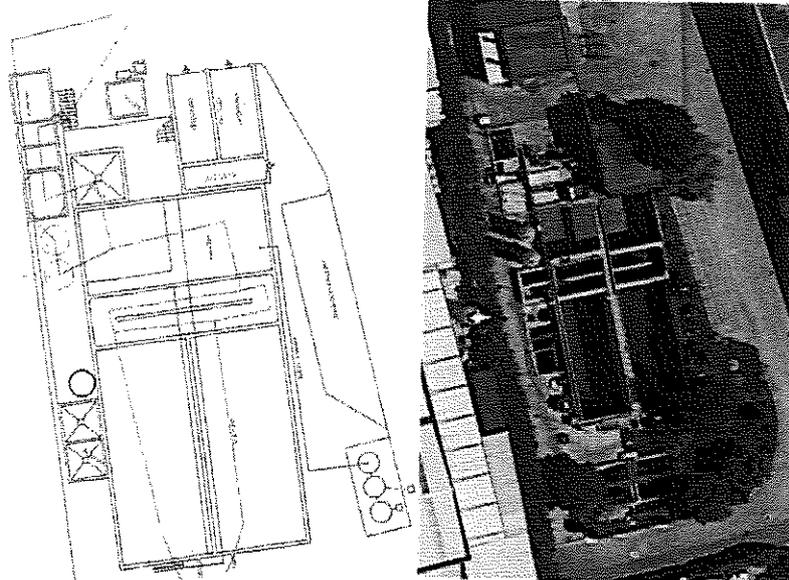
- **Pre-denitrificazione:** Durante il processo di denitrificazione, si ottiene la riduzione dei nitrati ad ossido nitrico, ossido nitroso e azoto gassoso, grazie all'azione di ceppi di batteri eterotrofi che vanno a svilupparsi e a proliferare in condizioni anossiche. Tali batteri ossidano la sostanza organica, utilizzandola come fonte di energia, sfruttando l'ossigeno presente nei nitrati come accettore di elettroni. La denitrificazione biologica è parte integrante del processo di rimozione biologica dell'azoto; si compone sostanzialmente di una fase di nitrificazione e di una denitrificazione. Lo schema di impianto più diffuso in letteratura scientifica per effettuare questa tipologia di trattamento dei reflui, consiste nel realizzare un bacino a monte dell'ossidazione, con funzione di predenitrificazione, ed effettuare la fase di nitrificazione direttamente nei medesimi bacini di aerazione. Per il processo è necessario che i nitrati, prodotti nella vasca aerobica, vengono poi riciccolati alla vasca anossica, dimensionando il ricircolo in modo che la quantità di azoto nitrico "riportata" e riciccolata a monte, ovvero al reattore anossico, sia congruamente maggiore di quella che deve essere rimossa.
- **Ossidazione biologica:** Nella fase di ossidazione/nitrificazione vengono prodotte le reazioni biologiche di sintesi dei composti organici carboniosi e l'ossidazione a nitrati dell'ammoniaca e dei composti organici ammoniacali, per mezzo di batteri aerobici, i quali in presenza di una sufficiente concentrazione di ossigeno disciolto si nutrono delle sostanze organiche per produrre nuova sostanza cellulare. Il liquame viene pertanto immesso in vasche di reazione nelle quali viene fornito l'ossigeno necessario per le reazioni biologiche mediante fornitura ed insufflaggio di aria a bassa pressione. A fine processo di ossidazione, l'acqua in uscita dal reattore aerobico, dove è avvenuta l'ossidazione delle sostanze organiche e la nitrificazione, viene messa in ricircolo e viene pompata a monte nella vasca

anossica di denitrificazione. Dopo più cicli di denitrificazione e ossidazione/nitrificazione, il refluo viene convogliato al sedimentatore finale.

- **Sedimentazione:** La sedimentazione secondaria segue la fase ossidativa e ha il compito di separare i fanghi biologici dal resto del refluo chiarificato e trattato. Infatti, dopo un tempo opportuno di permanenza nella vasca di ossidazione, i fanghi biologici passano al sedimentatore secondario dove, per ulteriore sedimentazione, si separano dal refluo trattato o chiarificato. Sul fondo del sedimentatore secondario si accumulano i fanghi biologici sedimentati, mentre il refluo chiarificato si trova in vicinanza del pelo libero e sarà avviato alla disinfezione.
- **Clorazione:** La fase di disinfezione finale utilizzata è costituita dalla clorazione. Il cloro reagisce ossidando le sostanze organiche e inorganiche, inattivando i microrganismi.



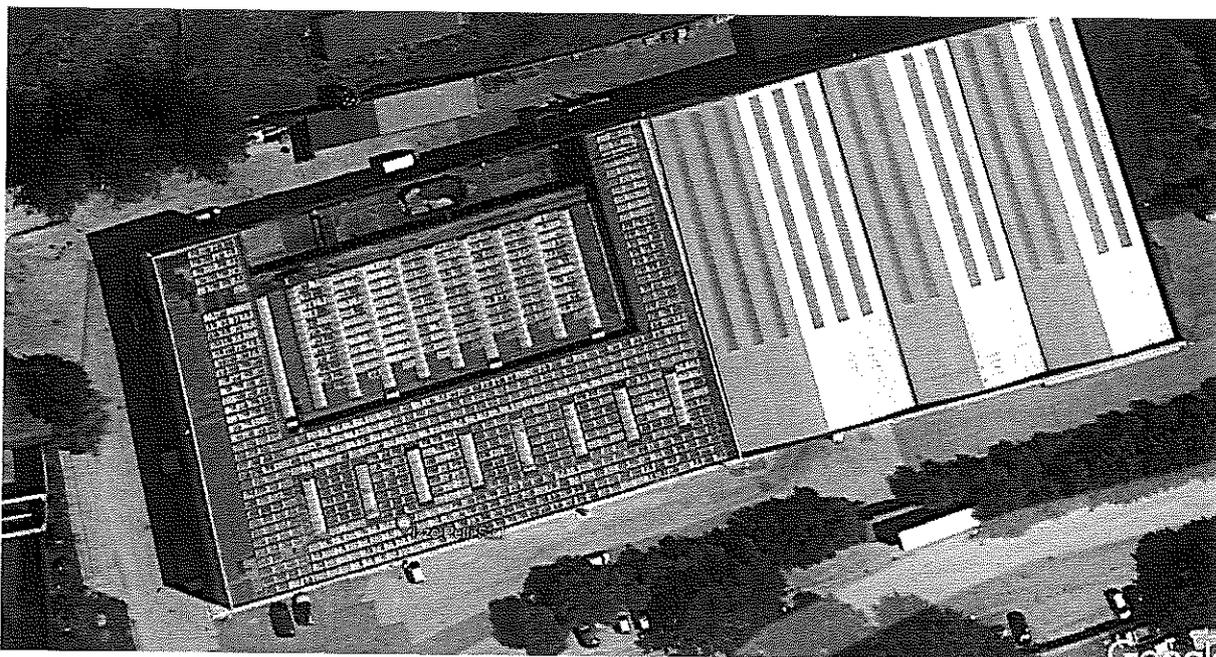
La linea fanghi è invece costituita da una vasca di accumulo in cui avviene il condizionamento dei fanghi mediante miscela areata sono disidratati e periodicamente conferiti a ditte autorizzate. Le acque depurate saranno inviate in fognatura attraverso il pozzetto fiscale di controllo



Si precisa che all'attualità l'impianto di depurazione è **in condizioni di fermo da circa 24 mesi**; la nuova messa in esercizio sarà ovviamente oggetto di manutenzione rilevante anche a carattere straordinario, difficilmente quantificabile da un punto di vista economico alla data odierna; di fatti, nel mentre le parti meccaniche ed elettromeccaniche valutabili a vista appaiono in un discreto stato manutentivo e conservativo al netto dei quadri elettrici preposti al sezionamento e protezione delle varie linee meritevoli di maggior revisione, differentemente la maggior porzione dell'impianto è in stato di immersione poiché banalmente posizionato sul fondo delle varie vasche/comparti di trattamento ovvero di digestione del refluo e non è ispezionabile a meno di costose operazioni di svuotamento vasche e verifiche di funzionamento delle porzioni d'impianto su descritte. Verrà pertanto applicata una cospicua decurtazione percentuale al valore dell'impianto tecnologico in parola sia ai fini della condizione di realizzo del bene che per il grado di incertezza afferente alla messa in ripristino dell'impianto

Il Valore dell'impianto reflui è pertanto colpito in **50.000,00€**, circa il 10% del valore d'acquisto del bene.

Impianto fotovoltaico della potenza nominale 199,20 kWp



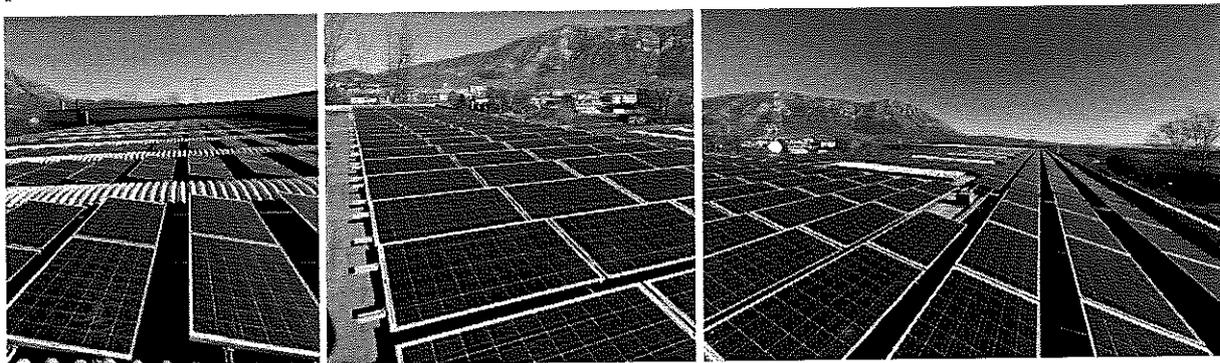
L'impianto in parola è un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica della potenza nominale di **199,20 kWp** (centonovantanove/20 kiloWattpicco lato corrente continua), incentivato in quinto conto energia. (*allegato 7*)

L'impianto è **considerevolmente remunerativo**; è caratterizzato da **due incentivi**, di fatti:

- È munito di **Convenzione N°D02I378720807**, **identificativo pratica 1070686**, per il Riconoscimento Delle Tariffe Incentivanti Della Produzione Di Energia Elettrica Da Impianti Fotovoltaici ai sensi Del Decreto Ministeriale Del 19.2.2007 e Della Delibera Della Autorità Per L'energia Elettrica e Il Gas N. 90/07, (*allegato 7*); la **tariffa incentivante omnicomprensiva** (*ovvero incentivo più prezzo di vendita in rete*) è fissata per contratto in **0,1410 €/kWh prodotto**. Forza di tale convenzione, il **G.S.E.**, società per azioni del Ministero di Economia e Finanze, eroga un flusso di cassa, su un conto corrente bancario dedicato, calcolato sulla produzione dell'impianto fotovoltaico, certificata dal **contatore fiscale di produzione**.
- È in regime di **scambio sul posto**, con tariffa premio fissata sempre per contratto in **0,0590 €/kWh** auto consumata in sito, [codice presa 6231102802248], e identificato sul punto di connessione, *contatore di scambio*, dal codice POD IT001E00249270, **che**, per chi non è della materia, è un **ulteriore incentivo**, in quanto è un premio in conto scambio derivante dal rapporto energia immessa in rete/energia consumata dall'utilizzatore; le regole tecniche per il regime di scambio sono riportate nell'*allegato 7*; in poche parole consente di calmierare i consumi in bolletta elettrica sgravando l'impianto utilizzatore di circa 5 centesimi di euro a kilowattora consumato. Si precisa che sul contatore di scambio, che è un contatore differente dal contatore di produzione ma in parallelo con esso, vengono conteggiati i kilowattora immessi in rete dall'impianto fotovoltaico a riguardo dei kilowattora consumati dall'impianto utilizzatore; dal bilancio kilowattora immessi/kilowattora consumati, viene conteggiato un corrispettivo economico avente la valenza piena di sgravio in bolletta.
- Il **garante** della veridicità e precisione dei dati di produzione di energia e di emunzione dalla rete di

energia, [che banalmente vogliono dire “soldi”], in gergo servizi di *vettoriamento e misura* sono demandati al Distributore, Enel Distribuzione.

Si specifica che l'impianto è purtroppo in stato manutentivo e conservativo **non soddisfacente**, essendo caratterizzato da una producibilità **reale media annua inferiore a quella teorica di producibilità**, valutata in di **1.260 ore equivalenti annue**, che si precisa essere un dato cautelativo, ovvero un minimo inderogabile. Dall'esame a vista effettuato in sito, più porzioni dell'impianto appaiono non funzionare perfettamente; la qual cosa è imputabile **all'assenza di manutenzione scadenzata e contrattualizzata**. Essendo un impianto di produzione di energia elettrica l'efficienza del medesimo passa per una serie di operazioni di controllo, verifica e monitoraggio di producibilità del generatore fotovoltaico, partendo dai moduli, ai cablaggi, verifica cavi, inverter, protezioni.



Di fatto, i dati di produzione reale annua si assestano per una media prodotta dalla data di entrata in esercizio di appena **169.923 kWh/anno**, circa **853 ore equivalenti** [a riguardo delle **1.260 ore teoriche**] con controvalore economico medio dell'incentivo pari a **23.259,23 €/anno**.

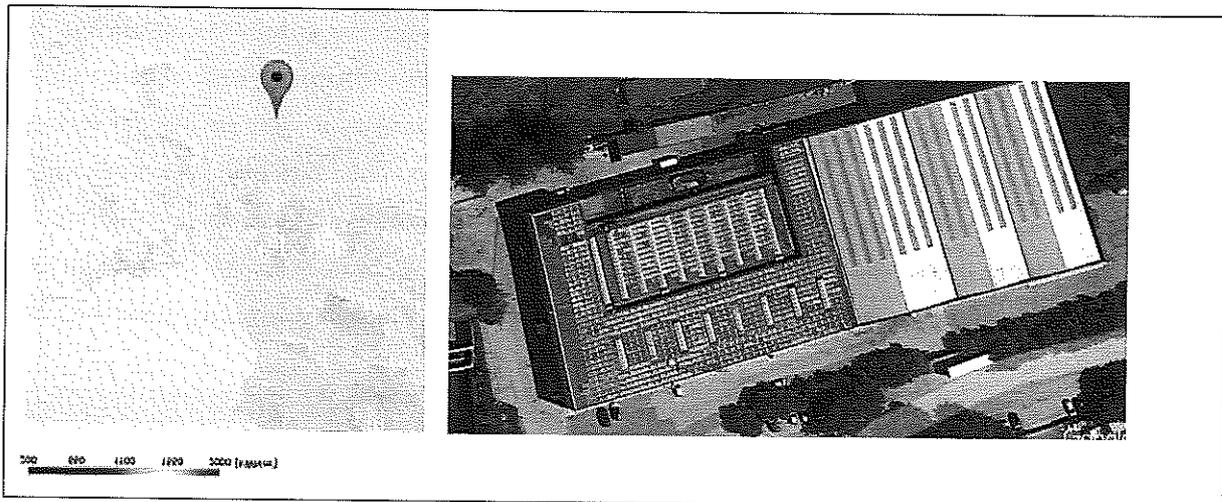
Aver verificato che l'impianto funzioni **appena per 853 ore equivalenti rispetto alle 1.260 teoriche significa ammettere che l'impianto sta producendo al 67,69% della producibilità minima**.

Il dato di producibilità reale, desunto dalle tabelle di produzione riconosciute dal G.S.E. (Gestore per i Servizi Energetici), (*vedasi allegato 7*), disponibili sul portale produttori nell'aera clienti dedicata all'indirizzo (<https://auth.gse.it/oam/serve>) è confrontato a seguire con la producibilità teorica dell'impianto, che, per pari esposizione e configurazione (azimuth 0°, tilt 0°) ammette un numero di ore equivalenti superiore e pari a **1.260**.

Producibilità teorica:

In seguito verranno riportati i dati relativi alla radiazione solare che investe il campo per la località di Manocalzati, nell'intorno di 0,5 km² dal sito, ottenuti mediante PVGIS (PhotoVoltaic Geografical Information System) from European Commission, Joint Research Centre Institute for Environment and Sustainability Renewable Energies Unit.

Coordinate locali : 41°02'43" Nord, 14°33'44" Est, Quota: 263 m.s.l.m.,



Per quanto concerne la valutazione del Balance of System (B.O.S.) si è valutata preliminarmente quale Produttoria Π_i delle singole efficienze per singola perdita, calcolata dal generatore fotovoltaico fino al contatore di produzione secondo la seguente formula:

$$B.O.S. = \Pi_i (100 - \text{Perdita } i\text{-esima}) = X \%$$

nel paniere delle efficienze, in termini percentuali, sono state valutate le seguenti perdite o mancate efficienze:

- **Temperatura**, dovute alla riduzione del potenziale elettrico della cella fotovoltaica all'aumentare della sua temperatura: valore stimato in funzione dei coefficienti di temperatura del modulo fotovoltaico pari al 2,75%
- **Riflessione**, dovute alla quota di radiazione luminosa riflessa dal supporto trasparente posto a protezione delle celle fotovoltaiche: valore stimato in funzione del supporto trasparente dei moduli fotovoltaici scelti, in vetro, pari all'1,00%
- **Sporcamento**, dovute ai depositi di pulviscolo e calcare sulla superficie del supporto trasparente posto a protezione delle celle : valore stimato 3,50%
- **Livello di irraggiamento**, dovute alle ore di inattività dell'inverter che si originano per irraggiamento sul piano dei moduli troppo basso, ad esempio durante le prime ore del mattino, all'imbrunire o in momenti di nuvolosità particolarmente intensi : valore stimato 2,50%
- **Mismatching**, dovute alla non uniformità di prestazioni tra le stringhe in parallelo; detta disuniformità di comportamento elettrico fa in modo che il punto di massima potenza tra le stringhe non coincida e pertanto il gruppo di conversione statico, inverter, impone un punto di lavoro al generatore fotovoltaico non ottimale: valore stimato 3,00%
- **Ohmiche lato CC-CA**, dovute alla dissipazione di energia elettrica in calore per effetto Joule nei cavi; dipendono pertanto dalla sezione e dalla lunghezza dei cablaggi ed è bene, in fase di progettazione, contenerle entro un 2_3% in condizioni nominali : valore stimato 2,25%
- **Inverter**, (efficienza dell'inverter): valore stimato 4,00%.

Località	Airola – BN
Dati Irraggiamento	PVGIS CALC
Fattore di albedo	0,2
Azimut [gradi]	-0°
Tilt [gradi]	0°
Efficienza η_{1} (B.O.S.)	79,30%
Produttività annua [kWh/kWp]-ore equivalenti	1.260
Potenza FV Impianto [kWp]	199,20
Produttività Impianto teorica [kWh/anno]	250.992

B.O.S. = $\prod_i (100 - \text{Perdita } i\text{-esima}) = 79,30\%$ Perdite totali del sistema FV: $(100 - \text{B.O.S.})\% = 20,7\%$

Valori Annui:	
Produttività annua (kWh/kWp)	1.260
Efficienza di sistema B.O.S.	79,30%

Di seguito il quadro riepilogativo dei calcoli effettuati, secondo teoria, in termini di produttività dell'impianto fotovoltaico riferito alla potenza unitaria.

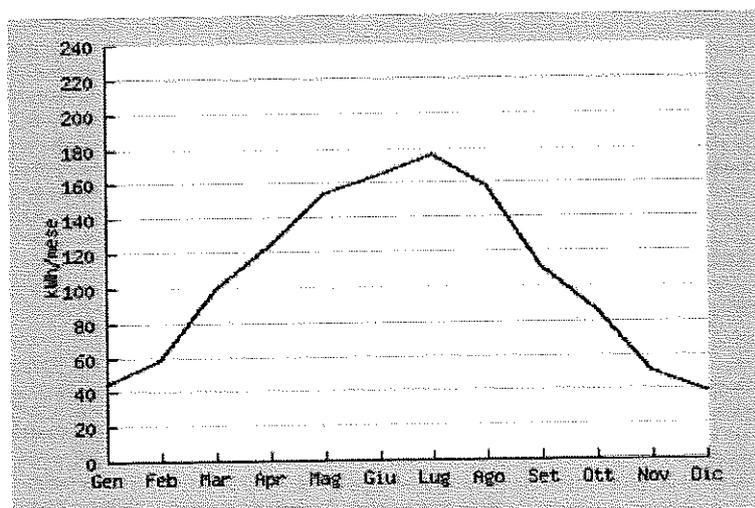
Sistema fisso: inclinazione=0°, orientamento=-0°				
Mese	E_d	E_m	H_d	H_m
Gen	1.42	44.0	1.70	52.7
Feb	2.08	58.2	2.45	68.7
Mar	3.21	99.4	3.88	120
Apr	4.12	124	5.10	153
Mag	4.96	154	6.30	195
Giu	5.48	164	7.17	215
Lug	5.68	176	7.48	232
Ago	5.06	157	6.68	207
Set	3.68	110	4.69	141
Ott	2.76	85.4	3.42	106
Nov	1.66	49.9	2.04	61.2
Dic	1.25	38.6	1.52	47.0
Media annuale	3.45	105	4.38	133
Totale per l'anno	1260		1600	

E_d : Produzione elettrica media giornaliera dal sistema indicata (kWh)

E_m : Produzione elettrica media mensile dal sistema indicata (kWh)

H_d : Media dell'irraggiamento giornaliero al metro quadro ricevuto dai pannelli del sistema (kWh/m²)

H_m : Media dell'irraggiamento al metro quadro ricevuto dai pannelli del sistema (kWh/m²)



La valorizzazione dell'impianto Fotovoltaico.

