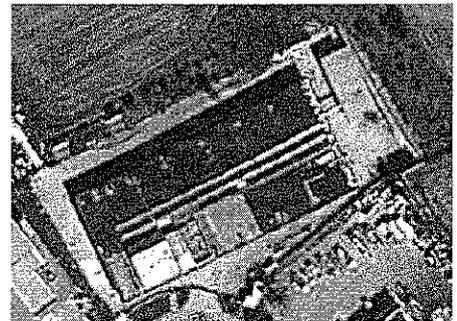


TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO  
SEZIONE FALLIMENTARE

---

**CONCORDATO PREVENTIVO**  
della società **[REDACTED]**  
in liquidazione  
( n° 8/2011 )  
**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**



Giudice Delegato: DOTT. M. MONTELEONE  
Commissario Giudiziale: Dr.ssa S. Viscione

Benevento, 04 aprile 2012

Il Perito Stimatore  
Dott. Ing. Sergio Sferruzzi

## L'INCARICO

In data 20 marzo 2012 l'Ill.mo G.D. Dott. Michele Monteleone nominava il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Sferruzzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 926 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale, su richiesta del Commissario Giudiziale Dr.ssa Stefania Viscione, perito stimatore nell'ambito della procedura di concordato preventivo nr. 8/11 della società [REDACTED] s.r.l. [REDACTED], ai fini della stima dei beni immobili e mobili.

L'incarico è stato espletato con la massima urgenza per esplicita richiesta del Commissario Giudiziale.

## I QUESITI

Previa accettazione dell'incarico e giuramento promissorio di rito del giorno 22/03/2012, l'Ill.mo G.D. affidava al perito stimatore l'incarico di provvedere alla redazione di una relazione di stima dalla quale dovrà risultare :

- 1) l'identificazione dei beni immobili del fallito, con la specificazione della percentuale di proprietà e con l'indicazione degli altri eventuali comproprietari;
  - 2) l'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali;
  - 3) la descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;
  - 3) lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore alla dichiarazione di fallimento;
  - 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica;
  - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che invece saranno cancellati con la vendita fallimentare o che comunque risulteranno non più opponibili all'acquirente;
  - 6) la verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione e degli estremi della concessione edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità;
  - 7) eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.
- R) LA MEDESIMA VALUTAZIONE VA ESTESA ANCHE I BENI MOBILI INVENTARIATI.**  
 Prima di iniziare le operazioni, l'Esperto acquisirà :  
 - a) i certificati storici catastali; - b) gli estratti delle mappe censuarie - c) il certificato di destinazione urbanistica - d) i certificati delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni riferite agli ultimi 20 anni; - e) copia autentica delle planimetrie depositate al N.C.E.U.  
 e segnalerà immediatamente al Giudice delegato qualsiasi apparente anomalia.

L'Esperto determinerà il valore dell'intero immobile e della eventuale quota minore del fallito, e ripartirà in più lotti se questo può rendere più agevole la vendita.



La stima non dovrà conseguentemente assumere come fine la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile dal perito estimatore al compendio industriale, ma rifletterne il più probabile valore attuale di mercato.

Dopo aver analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso industriale e la qualità dei dati a disposizione, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo patrimoniale rispetto a quello reddituale e patrimoniale - reddituale.

Il metodo patrimoniale è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli beni costituenti il patrimonio aziendale.

E' stato pertanto necessario un accurato esame dei singoli beni del patrimonio, che vengono espressi in base a criteri di valutazione che differiscono da quelli che normalmente si utilizzano per la redazione ad es. del bilancio ordinario di esercizio di una società in attività.

Nella fattispecie il processo valutativo ha fatto riferimento in primis ai beni materiali risultanti dall'inventario della procedura di concordato, e dei quali è stata riscontrata la presenza; in particolare i beni materiali sono distinguibili in beni immobiliari e beni strumentali.

Si precisa che l'attività societaria si è svolta nello stabilimento produttivo sino a tutto l'anno 2010 ed interrotta in occasione dell'avvio della procedura di liquidazione; pertanto la valutazione dei beni mobili, ancorchè tenuti in discreto stato di conservazione, è stata effettuata considerando un fermo produttivo di circa 2 anni.

#### **LA RELAZIONE DI STIMA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e dopo aver provveduto alla loro elaborazione, lo scrivente perito estimatore presenta la seguente relazione tecnica articolata nelle seguenti parti:

- PARTE I – L' IMMOBILE DI PROPRIETA' [REDAZIONE]
  - PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE
  - PARTE III – STIMA DEI BENI MOBILI
  - PARTE IV – CONCLUSIONI
  - PARTE V - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI
- NOTA SPESE ED ONORARIO (fascicolo a parte)

**- PARTE I -****L'IMMOBILE DI PROPRIETA'****Ia – Ubicazione e contesto di insediamento**

Il compendio oggetto della presente valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Pago Veiano (BN), in c.da Piana Romana, a circa 12 Km dalla città di Benevento e dal raccordo autostradale.

Il contesto di appartenenza è ricompreso in una zona a carattere artigianale e industriale.

Vi si accede dopo aver lasciato la S.S. 212, percorrendo un tratto di strada com.le che a sua volta immette sulla viabilità di penetrazione dei lotti industriali.

**Ib – Inquadramento Catastale e Provenienza**

Come emerge dall'analisi delle visure acquisite dallo scrivente, l'individuazione catastale dei beni immobili è la seguente:

**Catasto Fabbricati:**

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
17	225	1	D/7			15.364,39
17	225	2	A/3	1	5,5 vani	298,25

**Catasto Terreni:**

PARTITA	FOGLIO	P.LLA	CLASSE	QUALITA'	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE (€)	REDDITO AGRARIO (€)
5261	17	212	2	semintivo	4.424 mq	23,99	14,85
-	17	233	2	semintivo	1.397 mq	7,58	4,69

Lo scrivente produce per completezza i seguenti documenti (**All.to B**):

- Visure catastali storiche
- Elaborato planimetrico (mod. EP/1 – EP/2) dell'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento – tipo mappale n. 16746 del 19/10/1998 – Foglio 17 mappale 225;
- Elenco dei subalterni;
- Planimetrie catastali in catasto fabbricati foglio 17, p.lla 225 sub. 1 e sub. 2, giusto tipo mappale n. 16746 del 19/10/1998 redatte dall'Arch. Di Santo. Il suddetto tipo mappale ha soppresso le p.lle 144 – 145 - 211-213-214-216-217-219-230 del foglio 17 e costituita la p.la 225 per complessivi mq. 11.880;
- Estratto di mappa foglio 17.