L'impianto va valorizzato nello stato di fatto e di diritto; essendo remunerativo, in vista anche e soprattutto di una auspicabile manutenzione, **non verrà applicata percentuale di realizzo alcuna; verrà valorizzato a valore di mercato corrente** secondo i principi che verranno esplicitati a seguire, che di proprio saranno in ogni modo cautelativi.

Si esplicherà a seguire la metodica condotta nella valorizzazione dell'impianto.

Anzitutto va evidenziato che oltre alla producibilità teorica dell'impianto che è legata direttamente al *feed in premium*, tariffa incentivante, l'ulteriore vantaggio reale è rappresentato dagli ulteriori 5 centesimi di euro, per l'esattezza 0,0590€/kWh riconosciuti per l'autoconsumo in sito, valore che, ancora una volta, cautelativamente non verrà utilizzato nei pesi impiegati per la valorizzazione del bene.

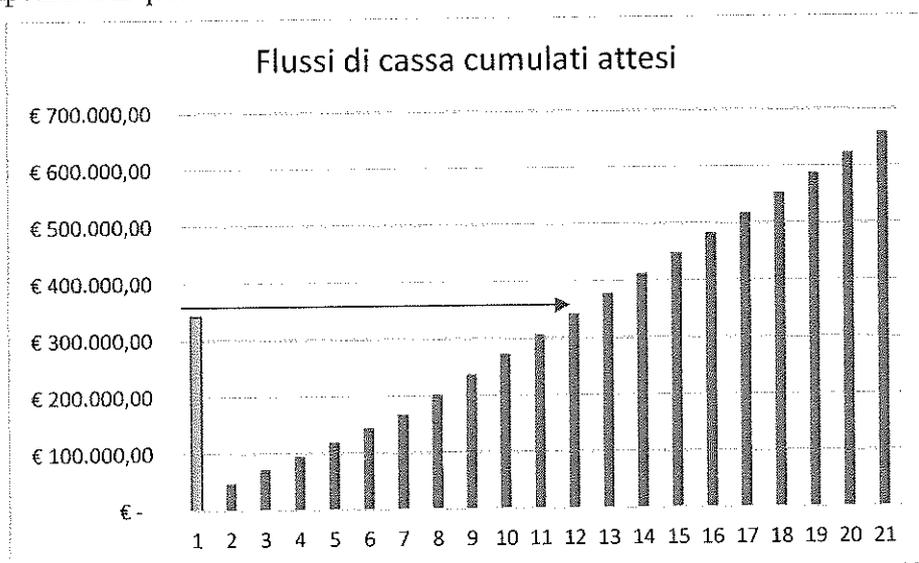
Partendo pertanto dai dati di producibilità reali dell'impianto, nell'intervallo di tempo rimanente per la durata del conto energia, è stato sufficiente valutare i flussi di cassa lordi futuri, tenuto conto anche del decremento di efficienza dei moduli, fissare un nuovo tempo di ritorno dell'investimento in **6 anni solari** ed ottenere per moltiplicazione il valore di **210k€ circa.**; si precisa che il Valore Attuale Netto (V.A.N.) dell'investimento, come da tabella a seguire è pari a **930,3k€**, avendo scelto un tasso di attualizzazione dello 0,69% (MISE gennaio 2021)

Si riportano a seguire le calcolazioni effettuate

Data entrata in esercizio impianto : 1° semestre 2014
Mesi funzionamento: 72
Produzione teorica totale in 72 mesi = 1.505.952 kWh
Produzione media annua = 250.992 kWh/anno
Produzione media mensile= 20.916 kWh/mese
Produzione media detratta dell'effetto invecchiamento moduli (0,0757%anno)= 249.109 kWh/mese
Resa ore equivalenti kWh/kWp= 1.260 ore equivalenti
Totale incentivo corrisposti in 72 mesi= circa 144.000 €
Totale incentivo annuo da produzione teorica= $1.260€ \times 199,20 \text{ kWp} \times 0,1410 \text{ €/kWp} = 35.389,87 \text{ €}$
Costo iniziale investimento= 342.000,00 €
R.O.I. attuale =12 anni
Tempo rimanente incentivo :168 mesi
Incentivo atteso teorico : $168 \text{ mesi} \times 20.759 \text{ kWh/mese} \times 0,1410 \text{ €/kWh} = 491.739, \text{ €}$
Flusso di cassa annuo 35.124,22€
Per un R.O.I. incentivo di calcolo pari ad anni 6
Valore a prezzo di realizzo: Totale incentivo annuo attuale x 6 anni = 210.745,37 €
In cifra tonda 210.000,00€

Periodo anni	Descrizione	Flussi	Nota
0	Acquisto di impianto	€ 342.000,00	da registro beni
1	Entrate	€ 23.900,00	media in 72 mesi
2	Entrate	€ 23.900,00	
3	Entrate	€ 23.900,00	
4	Entrate	€ 23.900,00	
5	Entrate	€ 23.900,00	
6	Entrate	€ 23.900,00	
7	Entrate Attese	€ 35.124,22	dopo manutenzione
8	Entrate Attese	€ 35.124,22	
9	Entrate Attese	€ 35.124,22	
10	Entrate Attese	€ 35.124,22	
11	Entrate Attese	€ 35.124,22	
12	Entrate Attese	€ 35.124,22	
13	Entrate Attese	€ 35.124,22	
14	Entrate Attese	€ 35.124,22	
15	Entrate Attese	€ 35.124,22	
16	Entrate Attese	€ 35.124,22	
17	Entrate Attese	€ 35.124,22	
18	Entrate Attese	€ 35.124,22	
19	Entrate Attese	€ 35.124,22	
20	Entrate Attese	€ 35.124,22	fine incentivo
	Tasso di attualizzazione MISE gennaio 2021	0,69%	
VAN		€ 930.317,41	

Si precisa ulteriormente che l'incremento di feed in premium fino al flusso teorico di 35k€/annui è stata ipotizzata in questo anno solare.



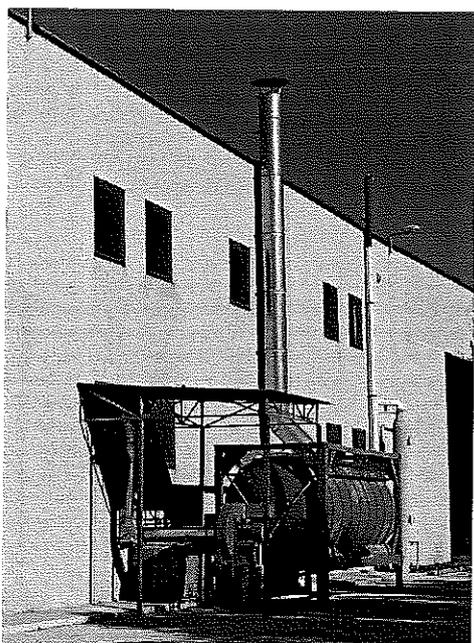
Impianto scrubber

Lo *scrubber* è un'apparecchiatura che consente di abbattere la concentrazione di sostanze presenti in una corrente gassosa, solitamente polveri e microinquinanti acidi. Tali apparecchiature trovano ampia applicazione negli impianti di depurazione fumi di svariati impianti chimici.

Uno scrubber può essere sostanzialmente schematizzato in due parti:

- un tubo di Venturi, nel quale vengono introdotti la corrente gassosa da lavare ed il liquido assorbitore;
- una colonna a riempimento, nella quale i gas in risalita si liberano dal liquido trascinato.

Il funzionamento dello scrubber è semplice: i gas vengono introdotti insieme al liquido assorbitore attraverso un tubo di Venturi, che è costituito da un tubo che presenta una strozzatura. In prossimità di tale restringimento ove è palese una riduzione della sezione del tubo, e quindi un aumento della velocità di attraversamento; poiché le perdite di carico aumentano all'aumentare della velocità, si determineranno delle perdite di carico localizzate generate dalle turbolenze nel flusso. Tali turbolenze migliorano la miscelazione tra gas e liquido, il quale assorbe in questa fase le componenti da eliminare.

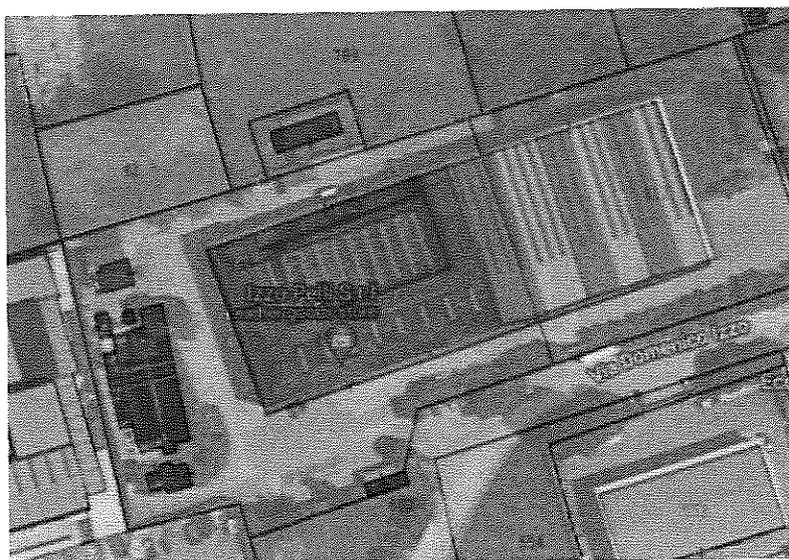


La base del tubo di Venturi è collegata alla camera di de-miscelazione in senso radiale, facendo sì che la miscela gas-liquido la attraversi con un moto spiraliforme, dal basso verso l'alto. Essendo la camera riempita con apposito materiale, il liquido condensa sulla superficie dei corpi di riempimento e si dirige verso il fondo, mentre i gas salgono nella testa della colonna. Generalmente i gas vengono aspirati da una soffiante. Il liquido condensato viene successivamente inviato al depuratore per il trattamento.

L'impianto è funzionante; la valorizzazione è pari ad €10.000,00.

Il terreno edificabile incluso nel Lotto 2: Rif. C.T. Foglio 12 particella 42

Consta di un terreno della superficie di 1.690 metri quadri in zona D/3 con indici urbanistici del tutto paragonabili a quelli della contigua e limitrofa area P.I.P.; è doveroso significare che, ai fini della massimizzazione del ricavato e per meri motivi che si andranno a chiarire successivamente, il predetto piccolo lotto di terreno è stato utilmente accorpato al Lotto 2 poiché è fisicamente in adiacenza e contiguo col mappale 651 del foglio 12, possiede una superficie inferiore a quella minima prevista dallo strumento urbanistico vigente per poter effettuare un'edificazione in proprio, pari a 10.000mq e non presenta accesso diretto sulla viabilità pubblica.



Ergo, può essere utilizzato in asservimento per ulteriore edificazione oppure, inglobato catastalmente nelle particelle facenti parte del lotto2, potrebbe essere oggetto di edificazione a parte per la realizzazione, ad esempio, di una palazzina uffici o altro deposito. Vigente un rapporto di copertura al 50% della superficie fondiaria, si conferma la valorizzazione di 56,91 €/mq per un totale di 96.177,90 € ovvero **84.000,00 € quale valore di realizzo** con un valore unitario di **49,70€/mq**.

Riepilogo: a seguire si riporta la tabella di valorizzazione complessiva degli opifici e degli skills funzionali.

Rif. catastali: Comune di Airola (BN) C.F. Foglio 12 Particelle 651 sub 1 et 2 e particella 812 sub 2				
ubicazione	Foglio 12 P.Ila 651 sub 1-2 e 812 sub 2	mq	valore unitario €/mq	Valore
P. Terra	Lavorazione con bottari	1.728	450,00 €	777.600,00 €
P. Terra	Lavorazione con salatrice	1.268	450,00 €	570.600,00 €
P. Terra	Parcheggio coperto	519	450,00 €	233.550,00 €
P. Terra	Corsia coperta	406	450,00 €	182.700,00 €
P. Terra	Locale frigorifero 1 e 2	368	450,00 €	165.600,00 €
P. Terra	Locale frigorifero 3	214	450,00 €	96.300,00 €
P. Terra	Servizi igienici + deposito adiacente+mensa	204	450,00 €	91.800,00 €
P. Terra	Scala secondaria	39	450,00 €	17.550,00 €

P. Terra	Scala principale	46	450,00 €	20.700,00 €
P. Terra	Stoccaggio 1	1.207	500,00 €	603.500,00 €
P. Terra	Stoccaggio 2	1.216	500,00 €	608.000,00 €
P. Primo	Terrazzo d'accesso al piano coperture	354	- €	- €
P. Primo	Stoccaggio pelli selezionate (2)	259	450,00 €	116.550,00 €
P. Primo	Selezione e rifilatura pelli	1.255	450,00 €	564.750,00 €
P. Primo	Ufficio legale rappresentante	96,5	550,00 €	53.075,00 €
P. Primo	Area uffici amministrativi	371	550,00 €	204.050,00 €
P. Primo	Abitazione custode	99	550,00 €	54.450,00 €
P. Primo	Monolocale	36	550,00 €	19.800,00 €
Piano Coperture	copertura piana 1° opificio	4.133	- €	- €
Piano Coperture	copertura a doppia pendenza 2° opificio	2.728	- €	- €
Terra	Area esterna scoperta pavimentata	9.500	15,00 €	142.500,00 €
Terreno edificabile	C.T. foglio 12 mappale 42	1.690	49,70 €	84.000,00 €
Valore complessivo V _c				4.607.075,00 €
Realizzo (~88% V_c)				4.054.226,00 €

Si precisa che il valore di realizzo del bene è stato posto all'88% del valore di mercato atteso; parimenti nella tabella seguente inerente agli skills è riportato il quadro riepilogativo delle valorizzazioni a realizzo dei beni confrontati con il costo storico d'acquisto.

Descrizione impianto - skills	Valore d'acquisto € (approssimato)	Realizzo €
Cabina Enel	~ 30.000,00 €	10.000,00 €
Pesa a Bilico	~ 49.914,00 €	5.000,00 €
Erogazione carburanti	~ 17.810,00 €	1.500,00 €
Celle Frigorifero	~ 88.300,00 €	15.000,00 €
Centrale termica e antincendio	~ 49.000,00 €	10.000,00 €
Impianto di Sollevamento	~ 23.000,00 €	10.000,00 €
Allarme e videosorveglianza	~ 51.000,00 €	5.000,00 €
Impianto fotovoltaico	~ 342.000,00 €	210.000,00 €
Impianto reflui	~ 507.000,00 €	50.000,00 €
impianto scrubber	~ 13.900,00 €	10.000,00 €
totale dotazioni funzionali		326.500,00 €

Il valore ultimo del Lotto 2 è pertanto la somma dei predetti valori nelle rispettive tabelle ed è pari a:

Somma valore immobile più dotazioni funzionali		4.380.726,00 €
In cifra tonda		4.380.000,00 €

Diconsi in cifra tonda **quattromilionitrecentottantamila/00 €**

ATTIVO MOBILIARE :

L'attivo mobiliare è costituito essenzialmente dalle rimanenze di magazzino, ovvero al pellame, più veicoli per autotrasporto di persone e cose, camion, e ancora macchinari specifici, mobili etc.....

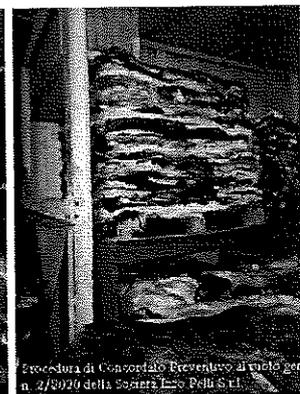
Rimanenze di magazzino

Si tratta di beni provenienti prevalentemente da attività di macellazione e che sono destinati a subire una serie di trattamenti fisico-chimici per poter essere successivamente impiegati nei settori dell'industria calzaturiera, dell'abbigliamento o anche dell'arredamento.

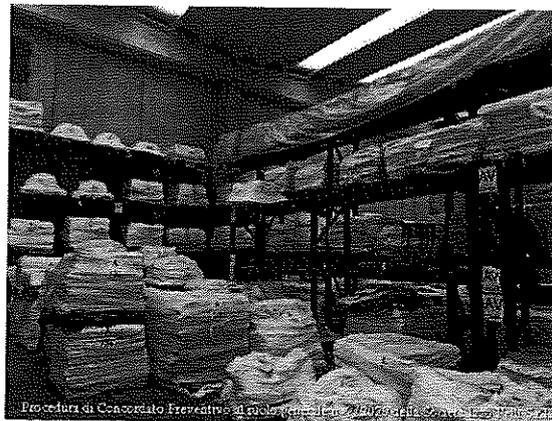
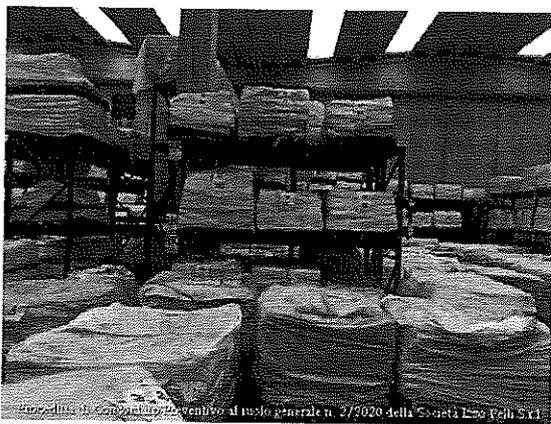
Le pelli, sia grezze che rifinite, sono state visionate e identificate nei relativi locali di stoccaggio all'interno dei capannoni (*cf. Rilievo fotografico in allegato – allegato 1.5*);

Si precisa che per la categoria dei beni in parola s'è proceduto **ex novo** alla catalogazione, ovvero alla redazione fisica dell'inventario, prendendo solo come *canovaccio* di riferimento l'allegato tecnico al Piano a firma

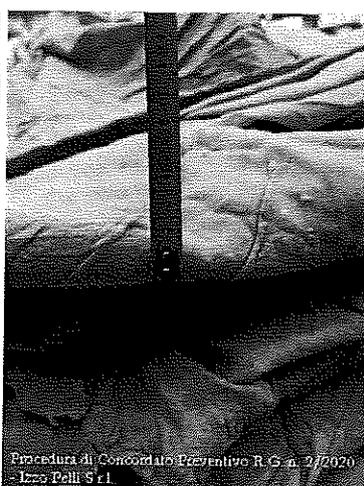
Il raffronto puntuale ha evidenziato **delle lievi e trascurabili discrepanze** in termini di **quantitativi**, avendo lo scrivente effettuato un doppio screening sia sui dati in contabilità che sui D.D.T. derivanti dalle vendite effettuate dalla *Vitelin srl* dalla data di presentazione del Piano.



Si specifica che le pelli sono state contate fisicamente ove possibile, ovvero nei frigoriferi e lì dove erano accessibili in ragione del 60% sul totale; per la rimanente parte si è scelto di operare con un controllo a campione, corroborato dal doppio raffronto effettuato sia sui dati in contabilità che sullo stock campionato.



Nello specifico: per diverse pedane ispezionate a campione di prodotti rifiniti, nella considerazione che su ogni pedana vengono, per comodità di lavorazione e conservazione, posizionate per “pila” circa 4 fasci di pelli composti da 5 pelli ripiegate in due, che inoltre ogni pila [o strato] è alta mediamente all'incirca 20 millimetri, 2 centimetri, è stato sufficiente, senza dover sfasciare l'intero stock e contare singolarmente le pelli, misurare l'altezza complessiva dello stock, dividere per due [centimetri] per ottenere il numero di “strati” ovvero pile e moltiplicare per cinque e poi ancora per quattro il valore misurato per ottenere con ragionevole certezza il numero di pelli presenti sulla singola pedana; il dato desunto, per la presenza di talloncini identificativi per pedana, è stato confrontato con i dati di contabilità. In tal modo s'è operato un rigoroso criterio scientifico di controllo/verifica/ricatalogazione.