**Ic – Coerenze e Provenienza**

Coerenze da Nord: mappali 210 - 218 – 220 - 271 – 224 – viabilità di piano – 143 – 234 – 215 .

In base alle risultanze degli atti e delle ricerche effettuate emerge che la proprietà esclusiva degli immobili oggetto della presente stima è pervenuta alla società in liquidazione, [REDACTED] in forza di quattro contratti, due di compravendita da privati e due da concessione di diritti di superficie, quali in ordine cronologico:

- Concessione di diritto di superficie sulle p.lle n. 144 e 145 del foglio n. 17 redatto dal Segretario Comunale del Comune di Pago Veiano in data 01/03/1996, rep. n. 377, registrato a Benevento il 05/03/1996 al n. 655, vol. 7 per il valore di € 111.129,02;
- Compravendita con rogito per Notar Iannella in data 18/02/1998, rep. n. 1870, trascritto a Benevento in data 25/03/1998, vol. 2111. Oggetto dell'acquisto mappali 211-213-214-216-217-219-230 del foglio 17 per un valore di € 2.840,51;
- Concessione di diritto di superficie sulle p.lla n. 142 (attualmente 233) del foglio n. 17 redatto dal Segretario Comunale del Comune di Pago Veiano in data 24/03/1999, rep. n. 471, registrato a Benevento il 25/03/1999 al n. 1063, vol. 11 per il valore di € 34.364,50;
- Compravendita con rogito per Notar Iannella in data 03/10/2000, trascritto a Benevento in data 17/10/2000, n. 4328. Oggetto dell'acquisto mappale 212 del foglio 17 per un valore di € 41.316,55.

#### **Id – Inquadramento urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono nella delimitazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Pago Veiano (BN), redatto ai sensi della Legge n°865/1971 e n°219/1981 (**All.to C**).

Il suddetto strumento urbanistico attuativo ha suddiviso la zona di intervento nei seguenti tipi di aree (cfr. art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione):

- aree per le opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, reti sei servizi tecnologici, parcheggi);
- aree per le opere di urbanizzazione secondaria a servizio degli insediamenti produttivi;
- aree per gli insediamenti produttivi, comprendenti i lotti a destinazione artigianale e/o industriale.

Le categorie edilizie previste sui singoli lotti di intervento sono:

- stabili, capannoni ed impianti per attività artigianali e/o industriali;

- edifici funzionali alle attività produttive innanzi dette, quali: uffici amministrativi e commerciali, depositi silos, ecc .....
- alloggio residenziale per unità produttiva ad uso del titolare o del personale di sorveglianza, custodia e manutenzione dell'impianto.

Gli interventi sarebbero stati realizzati direttamente dai privati imprenditori assegnatari di uno o più lotti edificatori da parte del Comune di Pago Veiano.

Nella fattispecie la società [REDACTED] è risultata assegnataria, in forza del diritto di superficie, dei lotti identificati al n° 2 e 3 del piano di zonizzazione del P.I.P. .

L'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina, infine, l'attività edificatoria sui singoli lotti insediativi, attraverso i seguenti parametri edilizi:



Tuttavia, e qualora i grafici di Piano prevedano già di per se l'imposizione di fasce di rispetto a protezione delle strade pubbliche, la profondità di tali fasce va depurata di quella dianzi prevista per il distacco degli edifici produttivi dal ciglio delle strade pubbliche.

- l)- Distacco minimo degli edifici produttivi e non dal ciglio di eventuali strade private o condominiali anche a fondo cieco:

Uguale all'altezza dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti con un minimo assoluto uguale alla larghezza della strada stesso maggiorato di mt. 5.00 per lato (qualora tale strada avesse una larghezza inferiore o uguale a mt. 7.00), oppure maggiorato di mt. 7.50 per lato (qualora tale strada avesse una larghezza superiore a mt. 7.00).

- m)- In ogni lotto edificatorio va riservata una superficie da destinare a parcheggio privato o collettivo non inferiore a mq 5.00 per ogni 100 mq di superficie fondiaria a disposizione, computata al netto della superficie destinata alla viabilità privata o condominiale interna.

- n)- Le superfici che in ciascun lotto non verranno occupate da fabbricati, impianti, viabilità, parcheggi e recinzioni andranno sistemate a verde privato con un indice di piantumazione non inferiore ad 1 albero di alto fusto e 2 gruppi di arbusti ogni 100 mq di superficie.

- o)- Ciascun lotto dovrà essere munito di idonea recinzione con un'altezza fuori terra non superiore a metri 3.00 e tale che, in corrispondenza dell'ingresso principale, risulti arretrata per una profondità di almeno metri 3.00, al fine della creazione di una apposita piazzola per manovre di autoveicoli; tuttavia, quest'ultima precauzione potrà non essere osservata qualora tale piazzola fosse stata già prevista e soddisfatta (con soluzioni e modalità diverse) nei grafici di Piano.
- p)- In ogni caso è ammessa la costruzione di edifici produttivi e non in aderenza al confine, purché ciò sia subordinato alla presentazione di un unico contestuale intervento progettuale, riguardante i lotti contigui interessati a tale possibilità.
- q)- Gli scarichi di acque meteoriche e di acque nere (sia domestiche che derivanti dai cicli di lavorazione) di pertinenza di ciascun lotto dovranno essere raccolti entrambi ed immessi ciascuno nelle apposite reti tecnologiche di distribuzione previste dal Piano; in particolare, le acque nere non potranno essere versate direttamente in canali od altro senza essere state preventivamente avviate all'apposito impianto di depurazione, al fine di eliminarne, previo idoneo trattamento chimico-meccanico, le eventuali nocività.