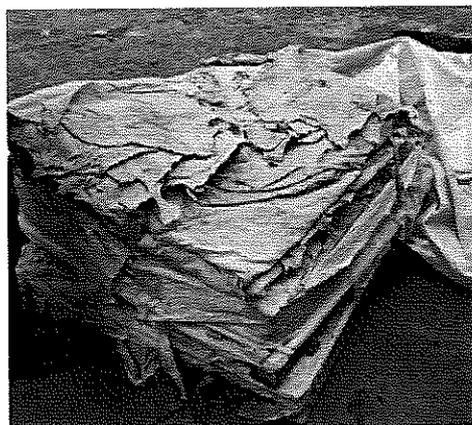
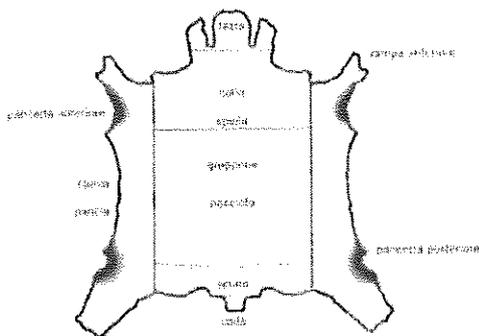
A mo' di esempio il campione “M80” [Montone Pickel – fodera, 846 pelli indicate sul talloncino] misurato in circa 84 cm, diviso 2 centimetri restituisce un numero di 42 strati o pile, che per 20 pelli a strato [5 pelli ripiegate in due x 4 fasci ripiegati a strato] porta a 840 pelli; le rimanenti 6 pelli sono risultate

ripiegate sulla sommità dell’imballaggio [confezione]. La reiterazione sistemica delle operazioni di misura e la verifica degli elementi per pallet è risultata essere un efficace sistema di inventariazione. Si precisa ancora che per quanto concerne il raffronto con l’allegato tecnico a firma dell’ing. Maffei va sottolineato che, ovviamente per immediatezza di lettura e raffronto, sono state parallelamente utilizzate omologhe ed analoghe unità di inventariazione, ma anche l’ordine e la tipologia, ivi incluse le indicazioni inerenti al fattore “età” delle pelli; a riguardo si specifica, [lapalissiano], apparirà evidente che le pelli che all’epoca della redazione della consulenza erano comprese in un intervallo temporale compreso tra i due e i tre anni di vita siano all’attualità pressoché tutte con età superiore ai tre anni. I prezzi di riferimento per la **valorizzazione corrente** sono stati ricavati dalle tariffe della **C.C.I.A. di Avellino per l’anno 2021**.

Criticità per la valorizzazione a realizzo delle rimanenze.

Ai fini della valorizzazione a condizioni di realizzo del pellame occorre preliminarmente evidenziare le seguenti criticità:

- le pelli semplicemente scarnate, salate e poste nei frigoriferi hanno già al minimo **più di tre anni di vita**; la conservazione controllata in frigo, per quanto durevole rende le pelli meno pregiate, difficilmente lavorabili per ottenere un prodotto di prima qualità; il valore commerciale di tale categoria di beni le rende difficilmente collocabili sul mercato europeo; la percentuale di realizzo sarà a riguardo esigua.
- Le pelli picklate o quelle in wet blue, per quanto stabilizzate avendo già subito un processo di concia, patiscono tuttavia le condizioni di stazionamento in deposito in quanto



la piegatura stessa delle pelli per il confezionamento ed imballaggio su pallet, che prevede un impilaggio secondo quanto già detto in precedenza, rende le pelli **più fragili** lungo le piegature, determinando spesso problemi di **consunzione**, ma anche di **deformazione**, **assottigliamento** e/o insorgenza di **macchie** che nemmeno con un successivo trattamento conciario riescono ad essere rimosse; pertanto la pelle non potrà essere utilizzata in pieno, sarà meno pregiata e meno

commercialmente appetibile. Anche in questo caso la percentuale di realizzo sarà esigua con un consistente deprezzamento rispetto al valore normale corrente.

A seguire si riportano le tabelle di valorizzazione per ogni singola macro voce di pellame inventariato.

Utilmente per ogni categoria è riportato anche il quadro di raffronto con le pelli vendute dallo stesso secondo quanto previsto nel contratto di fitto d'azienda.

Pelli Grezze

Denominazione	Unità di Rifinito	Quantitativo al settembre 2020	Quantitativo da inventario	Delta	A età > 3 anni (%)	B età > 2 anni (%)	C età > 1 anno (%)	Peso (kg)	V.L. (€/kg) e/o (€/pz)	valore unitario (A)	Valore unitario (B)	Valore unitario (C)	Somma	Abbatimento percentuale	Realizzo		
Bovino	numero	3595	2255	1297	0,8	0,2	0	0	0,33	22.456,63 €	5.614,16 €	- €	28.070,79 €	0,3	8.421,24 €		
vacche	numero	4854	2784	2060	1	0	0	28	0,33	25.724,16 €	- €	- €	25.724,16 €	0,3	7.717,25 €		
Bufalo	numero	28	0	28	1	0	0	0	0,33	- €	- €	- €	- €	0,3	- €		
Equine	numero	19	19	0	1	0	0	0	2,4	684,05 €	- €	- €	684,05 €	0,3	205,20 €		
Bufalotto	numero	64	64	0	0	0	1	0	0,33	- €	633,60 €	- €	633,60 €	0,3	190,08 €		
Agnelli	numero	33984	33984	1571	0,9	0,1	0	10	1,15	35.173,44 €	3.508,16 €	- €	39.081,60 €	0,3	11.724,48 €		
Pecore *	numero	35623	0	35623	0,85	0,15	0	8	0,3	- €	- €	- €	- €	0,3	- €		
Caprine *	numero	35747	35747	0	0,95	0,05	0,15	8	0,3	9.115,48 €	1.609,62 €	- €	10.724,10 €	0,3	3.217,23 €		
Lana	Kilogrammi	257	257	0	0,9	0,1	0	257	0,05	11,57 €	1,28 €	- €	12,85 €	0,3	3,86 €		
															104.931,10 €		31.479,33 €

Tabella G1_ Pelli Grezze

*= valore unitario in €/pz

Pelli Grezze Vendute

Denominazione	Unità di Rifinito	Delle Vendute	definito DDT	Valore unitario da DDT	Prezzo di vendita DDT
Bovino	numero	1287	01/2020 - 1 - 3 - 4 2021	14,44 €	18.728,59 €
vacche	numero	2080	09/2021-	4,62 €	9.609,60 €
Bufalo	numero	28		16,63 €	465,60 €
Equine	numero	0		- €	- €
Bufalotto	numero	0		- €	- €
Agnelli	numero	1571	02/2021-12/2021	1,15 €	1.806,55 €
Pecore *	numero	35623	02/2021-03/2021bb	0,17 €	6.055,91 €
Caprine *	numero	0		- €	- €
Lana	Kilogrammi	0		- €	- €
					35.656,44 €

Tabella GV_1_ Pelli Grezze Vendute

Semilavorate Piclate

Pelli Semilavorate	Unità di Riferimento	Quantitativo al settembre 2020	Quantitativo da inventario	Delta	A età >3 anni (%)	B età >2 anni (%)	C età >1 anno (%)	V.U. [€/pz]	valore unitario (A)	Valore unitario (B)	Valore unitario (C)	Somma	Abbattimento percentuale	Realizzo	
															etab-1 anno (%)
Bovino	numero	25	25	0	0	1	0	11,2	280,00 €	- €	- €	280,00 €	0,3	84,00 €	
Bovino	numero	51	51	0	0	1	0	9,58	488,58 €	- €	- €	488,58 €	0,3	146,57 €	
Bovino	numero	258	258	0	0	1	0	11,07	2.856,06 €	- €	- €	2.856,06 €	0,3	856,82 €	
Ovino	numero	233.927	232.927	1000	0	1	0	2,64	614.927,28 €	- €	- €	614.927,28 €	0,3	184.478,18 €	
Ovino	numero	36.552	36.552	0	0	1	0	2,64	96.697,28 €	- €	- €	96.697,28 €	0,3	28.949,18 €	
Caprino*	numero	14219*	14019	200	0	1	0	2,17	30.421,29 €	- €	- €	30.421,29 €	0,3	9.126,37 €	
Croste	numero	614	614	0	0	1	0	1,1	675,40 €	- €	- €	675,40 €	0,3	202,62 €	
Tabella SP_2-Semilavorate Piclate													746.146,83 €		223.843,75 €

*errore: in perdita "Maffei" sono riportate pari a 13.719 pelli

Semilavorate Piclate vendite

Pelli semilavorate	Unità di Riferimento	Quantitativo al settembre 2020	Delta=Vendute	riferimento DDT	Valore Unitario da DDT	Prezzo di Vendita da DDT
Bovino	numero	25	0	0	- €	- €
Bovino	numero	51	0	0	- €	- €
Bovino	numero	258	0	0	- €	- €
Ovino	numero	233.927	1000	14/2021	1,50 €	1.500,00 €
Ovino double face	numero	36.552	0	0	- €	- €
Caprino	numero	14.219	200	0	1,00 €	200,00 €
Croste	numero	614	0	0	- €	- €
Tabella SPV2-Semilavorate Piclate Vendute						1.700,00 €

Semilavorate wet blue e crust

Pelli semilavorate (Wet Blue e Crust)	Unità di Riferimento	Quantitativo al settembre 2020	Quantitativo da inventario	Delta	A età > 9 anni (%)	B età > 2 anni (%)	C età > 1 anno (%)	V.U. (€/fz)	valore unitario (A)	Valore unitario (B)	Valore unitario (C)	Valore unitario	Somma	Abbattimento percentuale	Realizzo
Bovino	numero	610	603	7	0	1	0	11,5	6.934,50 €	- €	- €	- €	6.934,50	0,3	2.080,35 €
Vitellino	numero	684	684	0	0	1	0	11,35	7.763,40 €	- €	- €	- €	7.763,40	0,3	2.329,02 €
Bufoia	numero	472	472	0	0	1	0	9,88	4.663,36 €	- €	- €	- €	4.663,36	0,3	1.395,01 €
Bufoletto	numero	465	465	0	0	1	0	11,37	5.287,05 €	- €	- €	- €	5.287,05	0,3	1.586,12 €
Ovino**	numero	103.432*	103.432	0	0	1	0	9,24	395.119,68 €	- €	- €	- €	395.119,68	0,3	100.535,90 €
Ovino double face	numero	4.840	4.840	0	0	1	0	3,24	15.681,60 €	- €	- €	- €	15.681,60	0,3	4.704,48 €
Caprino	numero	2.104	2.104	0	0	1	0	2,77	5.828,08 €	- €	- €	- €	5.828,08	0,3	1.748,42 €
Croste	numero	21.548	21.548	0	0	1	0	1,1	23.702,80 €	- €	- €	- €	23.702,80	0,3	7.110,84 €
Ovino Double Face (Crust)*	numero	1.430	1.430	0	0	1	0	4,74	6.778,20 €	- €	- €	- €	6.778,20	0,3	2.035,46 €
													411.758,87		123.577,60 €

Tabella SWC_3-Semilavorate Wet Blue e Crust

* errore in partita "Maffei": sono state sempre state 1.430 non 430 pelli
 ** Errore in partita "Waffe": sono sempre state 103.432 non 103.455

Semilavorate wet blue e crust vendute

Pelli semilavorate (Wet Blue e Crust)	Unità di Riferimento	Delta=Vendute	Valore unitario da DDT	Prezzo di Vendita da DDT
Bovino	numero	7	4,83 €	33,81 €
Vitellino	numero	0	- €	- €
Bufoia	numero	0	- €	- €
Bufoletto	numero	0	- €	- €
Ovino	numero	0	- €	- €
Ovino double face	numero	0	- €	- €
Caprino	numero	0	- €	- €
Croste	numero	0	- €	- €
Ovino Double Face (Crust)	numero	0	- €	- €
				33,81 €

Tabella SWCV_3-Semilavorate Wet Blue e Crust Vendute

Crust mercializzato

Pelli Crust mercializzato	Unità di Riferimento	Quantitativo al settembre 2020	Quantitativo da inventario	Delt a	A età >3 anni (%)	B età >2 anni (%)	C età >1 anno (%)	V.U. (€/pz)	valore unitario (A)	Valore unitario (B)	Valore unitario (C)	Somma	Abbattimento percentuale	Realizzo
Bovino	numero	397	0	397	0	1	0	9,46	- €	- €	- €	- €	0,4	- €
Vitellino**	numero	97	97	0	0	1	0	9,46	917,62 €	- €	- €	917,62 €	0,4	367,05 €
Bufalo	numero	788	788	0	0	1	0	9,72	7.659,36 €	- €	- €	7.659,36 €	0,4	3.063,74 €
Burfiecto*	numero	619	419	0	0	1	0	8,32	3.485,08 €	- €	- €	3.485,08 €	0,4	1.394,43 €
Ovino	numero	7241	7241	0	0	1	0	4,38	31.715,58 €	- €	- €	31.715,58 €	0,4	12.686,23 €
Ovino double face	numero	3316	3316	0	0	1	0	4,38	14.524,08 €	- €	- €	14.524,08 €	0,4	5.809,63 €
Caprino	numero	457	457	0	0	1	0	2,57	1.174,49 €	- €	- €	1.174,49 €	0,4	469,80 €
Croste	numero	30	30	0	0	1	0	1,1	33,09 €	- €	- €	33,09 €	0,4	13,20 €
												59.510,21 €		23.804,08 €

Tabella CM_5-Pelli in Crust Mercializzato

* errore in perizia "Waffer", sempre state 419 non 409 pelli

** errore in perizia "Waffer", sono sempre state 97 non 87 pelli

Crust mercializzato veduto

Pelli Crust mercializzato	Unità di Riferimento	Deltae-Vendute	riferimento DDT	Valore unitario da DDT	Prezzo di vendita da DDT
Bovino	numero	397		4,64 €	1.842,08 €
Vitellino	numero	0		- €	- €
Bufalo	numero	0		- €	- €
Burfiecto	numero	0		- €	- €
Ovino	numero	0		- €	- €
Ovino double face	numero	0		- €	- €
Caprino	numero	0		- €	- €
Croste	numero	0		- €	- €

Tabella CMV_5-Pelli in Crust Mercializzato Vendute

Beni Mobili

I beni mobili di proprietà della concordatar presenti nel complesso industriale sito nel Comune di AIROLA (BN) alla via Domenico IZZO - area P.I.P. di Via Caracciano, rientrano nelle seguenti tipologie (come più dettagliatamente evidenziato negli allegati alla presente):

- a) Beni di valore inferiore a € 516,46;
- b) Mobili e arredi;
- c) Macchine da ufficio;
- d) Attrezzature;
- e) Macchine per la pesatura;
- f) Macchinari specifici;
- g) Veicoli targati;
- h) Veicoli non targati;

Si è provveduto, pertanto, alla valutazione dei cespiti delle singole tipologie adottando di volta in volta il criterio di stima più opportuno e di volta in volta illustrato.

Si precisa che la quasi totalità delle attrezzature, macchinari, e veicoli risulta priva della documentazione tecnica e dei libretti di uso e manutenzione.

Non è stato possibile inoltre sottoporre gli stessi a prove di funzionamento, a causa della mancanza dei necessari addetti; si ritengono pertanto valide le informazioni acquisite dal legale rappresentante.

La presente valutazione si riferisce ai beni così come essi si presentano allo stato di fatto alla data della presente.

Considerazioni preliminari

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) si deprezza dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva.

La vita utile del macchinario viene generalmente divisa in quattro diverse fasi (cfr. fig. 1):

- 1^a fase: il macchinario è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Questa fase ha una durata pari a circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20 ÷ 25% del suo costo iniziale;
- 2^a fase: il macchinario è in grado di fornire una accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60 ÷ 80% del valore iniziale;
- 3^a fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40% al 20% del valore iniziale;

- 4ª fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il ciclo di vita utile nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel 10% del suo valore iniziale.

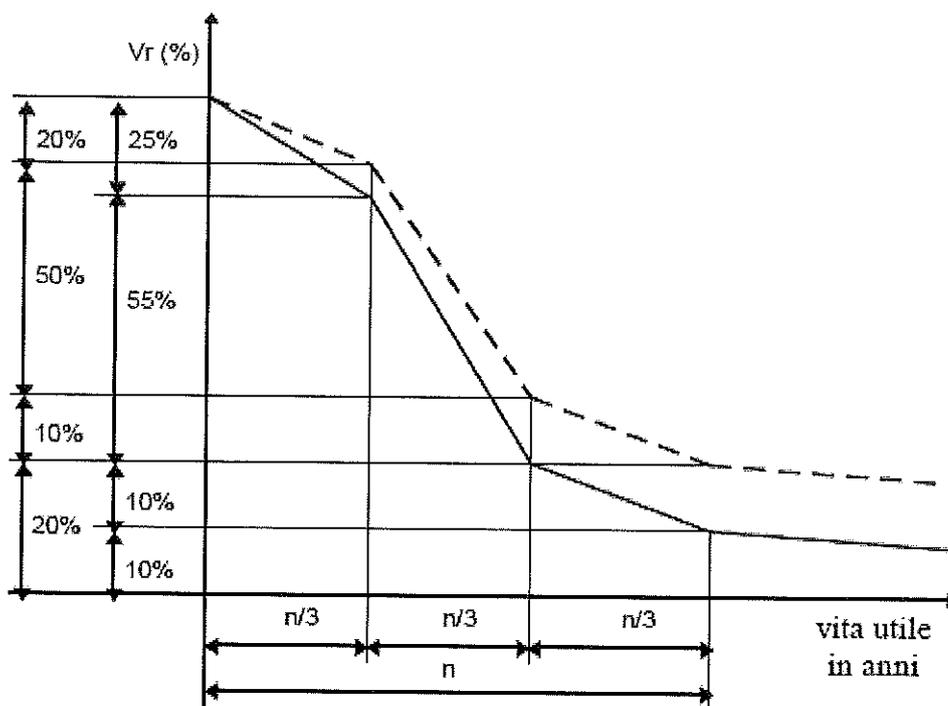


Figura 1 Valore residuo macchinario in funzione della vita utile

Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc.

Nel caso in questione, si può ipotizzare:

- per gli impianti generici e le attrezzature generiche (muletti, transpalletts, argani, ecc.) una vita utile di 20 ÷ 25 anni;
- per le dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione (nastri elevatori e trasportatori, tavoli, tramogge, attrezzature da officina, ecc.), facilmente logorabili, una vita media oscillante tra i 2 e 5 anni;
- per i mobili e gli arredi in generale una vita media stimabile in 15 anni;
- per le macchine per ufficio, computer, registratori di cassa, ecc. una vita media dai 3 ai 5 anni.

Stima dei Beni mobili

A. Valutazione dei Beni di valore inferiore a € 516,46

Trattandosi di beni di largo uso e diffusione si è provveduto a effettuare una stima per comparazione, sulla base di indagini di mercato per beni usati della stessa tipologia, effettuata sui principali di annunci tenendo conto anche del costo di acquisto degli stessi.

Il valore complessivo stimato per tali beni, dettagliatamente illustrati nella Tabella 1, si assume pari a 1.539,00 €.

Beni di valore inferiore a €. 516,46		
descrizione	Quantità	Valutazione
Scala in alluminio	1	20,00 €
Appendiabili	1	10,00 €
Distruggidocumenti	1	10,00 €
Monitor led	1	20,00 €
Monitor	1	20,00 €
Tastiera logitech	1	5,00 €
Mouse	1	2,00 €
Tastiere	1	12,00 €
Calcolatrice olivetti 902	1	20,00 €
Pc asus mb 6820	1	50,00 €
Calcolatrice olivetti	1	10,00 €
Case/memoria/tastiera	1	20,00 €
Calcolatrici casio n.2	1	30,00 €
Cellulare samsung galaxy	1	20,00 €
Elettropompa per acque	1	30,00 €
Rileva banconote	1	30,00 €
Ltv hd	1	30,00 €
Elettropompa per acque luride	1	60,00 €
Computer + chiave usb	1	100,00 €
Scala a sfilo telescopica	1	70,00 €
Awitatore	1	100,00 €
Motore sommerso	1	50,00 €
Pompa drenaggio	1	100,00 €
Telefoni fissi n.4	1	100,00 €
Mouse nero	1	10,00 €
Zerbini n.5	1	100,00 €
Contafiltro	1	100,00 €
Pc desktop hp cpu 13	1	100,00 €

Pc desktop hp cpu 13	1	100,00 €
SCHEDA video computer	1	10,00 €
Pompa sommersa	1	100,00 €
Gruppo di continuita' Legrand per server 1200	1	100,00 €
Totale beni di valore inferiore a €. 516,46		1.539,00 €

Tabella 1- Beni di valore inferiore a € 516,46

B. Mobili e arredi

Anche per tale tipologia beni si è ricorso al procedimento di stima per comparazione sulla base di indagini di mercato per beni usati della stessa tipologia, tenendo conto anche del costo di acquisto degli stessi.