#### **le) – Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pago Veiano**

Sulla base della documentazione fornita dalla ██████████ in liquidazione, il capannone industriale e le opere pertinenziali sono stati realizzati in virtù di concessione edilizia n° 657 dell'11/07/1996 rilasciata dal Comune di Pago Veiano, e successive varianti rispettivamente del 30/06/1998 e 12/02/1999.

#### **lf) – Descrizione del compendio immobiliare**

[REDACTED] è un'azienda tesa alla trasformazione di prodotti caseari, partendo da semilavorati quali cagliata e burro, successivamente confezionati in appositi e personalizzati imballi, per poi essere immagazzinati prima della distribuzione ai clienti finali.

Il complesso industriale è stato originariamente concepito attraverso la costruzione di alcuni manufatti indipendenti tra loro, con funzioni e destinazioni diverse, ma interconnessi per lo svolgimento del ciclo produttivo.

Sull'area ove insiste il capannone si accede direttamente in direzione sud dalla viabilità di piano esistente, attraverso tre passi carrai ed un ingresso pedonale.

I corpi di fabbrica esistenti possono distinguersi in:

- stabilimento produttivo, avente configurazione in pianta pressoché rettangolare, che copre una superficie di circa 2.870 mq. , comprensivo della palazzina uffici (al piano terra), laboratori e alloggio custode (al piano primo), del porticato di accesso e di una banchina per carico/scarico merci. L'altezza utile degli ambienti produttivi è di circa 5,10 m.;
- palazzina uffici ed altri usi, a pianta pressoché quadrata su due livelli, con altezza utile di piano pari a circa 2,80 m., che copre una superficie di circa 110 mq. al piano terra, e circa 162 mq. al piano primo, collegati funzionalmente da una scala interna e con ingressi indipendenti;
- locale centrale termica ed acqua refrigerata, ubicato nell'angolo nord-est del lotto, con dimensioni in pianta di circa (20 \* 8) m. ed altezza media di circa 4,25 m.;

Il compendio immobiliare è completato da:

- una cabina elettrica di trasformazione MT/bt, del tipo prefabbricato, per la fornitura di energia elettrica alle utenze;
- un impianto di depurazione reflua casearia realizzato dalla [REDACTED], costituito da due vasche di contenimento auto-stabili in conglomerato cementizio armato, di altezza fuori terra variabile tra (2,70-3,70) m., ubicato su porzione della p.lla n. 233 in un'area recintata, per una superficie complessiva di circa mq. 744, per la stabilizzazione, la separazione, ossidazione, depurazione delle acque.

La struttura in elevazione del capannone e della palazzina uffici è del tipo prefabbricato in c.a.p., la copertura piana coibentata, le tompagnature son realizzate con pannelli prefabbricati in cls coibentati.

Il relativo progetto esecutivo risulta depositato al Settore Provinciale del Genio Civile di Benevento, ai sensi della Legge n° 64/74 e Legge n° 1086/1971, con prot. 75664 del 29/03/1997, come da attestazione del suddetto ufficio con prot. 4359 del 30/05/1997 trasmessa alla ditta proprietaria, ai tecnici e all'impresa esecutrice (All.to D).

Le aree di lavorazione all'interno del capannone sono suddivise con pannelli coibentati, mentre le sei celle esistenti sono realizzate con pannelli in vetroresina ignifuga e porta motorizzata.

I locali destinati a deposito sono adeguatamente compartimentati con pannelli aventi resistenza al fuoco tipo REI 120.

Le divisioni delle aree destinate a servizi, mensa e della palazzina uffici sono realizzate con mattoni forati in laterizio, opportunamente ricoperti con intonaco di tipo civile su entrambe le facce e, laddove richiesto dalla vigente normativa igienico-sanitaria, rivestite con piastrelle.

La pavimentazione dei reparti è del tipo industriale con le giuste pendenze per raccogliere le acque reflue di lavorazione in canaline sottotraccia di acciaio inox al fine di convogliarle all'esterno in apposite tubazioni fino all'impianto di depurazione.

La pavimentazione degli ambienti destinati ad ufficio e servizi è realizzata con piastrelle di maiolica; gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetrocamera di tipo antinfortunistico, mentre quelli della palazzina uffici sono protetti con inferriate.

La struttura in elevazione del locale centrale termica e refrigerazione è in acciaio, le relative compagnature sono realizzate con lamiera grecata, ed il pavimento è di cls.

La recinzione dell'area è realizzata con un muretto in cls di altezza variabile, sormontato da una ringhiera di acciaio zincato.

Per quanto attiene la parte impiantistica, le tipologie riscontrate sono le seguenti:

- impianto elettrico realizzato con tubazioni sottotraccia negli uffici e con canali e tubazioni rigide in pvc autoestinguento negli ambienti di lavoro, per il quale è stata rilasciata dalla ditta installatrice apposita dichiarazione di conformità alla regola d'arte, ex Legge n° 46/1990, nr. EL/10/01 del 19/04/2001. La struttura è altresì dotata di un impianto di messa a terra denunciato al competente ISPESL con l'identificativo [REDACTED]
- Impianto idrico – sanitario nei servizi di stabilimento e alloggio del custode alimentato dall'acquedotto comunale, munito di dichiarazione di conformità alla regola d'arte, ex Legge n° 46/1990, nr. 01/00 rilasciato dalla ditta esecutrice [REDACTED]
- Impianto idrico di adduzione allo stabilimento;
- Impianto di scarico delle acque reflue di stabilimento, delle acque bianche e nere, realizzato con tubazioni in PVC e appositi pozzetti in cls di ispezione.
- Impianto idrico antincendio per nr. 9 idranti UNI 45 alimentati con tubazioni in PEAD chiuse ad anello, nonché impianto di rivelazione e segnalazione di fumo del tipo a barriera, il tutto dotato di C.P.I. n° 18735 rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Benevento.
- Impianto di riscaldamento per gli uffici ed alloggio del custode realizzato con tubazioni in rame coibentato a norma UNI e fan coils per uso in estate e inverno. Invero il fluido





**Catasto Terreni:**

FOGLIO	P.LLA
17	212

*Trascrizioni contro:*

- del 20/10/2000 – registro particolare 9946, registro generale 11446 – pubblico ufficiale Iannella Mario – repertorio 269992 del 03/10/2000 – Atto tra vivi – Compravendita

*Iscrizioni contro:*

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali trascritta in data 09/01/2009 al registro particolare 22 – registro generale 222

FOGLIO	P.LLA
17	233

*Iscrizioni contro:*

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali trascritta in data 09/01/2009 al registro particolare 22 – registro generale 222

**- PARTE II -**

**CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Una volta individuato il compendio immobiliare da stimare, entriamo nel merito della problematica estimativa con l'identificazione dei criteri che lo scrivente seguirà per l'espletamento dell'incarico di valutazione.