Il valore stimato per tali beni si assume pari a 5.994,60 €, come illustrato in Tabella 2.

MOBILI E ARREDI			
descrizione	quantità	valore unitario	Realizzo
Scrivania op.sag.con penis.+cassettiera	2	50,00 €	100,00 €
Contenitori bassi a 2 ante	10	10,00 €	100,00 €
poltroncine ergonom.con brace. Riv. tessuto	2	20,00 €	40,00 €
Sedie interlocutorie su 4 gambe riv.in tessuto	4	10,00 €	40,00 €
Pareti attrezzate a sei ante	2	100,00 €	200,00 €
Scrivania dirigenziale con 2 cassett.sospese	1	300,00 €	300,00 €
Libreria a 4 ante inflegno sup.vetro	1	200,00 €	200,00 €
Porta computer in noce nazionale	1	100,00 €	100,00 €
Scrivania direzionale in noce	1	150,00 €	150,00 €
Cassettiera su ruote in noce naz.ie	1	70,00 €	70,00 €
Mobile basso a 4 ante in noce nazie	1	120,00 €	120,00 €
Poltrone direzionali in pelle su ruote con braccioli	2	100,00 €	200,00 €
Poltroncine interlocin pelle su ruote	4	80,00 €	320,00 €
Sedie attesa in tessuto	8	15,00 €	120,00 €
Tavolino attesa	1	20,00 €	20,00 €
Armadi metalli ad ante scorrevoli per archivio	5	30,00 €	150,00 €
Tavolo riunione in noce nazionale	1	300,00 €	300,00 €
Poltrone per tavolo riunione in pelle su ruote	10	80,00 €	800,00 €
Frigonifero	1	100,00 €	100,00 €
Portacartelle sospese per interparete	12	15,00 €	180,00 €
Cassettiere a 4 cassetti	2	20,00 €	40,00 €
Portacartella sospese per libreria	2	10,00 €	20,00 €
Tende verticali (mq)	88,65	4,00 €	354,60 €
Poltrone direzionali in pelle	2	100,00 €	200,00 €
Contenitore in legno ante sup.in vetro e cestelli inf.	1	350,00 €	350,00 €
Contenitore basso in legno ad ante	1	50,00 €	50,00 €
Mensola a muro cm 100	1	15,00 €	15,00 €
Mensola a muro cm 140	1	20,00 €	20,00 €

Mensola a muro cm 60	1	10,00 €	10,00 €
Top cassettiera in laminato	1	5,00 €	5,00 €
Mobile per fotocopiatrice	1	15,00 €	15,00 €
Cassettiera a 4 cassetti	1	20,00 €	20,00 €
Libreria a 4 ante	1	150,00 €	150,00 €
Scrivania con cassetti	1	80,00 €	80,00 €
Libreria a 21 cassetti e tre ante	1	150,00 €	150,00 €
Libreria ad una anta con grata in ferro	1	100,00 €	100,00 €
Sedie in pelle	3	25,00 €	75,00 €
Armadietti spogliatoi	4	70,00 €	280,00 €
Divano in tessuto	1	100,00 €	100,00 €
Libreria in legno	1	350,00 €	350,00 €
Totale valore mobili e arredi			5.994,60 €

Tabella 2- Mobili e arredi

C. Macchine da ufficio

Per tale tipologia di beni si è proceduto come in precedenza. Come da Tabella 3, il valore stimato è pari a € 800,00.

MACCHINE D'UFFICIO		
descrizione	quantità	Realizzo
Rack Cabinet per server	1	100,00 €
Stampante digitale Lanier	1	150,00 €
Programmi Sgs -SQL 2000	1	50,00 €
FOTOCOPIATRICE	1	100,00 €
Accessori	1	
FOTOCOPIATRICE	1	100,00 €
COMPUTER hp p7-1011 15- e accessori	1	50,00 €
SERVER DELL R320-8770 POWER 320	1	150,00 €
FOTOCOPIATRICE	1	100,00 €
Totale valore macchine d'ufficio		800,00 €

Tabella 3 - Macchine d'ufficio

D. Attrezzature

Così come per le altre tipologie di beni si è condotta un'indagine di mercato, ove possibile trattandosi di beni comunque poco diffusi. In molti casi si è stimato il valore sulla base del costo di acquisto e delle considerazioni in premessa.

Il valore stimato è pari a: € 13.928,00; il dettaglio è riportato in Tabella 4.

ATTREZZATURE			
Descrizione	quantità	Val. Un.	Realizzo
Porta palletts per Frigo	22	80,00	1.760,00
Tavolo in ferro con ripiano in acciaio	2	32,00	64,00
Carrelli trasporto interno pellame con ruote	4	48,00	192,00
Tavoli da lavoro in ferro	1	40,00	40,00
Porta palletts per frigo da Kg 90 cadauno	12	16,00	192,00
Tavolo da lavoro in acciaio completo di ruote	1	80,00	80,00
Ringhiere per macchinari	1	600,00	600,00
Cassoni carrellati in acciaio inox	2	1.200,00	2.400,00
Rampa GT 2200xPLAN.2900 AV	1	400,00	400,00
Cassoni carrellati per carico bottali	3	224,00	672,00
Cassoni carrellati in acciaio inox 316	2	960,00	1.920,00
Scaffalature	1	40,00	40,00
Contenitore in acciaio con agg. per carrello elevatore	1	120,00	120,00
Carrelli CAPRA con ruote	20	24,00	480,00
Carrelli porta pelli fresche in acciaio con ruote	6	40,00	240,00
Cassoni raccolta carniccio per scamatrice pelli ovine	1	80,00	80,00
Transpallet manuale	1	80,00	80,00
Contenitori in acciaio inox ribaltabili	3	160,00	480,00
Tavolo in acciaio Inox per scarto pelli wet blue	1	96,00	96,00
Transpallet manuale Inox Masetti	1	200,00	200,00
Carrelli In ferro per movimentazione pelli	5	80,00	400,00
Spogliatoi sporco pulito 2 posti	10	24,00	240,00
Transpallet portatile ICEM 14749	1	240,00	240,00
Contenitori in acciaio Inox	5	120,00	600,00
Coperchi per contenitori in acciaio	5	40,00	200,00
Struttura in acciaio per lavaggio pelli	1	160,00	160,00
N.2 container scarrabili a tenuta stagna per fanghi mat.3260/10 e mat.3261/10	2	360,00	720,00
Idropulitrice Comet	1	160,00	160,00
Scaffalature in ferro per frigo	1	40,00	40,00
Imp. Di Saldatura Industriale CEMONT	1	160,00	160,00
Scaffali In Ferro n.4	1	240,00	240,00
Motopompa per irrorare	1	80,00	80,00
Contalibro	1	80,00	80,00
Segatrice a nastro	1	56,00	56,00
Sportello in ferro-lamiere e tubolari	1	16,00	16,00
Compressore kaeser	1	400,00	400,00
			13.928,00

Tabella 4- Attrezzature

E. Macchine per la pesatura

Si è proceduto in analogia al punto precedente. Il valore stimato è pari a € 4.025,00 come da Tabella 5.

IMPIANTI DI PESATURA	Q	Realizzo
Piattaforma prm inox mt 1,50x1,25	1	312 €
N. 2 bascule bcs/s kg 600 4 celle piano 100x120 complete di terminale	2	863 €
Ricambi		
Terminale di pesatura con software	1	952 €
Etichettatrice a piantana con cestello in acciaio	1	87 €
Pesa monocella port. 15 kg/ 5g per prodotti chimici	1	336 €
Bascula inox mm1500xmm 1500 kg 1500/3000	1	1.476 €
Totale valore impianti di pesatura		4.025 €

Tabella 5- Impianti di pesatura

F. Macchinari specifici

Valutazione Macchinari

La determinazione del valore commerciale dei macchinari usati è stata fatta prendendo a base il prezzo attuale del bene nuovo, fornito direttamente dalla casa costruttrice e/o attualizzato mediante i coefficienti ISTAT, a cui sono stati decurtati, prima, gli elementi di svalutazione dovuti alla senescenza e obsolescenza (tramite i due coefficienti), e poi i costi per gli interventi di ripristino e/o di smontaggio/trasporto in altro sito.

La formula utilizzata nel calcolo è la seguente:

$$V_c = V_{att} \cdot D_{sen} \cdot D_{obs} - (C_r + C_{st}) \quad (1)$$

dove:

V_c	valore commerciale residuo del macchinario usato e così come rinvenuto in azienda
V_{att}	valore corrente del macchinario nuovo o costo storico attualizzato con coefficienti ISTAT. E' il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario. Il valore è quindi 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 questo caso si è assunto il costo di acquisto attualizzato mediante i coefficienti ISTAT.
D_{sen}	coefficiente di deprezzamento per senescenza/invecchiamento. Il coefficiente di senescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico. Si assume pari al rapporto tra la Vita Residua e la Vita Utile del singolo macchinario. La vita utile dipende da molteplici fattori: 1. Condizioni di esercizio; 2. fattore di servizio; 3. frequenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;

	4. complessità tecnologica; 5. presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.
D_{obs}	coefficiente di deprezzamento per obsolescenza. Il coefficiente di obsolescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve prima di tutto verificare se il macchinario è ancora in produzione o, in caso di esito 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.
C_{rev}	costi per sostenere gli interventi di revisione / manutenzione e per la verifica del macchinario da parte di tecnico specializzato (ad esempio della casa costruttrice)
$C_{s.t.}$	costi per lo smontaggio/trasporto in altro sito

Preliminarmente si è provveduto a valutare il costo di acquisto al nuovo del macchinario attualizzando il costo di acquisto con i coefficienti ISTAT. Ipotizzata una vita utile teorica di 24 anni, per ciascun macchinario si è provveduto alla determinazione del coefficiente di senescenza (valutato come rapporto tra la vita residua e la vita utile del singolo macchinario) e quindi a stimare il coefficiente di obsolescenza del singolo macchinario tenendo conto dell'ultima manutenzione effettuata sul macchinario.

Si è quindi stimato, per ciascun macchinario, un costo di "riavvio" (verifica, smontaggio, rimontaggio, trasporto etc. a seconda del caso).

Attraverso la formula (1) si è ricavato il valore V_c per ciascun macchinario.

Si è poi provveduto a stimare il valore di "fine vita" di ciascun macchinario che si può assumere pari al 10% del Valore a nuovo (cfr. fig. 1).