**Ila – Descrizione del metodo di stima**

In via generale, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni, a differenza di quello relativo agli edifici di tipo civile ricadenti nel contesto urbano. Peraltro una breve indagine di mercato operata dallo scrivente nella zona in esame ha messo alla luce una mediocre richiesta di immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Il criterio del valore di mercato, solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo, comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti. Le stime effettuate con il suddetto criterio, pertanto, sono utilizzabili per quel tipo di immobili per i quali sia rilevabile un discreto numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare, condizione questa che nella fattispecie in esame risulta non essere soddisfatta in virtù di una mediocre attività di compravendite in zona, e per il fatto che spesso gli edifici industriali vengono realizzati in funzione di specifiche esigenze dell'utilizzatore.

Alla luce delle suddette considerazioni è preferibile adottare, nel caso concreto, il criterio basato sulla stima del "costo di riproduzione deprezzato".

Tale valore rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale.

Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari.

Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà.

Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove:

- D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;
- A= (età/vita utile)\*100 ed esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento "Cd"

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo "Crip" per ottenere il valore di riproduzione deprezzato "Vrip":

$$Vrip = Cd \% * Crip$$

Per determinare il deprezzamento per vetustà considerato si ritiene opportuno richiamare alcuni passi illustrativi sull'argomento tratti dal testo Estimo Industriale, Vol. III di Estimo, opera de

*"(...) Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti e delle macchine, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari), la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione: si verifica, infatti che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori. In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazione rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale (...)*

*Nel caso di edifici con buone possibilità di adattamenti ad altri tipi di impianti industriali, può logicamente prevedersi una durata maggiore e, comunque, non superiore ai 75 ÷ 100 anni. Una durata analoga può prevedersi sia per edifici industriali realizzati in calcestruzzo armato sia per costruzioni in laterizio o in altra muratura ordinaria. Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti industriali esclusivamente a motivo dell'invecchiamento conducendo a prevedere che ogni elemento non più nuovo presenti, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza a prescindere dal servizio utile reso dall'elemento, e ciò anche se la sua utilità economica (ossia il profitto derivante dal suo impiego) sia rimasta, nonostante l'uso, uguale a quella che aveva quando era nuovo. Gli elementi non più nuovi possono, inoltre, presentare nel tempo una minore utilità a motivo di costi di esercizio sempre più onerosi e di una sempre più frequente necessità di manutenzione straordinaria che comportano, in taluni casi, riduzioni o arresti di produzione per provvedere alla loro riparazione. Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito da decadimento reddituale.*

*L'obsolescenza del singolo elemento si verifica allorché esso risulta superato e potrebbe, pertanto, essere sostituito da un nuovo elemento introdotto dal progresso tecnologico ed in grado di offrire un'utilità maggiore o una superiore economicità. (...) Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto dei primi due fenomeni indicati, la vetustà pura ed il decadimento reddituale, ma che consentono anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza. Ciò consente di individuare almeno tre fasi di vita utile. Nella prima fase, l'edificio adempie alle funzioni ad esso assegnate originariamente in sede di programma o di progetto e la legge temporale che rappresenta gli effetti del suo invecchiamento non si discosta sensibilmente dall'andamento esponenziale teorico dinanzi esaminato. In una seconda fase, il cui inizio generalmente si verifica a circa un terzo della vita utile del manufatto, gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano assai più marcati ed il valore tende a ridursi con legge pressoché lineare.*

*Qualche tempo dopo della metà della vita utile prevedibile, la riduzione di valore tende ad essere meno sensibile nel tempo. L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili)*

propone, a questo proposito, la seguente formula "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali":

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove *D* rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e *A* gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo. Nella realtà pratica del fenomeno del deprezzamento degli edifici e degli impianti industriali, il valore residuo continua a permanere pressoché costante per lungo tempo ancora".

Così, nella fattispecie, considerato l'edificio industriale dell'età di circa 15 anni (considerando anche l'arco temporale di anni due per il completamento della procedura esecutiva a far data dalla presente relazione di stima) e di cui si stimi in 40 anni la durata media totale di utilizzo, si otterrà:

$$A = 38\%; \quad D = 23,86 - 2,86 = 21 \% \quad \text{di conseguenza } Cd = 79$$

Il valore unitario del costo di riproduzione a nuovo per un capannone con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in esame, deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per il titolo abilitativo, delle spese di progettazione e costruzione.

A seguito di una breve indagine di mercato lo scrivente ritiene congruo attribuire al costo di riproduzione a nuovo un valore unitario di:

$$Crip \sim 600 \text{ €/mq}$$

di conseguenza il valore unitario attuale di riproduzione deprezzato ammonta a:

$$Vrip \sim 475 \text{ €/mq}$$

## **Iib – Valutazione degli immobili**

Alla luce di quanto fin qui esposto, la stima che lo scrivente perito estimatore ritiene più ragionevole attribuire ai beni immobili, aventi una superficie totale ragguagliata di mq. 3.063,25 (costituita dal capannone, banchina, palazzina uffici ed alloggio, locali tecnici), è di:

$$475 \text{ €/mq} * 3.063,25 \text{ mq.} = 1.455.043,75 \text{ € arrotondato in c.t. a } 1.455.000,00 \text{ €}$$

Per quanto attiene la stima delle aree scoperte di pertinenza dell'edificio industriale, pari a mq. 8.856,50, dopo attente valutazioni anche attraverso una breve indagine di mercato, il valore unitario più probabile è di 24 €/mq, pari a circa il 5% del valore unitario attuale dell'edificio.

Pertanto la stima più ragionevole per l'area di sedime del capannone industriale è di:

$$24 \text{ €/mq} * 8.856,50 \text{ mq.} = 212.556,00 \text{ € arrotondato in c.t. a } 212.500,00 \text{ €}$$

Relativamente alla superficie scoperta delle p.lle di proprietà nn° 212 e 233, per un totale di mq. 5.821, asservita ad alcune opere impiantistiche strumentali all'attività produttiva casearia, e in virtù della consistenza d'uso a seminativo, lo scrivente tecnico estimatore ritiene, dopo

attente valutazioni effettuate anche attraverso la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che il valore unitario di mercato più probabile sia di circa 1,50 €/mq , per un totale quindi di:

$$1,5 \text{ €/mq} * 5.821,00 \text{ mq.} = 8.731,50 \text{ € arrotondato in c.t. a } 8.700,00 \text{ €}$$

Si conclude la valutazione degli immobili con la stima dei seguenti ulteriori beni descritti nelle precedenti sezioni:

- nr. 6 celle frigorifere x 50.000 €/cad. = 300.000,00 € tenuto conto del grado di vetustà e di obsolescenza intervenuto;
- 744 mq x 475 €/mq = 353.400,00 € per l'impianto di depurazione esistente delle acque reflue casearie, comprensivo delle opere civili (vasche di contenimento in cls armato e sistemazione dell'area circostante) e delle opere impiantistiche.

**In definitiva, il valore complessivo del compendio immobiliare stimato, di proprietà della [redacted] alla c.da Piana Romana del comune di Pago Veiano (BN), è di:**

$$1.455.000,00 \text{ €} + 212.500,00 \text{ €} + 8.700,00 \text{ €} + 300.000,00 \text{ €} + 353.400,00 \text{ €} = \\ 2.329.600,00 \text{ € in c.t.}$$

Sussiste tuttavia la consapevolezza che il capannone, per essere reso pienamente funzionale ed idoneo all'utilizzo quale stabilimento industriale - produttivo, necessita di ulteriori interventi per ovviare ad una serie di inconvenienti esistenti o occulti.

Invero, vanno ex post preventivati interventi tecnici a carattere straordinario presumibilmente necessari per riattivare compiutamente gli impianti, da quello di refrigerazione a quello idrico, da quello antincendio a quello di scarico delle acque bianche e nere, nonché di ripristino delle componenti edilizie ammalorate non per la vetustà, che è stata valutata a parte, ma per il mancato uso e/o i danneggiamenti (es. sistemazione dei pali di illuminazione artificiale esterna e del manto bituminoso, riattamento dei servizi igienici nell'edificio industriale, sistemazione della pavimentazione industriale lesionata, pulizia e riattamento dell'impianto di depurazione, ecc.) fino alla pulizia completa del capannone (si ricorda peraltro che l'edificio è stato in parte interessato da un incendio in data 01/12/2010), per un onere complessivo assumibile prudenzialmente – anche in funzione dell'eventuale insorgere di problematiche ad oggi non esattamente configurabili - nel 5% del costo complessivo innanzi stimato.

L'importo precedentemente computato si riduce, pertanto, in:

$$2.329.600,00 \text{ €} * 0,95 = 2.213.120,00 \text{ € arrotondato in c.t. a } 2.213.000,00 \text{ €}$$

**Ilc – Verifica di riscontro del valore di mercato dell'immobile produttivo-industriale**

Per mero titolo di confronto si procede alla stima secondo il criterio del valore di mercato, con applicazione del metodo sintetico - comparativo, avvalendosi delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2011, relative al territorio comunale di Pago Veiano (BN) in ambito produttivo:

Tipologia stato normale	Valore di mercato €/mq	
	min	max
Capannoni industriali	430	510
Capannoni tipici	345	420
laboratori	345	420

Si fa rilevare che, rispetto alle suddette rilevazioni, il costo deprezzato a mq. di superficie ragguagliata (cfr. 475 €/mq) rientra nei limiti fissati dall'autorevole Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per capannoni industriali, in particolare con riferimento al valore max dal quale differisce per meno del 10%, quindi all'interno della fascia di tolleranza estimativa comunemente ammessa nella prassi operativa, il che costituisce una verifica indiretta di congruità del procedimento di valutazione fin qui adottato dallo scrivente.

Ulteriore elemento di verifica è costituito da una recente stima (ndr. - settembre 2011) di un fabbricato industriale, censito in categoria D/7, ricadente sul lotto n° 1 dell'area P.I.P. del comune di Pago Veiano, distante meno di 500 m dall'edificio di proprietà della ██████████ ██████████, esperita nell'ambito di una procedura esecutiva iscritta presso la sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Benevento, di cui si omette per ovvi motivi qualsiasi riferimento.

In quella procedura esecutiva è stato stimato un valore unitario di mercato, basato solo sul criterio sintetico - comparativo, pari a 480 €/mq, assolutamente confrontabile con quello dedotto dallo scrivente.

Pertanto, risulta confermato il valore di mercato dell'edificio a tipologia industriale-produttivo determinato nella precedente sezione con il criterio del "costo di riproduzione deprezzato".

**- PARTE III -**  
**STIMA DEI BENI MOBILI**

**IIIa – Premessa**

Per quanto riguarda la valutazione dei beni mobili di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione presenti nell'edificio industriale e/o sull'area circostante in c.da Piana Romana del comune di Pago Veiano (BN), il riferimento principale è costituito dall'inventario delle immobilizzazioni materiali redatto il giorno 20 marzo 2012 dal Commissario [REDACTED] con la collaborazione del liquidatore [REDACTED], elenco allegato anche allo "stato analitico ed estimativo delle attività ex art. 161 c.2 lett. B" presentato dalla società in liquidazione presso il Tribunale di Benevento nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

Tale elenco risulta suddiviso in due tipologie:

- a) Impianti e macchinari;
- b) Attrezzature ed arredi.

Con l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente perito stimatore ha provveduto alla identificazione, esame e verifica dei beni oggetto della presente perizia, prendendo a riferimento il suddetto elenco, annotando di volta in volta, in riferimento allo stesso, le necessarie revisioni e/o rettifiche e/o modifiche e/o integrazioni necessarie a descrivere la consistenza di fatto.

E' stata peraltro effettuata ampia documentazione fotografica allegata alla presente relazione per una migliore descrizione dei beni.