Per tener conto dell'incertezza nella determinazione della vita utile, per ciascun macchinario si è calcolato il valore medio tra i due suddetti valori che si è assunto come valore commerciale residuo del macchinario.

Il valore stimato dei macchinari specifici è pari a: **130.634 €**, come da prospetto riportato in Tabella 6.

Macchinari specifici													REALIZZO		
ID	Descrizione	Anno acquisto	Valore Acquisto	Ultima manutenzione nota	Indice Istat Rivalutazione	Importo Rivalutato	Vita utile [VU]	Vita residua [VR]	Coeff. Inv. VPRVU	Coeff. Obs. e stato cons.	Costi riavvio - Smont/mont	V1	V2	Valore Medio V1-V2	
1	Pressa MATR.PRC/JN-T 239/02 mm. 3000	2002	112.600,00 €	2012	1,295	145.817,000 €	24	5	0,21	0,56	2000	15.087,930 €	14.581,700 €	14.834,815 €	
2	Impilatore MARCA STENI mm 3000	2002	29.900,00 €	2002	1,295	36.720,500 €	24	5	0,21	0,35	1000	1.856,981 €	3.872,050 €	2.864,516 €	
3	Macchina misuratrice pelli	2005	12.000,00 €	2016	1,218	14.616,000 €	24	8	0,33	0,65	1000	2.146,500 €	1.461,600 €	1.804,050 €	
4	Scarnatrice MATR. SC/ID -10020/02 mm. 3200	2002	110.000,00 €	2019	1,295	142.450,000 €	24	5	0,21	0,71	2000	19.021,267 €	14.245,000 €	16.633,134 €	
5	Scarnatrice MATR. SC/ML 661/03 mm. 1600	2003	45.000,00 €	2003	1,266	56.970,000 €	24	6	0,25	0,38	500	4.840,938 €	5.697,000 €	5.268,969 €	
6	Scarnatrice MATR. SC/ML 667-04 mm. 1600	2004	50.000,00 €	2004	1,238	61.900,000 €	24	7	0,29	0,40	500	6.646,441 €	6.190,000 €	6.418,220 €	
7	Slanatrice con annesso impianto di trasferimento lana con aspiratore e tappeto trasportatore completo	2004	49.000,00 €	2004	1,238	60.662,000 €	24	7	0,29	0,40	1000	6.003,512 €	6.066,200 €	6.034,856 €	
8	Bottale per dissalare	2004	28.000,00 €	2004	1,238	34.664,000 €	24	7	0,29	0,40	1000	3.002,007 €	3.466,400 €	3.234,203 €	
9	Bottale in legno IROKO mm 2000x2000	2005	27.900,00 €	2005	1,218	33.495,000 €	24	8	0,33	0,42	2000	2.652,083 €	3.349,500 €	3.000,792 €	
10	Bottale mm 4180x4360	2001	72.303,97 €	2017	1,324	95.730,456 €	24	4	0,17	0,67	2000	8.636,717 €	9.573,046 €	9.104,881 €	
11	Bottale mm 4180x4360	2001	72.303,97 €	2017	1,324	95.730,456 €	24	4	0,17	0,67	2000	8.636,717 €	9.573,046 €	9.104,881 €	
12	Bottale usato mm 3500x3500	2002	22.000,00 €	2017	1,295	28.490,000 €	24	5	0,21	0,67	2000	1.956,944 €	2.849,000 €	2.402,972 €	
13	Bottale usato mm 3500x3500	2002	22.000,00 €	2017	1,295	28.490,000 €	24	5	0,21	0,67	2000	1.956,944 €	2.849,000 €	2.402,972 €	
14	Bottali in legno IROKO mm 3500x3500	2006	44.400,00 €	2017	1,193	52.969,200 €	24	9	0,38	0,67	2000	11.242,300 €	5.296,920 €	8.269,610 €	
15	Bottali in legno IROKO mm 3500x3500	2006	44.400,00 €	2017	1,193	52.969,200 €	24	9	0,38	0,67	2000	11.242,300 €	5.296,920 €	8.269,610 €	
16	Bottali in legno IROKO mm 4180x4360	2006	56.100,00 €	2017	1,193	66.927,300 €	24	9	0,38	0,67	2000	14.731,825 €	6.692,730 €	10.712,278 €	
17	Bottali in legno IROKO mm 4180x4360	2006	56.100,00 €	2008	1,193	66.927,300 €	24	9	0,38	0,48	2000	10.025,999 €	6.692,730 €	8.359,365 €	
18	Macchina Salatrice pelli ovine	2000	23.757,00 €	2016	1,362	32.357,034 €	24	3	0,13	0,55	500	2.112,156 €	3.235,703 €	2.673,930 €	
19	Macchina Spaccapelli	2016	1.800,00 €	2016	1,039	1.870,200 €	24	19	0,79	0,65	200	756,205 €	187,020 €	471,612 €	
20	Macchina Solfuratrice per pelli	2005	35.000,00 €	2014	1,218	42.630,000 €	24	8	0,33	0,60	1000	7.585,208 €	4.263,000 €	5.924,104 €	
21	Rifilatrice pelli ovine	2004	5.000,00 €	2004	1,238	6.190,000 €	24	7	0,29	0,40	500	214,644 €	619,000 €	416,822 €	
22	Macchina messa al vento	2006	2.000,00 €	2016	1,193	2.365,000 €	24	9	0,38	0,65	200	377,859 €	238,600 €	308,230 €	
23	Bottalino da Prova diam. Mt. 1,25 x 0,60 in acciaio	2005	18.000,00 €	2005	1,218	21.924,000 €	24	8	0,33	0,42	1000	2.045,000 €	2.192,400 €	2.118,700 €	
TOTALE													142.779,480 €	118.488,565 €	130.633,522 €

Tabella 5- Macchinari specifici

G. Veicoli targati

Per i veicoli targati si è proceduto per comparazione attraverso indagini di mercato effettuate sulle riviste di settore, sui portali internet specializzati e presso operatori di settore. Il valore complessivo stimato dei veicoli targati è pari a € 37.213,00

Veicoli targati						
ID	MODELLO	TARGA/MATRICOLA	IMM.NE	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Valutazione
1	EUROCARGO 120 E	BL611HR	1998	Funzionante	2000	4.098 €
2	FIAT 50 35 HP	NA R78963	1984	Non funzionante	2004	0 €
3	DUCATO	AM998YA	1996	Funzionante ma necessita di riparazioni	2008	820 €
4	MAN 26.360	BY042KA	2002	Funzionante	2011	5.738 €
5	FIAT IVECO 35.10	AK221MF	1996	Funzionante	2011	1.639 €
6	FIAT DUCATO	CE931GW	2002	Funzionante	2018	1.639 €
7	FIAT IVECO 35.10	AK220MF	1996	Funzionante	2011	1.639 €
8	FIAT IVECO	AJ896FJ	1995	Funzionante ma necessita	2018	820 €
9	FIAT IVECO 35	AV393219	1989	Funzionante ma necessita di riparazioni	2003	410 €
10	APRILIA SCARABEO	ZD4TGA00475304750TGX3KCO Z	2008	Funzionante	2008	410 €
11	BMW 640d X-drive berlina	EX728TE	18/12/2014	Buone condizioni generali - funzionanti		20.000 €
Valore complessivo veicoli targati						37.213 €

Tabella 6- Veicoli Targati

H. Veicoli non targati

Il valore complessivo stimato dei veicoli non targati è pari a € 4.800,00

Veicoli non targati

ID	Modello	Data	Valutazione	Descrizione
1	Carrello eldiesel stIII r70-30f tcm 25	2005	100 €	Non funzionante
2	Carrello elevatore a colonna	2005	100 €	Fuori uso
3	Carrello el.cq30d clark	2009	2.500 €	Funzionante
4	Carrello el. Om diesel mod.xd 50	2010	1.000 €	Funzionante ma necessita di riparazioni
5	Carrello ellinde mod.h18 rosso	2002	1.000 €	Funzionante ma necessita di riparazioni
6	Carrello el. a colonna hyster	2015	100 €	Fuori uso
Valore complessivo veicoli non targati			4.800 €	4.000,00 €

Tabella 7- Veicoli Non Targati

Conclusioni

Il valore stimato complessivo dei beni mobili è pari a € 198.000,00 come riepilogato nella seguente tabella

Tipologia	Valore a prezzo di realizzo
A. Beni inferiori a € 516,46	€ 1.539,00
B. Mobili e arredi	€ 5.995,00
C. Macchine d'ufficio	€ 800,00
D. Attrezzature	€ 13.928,00
E. Macchine per la pesatura	€ 4.025,00
F. Macchinari specifici	€ 130.634,00
G. Veicoli targati	€ 37.213,00
H. Veicoli senza targa	€ 4.800,00
Totale Beni Mobili	€ 198.934,00
Totale arrotondato Beni Mobili	€ 198.000,00

RIEPILOGO

Pertanto, l'Attivo Patrimoniale della Concordataria, valutato in base a criteri prudenziali di liquidabilità delle poste nell'ambito della procedura concordataria può essere così riassunto:

ATTIVO	Valore ai fini del concordato €
RIMANENZE	423.000,00
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00
ATTIVO IMMOBILIARE MATERIALE	4.680.000,00
ATTIVO MOBILIARE	198.000,00
TOTALE ATTIVO	5.301.000,00

Asseverazione del Tecnico Stimatore

Il sottoscritto **dott. ing. Gianpaolo Aucone** - nato a Napoli il 9 febbraio 1974, in ragione dell'incarico conferitogli, sulla base dei dati ricevuti dalla società concordataria e derivanti dalla relativa contabilità, eseguiti i sopralluoghi, le verifiche, le rettifiche ed integrazioni conseguenti all'esame dei risultati delle procedure di validità ritenute necessarie e svolte,

ASSEVERA

- Di aver bene e fedelmente proceduto a tutte le operazioni e di non aver avuto altro scopo se non quello di far conoscere la verità;
- Di avere operato con imparzialità nel rispetto e nei limiti del proprio ruolo e nell'interesse della procedura concorsuale secondo i principi enunciati nei prolegomeni della presente.
- Che tutta la documentazione rinvenuta durante le operazioni peritali, richiamata nella presente relazione, è allegata come in "elenco degli allegati", o, diversamente, dove si è ritenuto non necessario allegarla, è comunque a disposizione presso il proprio studio professionale.

Tanto Dovevasi;

Ringrazia l'III. **mo Giudice Delegato** ed i **Commissari Giudiziali** per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed integrazione.

Avellino, li 24 gennaio 2022