Si è deciso di non apporre etichette identificative, giudicando l'attività di rilievo fotografico esauriente al fine della univoca relazione e individuazione dei beni inventariati con le stesse foto.

Di seguito saranno fornite in dettaglio tutte le informazioni sia di carattere descrittivo/fotografico sia valutativo, definendo puntualmente per ogni singola categoria di appartenenza dei beni:

- il metodo di valutazione utilizzato;
- la relativa tabella riepilogativa del singolo raggruppamento con associati i valori relativi ai singoli beni;
- il valore complessivo di mercato e di liquidazione afferente l'intera categoria.

Per taluni beni più significativi saranno fornite anche schede di sintesi riportanti informazioni di dettaglio del singolo bene integrate con rilievi fotografici, mentre per gli altri beni, aventi caratteristiche meno peculiari, la rappresentazione fotografica sarà meramente esemplificativa.

### IIIb – Criteri di valutazione

Le stime sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato assunto sulla base del verbale d'inventario redatto dal commissario giudiziale e sottoscritto dallo stesso commissario, dal liquidatore [REDACTED], acquisito agli atti dalla procedura.

In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di acquisto, sullo stato del bene all'atto dell'acquisizione (se nuovo o usato), sugli ammortamenti già attuati e contabilizzati nelle scritture aziendali e sul tasso di obsolescenza tecnica ed economica che annualmente ha inciso sul relativo valore.

I dati rilevati ed afferenti al costo storico e/o residuo contabile di ogni bene e ai prezzi mediamente applicati sui mercati sono stati poi modificati in base a deprezzamenti che tengono conto della vetustà, dell'obsolescenza, dello stato di manutenzione e della vita residua di utilizzazione, nonché della loro richiesta sul mercato.

La valutazione di taluni macchinari ed attrezzature è stata effettuata tenendo in considerazione anche i costi di ripristino alla funzionalità necessari alla loro rimessa in uso.

I singoli beni oggetto di valutazione sono stati raggruppati in categorie omogenee secondo la precipua funzionalità produttiva. Nel paragrafo successivo verranno pertanto riportate le tabelle di sintesi rappresentative delle singole categorie riportanti una descrizione sommaria del bene ed i relativi valori ad esso associati, afferenti i seguenti valori:

1. **valore contabile**, rappresenta il residuo valore ammortizzabile del bene desumibile dai registri contabili, inteso come differenza tra il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento ove sono state accantonate le quote annuali di obsolescenza tecnico/economica/fiscale del bene calcolate ai sensi del citato D.M. 31/12/1988 e ss.ii. del Ministero delle Finanze;

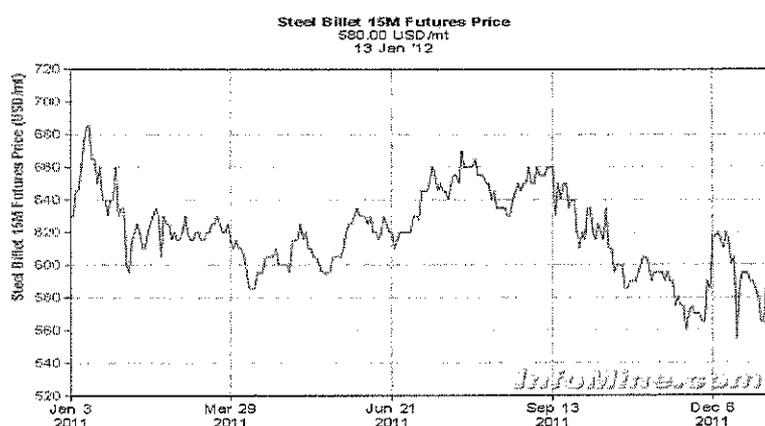
2. **valore di mercato**, inteso come controvalore in denaro del bene venduto singolarmente ad un prezzo determinato dalle caratteristiche fisiche, tecnologiche, di efficienza e di utilità del bene stesso, in un mercato in cui la volontà del compratore di acquistare e di quella del proprietario di vendere si incontrano consapevolmente; tale stima presuppone che il bene sia ceduto ad un acquirente che lo utilizzi nell'ambito di un'attività simile a quella per cui è stato progettato e costruito;

3. **valore di liquidazione** o meglio di vendita forzata, che rappresenta la stima più verosimile da considerare nelle procedure di concordato preventivo, ossia qualora, per ragioni di urgente necessità di monetizzare i beni aziendali, la compravendita ha luogo in tempi ravvicinati tali da non consentire un lasso di tempo congruo ad una commercializzazione del bene più adeguata rispetto al suo stato tecnologico, di efficienza e di conservazione, con conseguente deprezzamento rispetto al valore di mercato. Il valore di liquidazione viene

definito anche per le vendite dei beni a corpo al fine di accelerare le procedure di vendita e consentire una rapida realizzazione del patrimonio aziendale. Per i beni, il cui mercato dell'usato di riferimento risulta attivo o che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di vendita a gruppo, il valore di liquidazione sarà pari a quello di mercato.

Il valore di mercato di alcune categorie di beni è stato modulato tenendo altresì conto dell'andamento di mercato dell'acciaio Inox Aisi 316 o 318 L, materia prima principale di cui gli stessi beni sono costituiti.

Dal grafico che segue si evince, infatti, che il valore del citato materiale, quotato alla fine dell'anno 2011, presenta sul mercato di riferimento una perdita di circa l'8% rispetto l'anno precedente.



### Ilc – Criteri di stima e valutazione dei macchinari

I macchinari sono stati valutati considerando lo stato di manutenzione, la vita residua di utilizzazione e la loro efficienza operativa, tenendo altresì conto dei costi necessari per:

- la manutenzione preventiva ai fini del ripristino dello stato di efficienza produttiva degli stessi, non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali in grado di attestarne la piena efficienza;
- la loro rispondenza alla vigente normativa tecnico – infortunistica alla luce di interventi manutentivi e/o, in alcuni casi, migliorativi per la resa del prodotto (laddove constatabile), effettuati dalla proprietà durante l'utilizzo ma, ad oggi, privi di un riscontro documentale.

Il valore di liquidazione è stato pertanto stimato applicando un coefficiente di riduzione pari al 40% del valore di mercato per rendere più appetibile la vendita in tempi più brevi.

DESCRIZIONE	Valore di mercato	Valore di liquidazione
VASCA RASSODAMENTO TIPO ROVERSI COMPLETA DI SCAMBIATORE D'ACQUA GELIDA MOD.10 FABBR. SERIAL N. 12 98 2006 COMPLETO DI POMPA CSF MATR. 23318 ANNO 1998 – Matr. 09	€ 12.624,21	€ 7.574,53
N. 4 VASCHE DI MISCELAZIONE A COCLEE TIPO ROVERSI + PONTEGGIO DI SUPPORTO ACCIAIO INOX + APPARECCHIATURA, DOSATORI, VALVOLE ELETTR.PNEUMATICHE ANNO 1997 Matr. 01-02-03-04	€ 49.252,64	€ 29.551,58
VASCA FUSIONE BURRO TIPO ROVERSI (SCALDATORE ALLE ZANGOLE) ANNO 1997 – Matr. 01	€ 5.531,12	€ 3.318,67
N. 2 VASCHE IN ACCIAIO TIPO CERRONI + STAMPI	€ 4.018,35	€ 2.411,01
NASTRO ASCIUGATORE TIPO ROVERSI INOX (ANNO 1997) CON DOPPIO VENTILATORE MOD. NSR 14 (ANNO 1997) E NASTRO TRASP.PROD.ASCIUGATO ROVERSI (ANNO 1999)	€ 4.034,51	€ 2.420,71
APPARECCHIO ASCIUGATORE TIPO ROVERSI + NASTRO ASCIUGATORE TIPO ROVERSI (ANNO 1998)	€ 6.468,14	€ 3.880,88
NASTRO TRASPORTO PRODOTTO CLIPPATRICE TIPO ROVERSI MOD. NT2600 (ANNO 1998 – MATR.12)	€ 750,92	€ 450,55
NASTRO TRASPORTO PER MISCELATRICI TIPO ROVERSI + PESA BILICO A CORREDO PER CARRELLI (STAZ. PESATURA 1°) Mod. NT 7000 (ANNO 1997)	€ 5.023,56	€ 3.014,14
NASTRO TRASPORTATORE MARCA BEA SERVICE (privo di targhetta)	€ 6.514,77	€ 3.908,86
NASTRO TRASPORTATORE INOX TIPO TEDCNO DESIGN (privo di targhetta)	€ 6.726,04	€ 4.035,62
MACCHINA NASTRATRICE MOD. FORMAL 1 F104 E FORMACARTONI MOD. SM11 COMPLETO DI RULLERIA ESTENSIBILE TP. LECHNER	€ 1.896,89	€ 1.138,14
ELEVATORE AUTOMATICO ROVERSI MATR. 21 mod. ER 150 (ANNO 1997)	€ 2.472,71	€ 1.483,62
COCLEA ELEVATRICE DEL PRODOTTO DAL TAGLIAPASTA AL CARRELLO TRASPORTO PRODOTTO TIPO ROVERSI – Matr.22 Mod. FR190	€ 1.158,21	€ 694,93
ELEVATORE A COCLEE CARRELLATO MT 2 X 0,3 X 1,8	€ 371,19	€ 222,71
ELEVATORE CARRELLATO TIPO ROVERSI	€ 6.016,14	€ 3.609,68
ELEVATORE AUTOMATICO MOD EIMR 150 TIPO ROVERSI	€ 6.507,24	€ 3.904,34
N. 3 CARRELLI VASCHE TEFLONATI	€ 1.822,06	€ 1.093,24
N. 2 CARRELLI IN ACCIAIO INOX SU RUOTE TIPO ROVERSI	€ 169,19	€ 101,52
N. 3 CESTELLI INOX CARRELLATI TONDI (CALDAIE CARRELLATE ROVERSI)	€ 3.383,74	€ 2.030,24
ESTRUSORE TIPO ROVERSI MATR. 17- Mod. FRÉ 12 – ANNO 1998	€ 3.904,35	€ 2.342,61
MACCHINA ESTRUSORE ROVERSI	€ 4.424,95	€ 2.654,97
N. 2 BILANCE ELETTRONICHE CON PIATTAFORME MOD. PMA, TERMINALI E CON TRASPORTO A COCLEE	€ 8.481,90	€ 5.089,14
CENTRALE DI PRODUZIONE ACQUA GELIDA TIPO ROVERSI – MOD. EVEREST 224/08 MATR. 5897 ANNO 1997	€ 5.140,70	€ 3.084,42
ACCUMULATORI DI GHIACCIO PER PRODUZIONE ACQUA GELIDA SI.MA MOD. R22380V MATR. 99497 ANNO 1999	€ 10.693,70	€ 6.416,22
N. 2 ELETTROPOMPE CENTRIFUGHE ROVERSI PER CALDAIA	€ 455,52	€ 273,31
N. 1 BILICO A FILO PAVIMENTO ROVERSI	€ 1.171,26	€ 702,75
MONOROTAIA PONTE MONTACARICHI BULL mat.11 ANNO 1997	€ 1.991,24	€ 1.194,75
MACCHINA FASCIAPALLETS MOD.SIAT S/N 13587 ANNO 04/1997 (fuori uso)	€ 1.344,12	€ 806,47
ADDOLCIMETRO ROVERSI IN LOCALE CALDAIA	€ 306,12	€ 183,67
N. 2 MACCHINE FONDITRICI TIPO ROVERSI COMPLETE DI N. 2 VASCHE INOX CARRELLATE matr. 173- Mod. FR190/1 - ANNO 1997	€ 33.135,41	€ 19.881,25
PORZIONATORE ROVERSI A PISTONI COMPLETO (DOSATORE A PISTONI) - privo di targhetta	€ 3.253,55	€ 1.952,13

CLIPPATRICE DOPPIA HOEGGER ALPINA ROVERSI Type DK1061B S/N 847398	€ 20.822,56	€ 12.493,54
N. 1 BOILER PREPARATORI ACQUA CALDA TIPO ROVERSI – ANMNO 1997	€ 1.991,24	€ 1.194,75
N. 2 COLLETTORI DI VAPORE ROVERSI	€ 884,94	€ 530,96
N. 2 CONTALITRI DOSATORE ROVERSI	€ 2.212,48	€ 1.327,49
PRESSA TAGLIA CAGLIATA TIPO ROVERSI (BURRO) Matr. 14 - Mod. TF10 ANNO 1998	€ 1.952,10	€ 1.171,26
MACCHINA ESTRUDITRICE ROVERSI MOD.FRE 412 a palette	€ 4.424,95	€ 2.654,97
GRUPPO PER LA PRODUZIONE A CALDO DEL FORMAGGIO TRITATO COMPLETO DI ELETTROPOMPA A LOBI ASCO WAUKESHA PER TRITATO TIPO ROVERSI	€ 13.275,01	€ 7.965,01
MACCHINA FONDITRICE OLEODINAMICA PER LABORATORIO TIPO ROVERSI- Matr. 160 - Mod. FR 15/1 - ANNO 2000	€ 2.385,91	€ 1.431,54
FORNO A DUE CAMERE ELETTRONICO MOD. VP2 (in laboratorio)	€ 579,60	€ 347,76
TAGLIA PASTA ORIZZONTALE TIPO ROVERSI CON 2 COCLEE TIPO LAGHI SALVATORINO SULLE QUALI E' STATO APPLICATO RIVESTIMENTO SR 41D VERDE TIPO PRAXAIR (senza targhetta e quadro comandi)	€ 9.409,18	€ 5.645,51
FORMATRICE AUTOMATICA A GIOSTRA TIPO ROVERSI COMPLETA DI TESTATA DI PRERAFFREFFAMENTO PER PRODOTTO CILINDRICO DA KG 1 E GR 400, SISTEMA DI SOLLEVAMENTO PER LAVAGGIO GIOSTRA E SISTEMA DI MISURAZIONE LUNGHEZZA PRODOTTO Mod. FR-S7 ANNO 2007	€ 16.908,49	€ 10.145,10
FILATRICE A BRACCIA TUFFANTI TIPO ROVERSI MOD.3/350 + STAMPO A RULLO PER MACCHINA FORMATRICE TP ROVERSI DA GR. 250 + VASCA INOX CARRELLATA DI CORREDO ALLA FONDITRICE (senza targhetta)	€ 8.948,97	€ 5.369,38
TERMOFORMATRICE TIPO ALMA GRUPPO SMAIC MOD. 2300 MARCA ILPRA SPA	€ 819,00	€ 491,40
GRUPPO OPERATIVO COMB. DECLIPPATRICE TP. COLOMBO ROSA MOD. P 1 C/EM	€ 6.767,65	€ 4.060,59
N. 2 BRUCIATORI AUTOMATICI ROVERSI + VARIAZ.BRUCIATORE GPL	€ 2.811,08	€ 1.686,65
VALVOLA SICUREZZA COMPLETA DI CONTRAPPESO TIPO ROVERSI	€ 139,90	€ 83,94
N. 3 AVVOLGITORI INOX CON TUBI ANTIMACCHIA, PISTOLA TIPO IDROMAX SUD	€ 2.280,93	€ 1.368,56
BILICO DA BANCO ROTAT.VETTA MACCHI CON SPELICOLATORE TIPO 3A	€ 1.057,37	€ 634,42
TAVOLO DI APPOGGIO CAGLIATA IN ACC.INOX TPO ROVERSI	€ 182,09	€ 109,25
BAG MIXER 400P MISCEL.OMOLEN. TIPO SACCO (laboratorio)	€ 1.375,49	€ 825,29
ASPIRATORE MISTRAL 802 WET INOX TIPO DELFIN (laboratorio)	€ 1.171,17	€ 702,70
MOTORINO PNEUMATICO NATRO TRASPORTATORE CLIPPATRICE TIPO LECHNER	€ 153,91	€ 92,34
POMPA MONOVITEIndustr. TIPO C S F INOX SPA	€ 730,67	€ 438,40
CONTATORE VOLUMETRICO DA 40 M3 H TP GENERAL SYSTEM	€ 325,37	€ 195,22
N. 4 LAMPADE GERMICIDE INOX + N. 3 LAMPADE GERMICIDE PLASTICA + N. 1 LAMPADA GERMICIDA PLASTICCA CON OROLOGIO TIPO LATK	€ 362,59	€ 217,55
MACCHINA CONFEZIONATRICE COMPLETA DI ACCESSORI, DATARIO, CON NUMERATORE PER SCADENZE E LOTTI - PFM SPA	€ 40.220,25	€ 24.132,15
APPARECCHIO DI ASCIUGATURA TIPO ROVERSI COMPOSTO DA UN TAPPETO DI BACCHETTE INOX DI TRASP., DA UNA VASCA DI CONTENIMENTO TRASPORTAT. E RACCOLTA ACQUA DI SGRONDO, DA UN APPARECCHIO DI MANDATA ARIA + N. 3 MOTORI CON DOPPIA VELOCITA' PER ASCIUGATORE	€ 10.948,56	€ 6.569,14
MACCHINA ARRICCIATRICE PER TUBOLARI PLASTICI MOD. LECHNER COMPLETA DI TIMBRATORE A CALDO + N. 8 TUBI IN ACCIAIO INOX D.40-50-60-70	€ 5.890,46	€ 3.534,28
MACCHINA NASTRATRICE MOD.FORMAL 1 F104 (ANNO 1997) E FORMACARTONI MOD.SM11 (ANNO 1998) COMPLETO DI RULLERIA ESTENSIBILE TP, LECHNER	€ 1.896,89	€ 1.138,14
<b>TOTALI</b>	<b>€ 359.973,26</b>	<b>€ 215.983,95</b>

A titolo esemplificativo si riportano i seguenti estratti fotografici.

**Omissis .....**

La categoria dei **MACCHINARI** viene pertanto stimata come segue:

- ⇒ **valore di mercato pari ad € 359.973,00**
- ⇒ **valore di liquidazione pari ad € 215.983,00.**

### **III d – Criteri di stima e valutazione delle attrezzature**

Trattasi di cespiti che presentano un rapporto di funzionalità diretta con l'attività produttiva e che hanno mediamente una durata di vita di circa un decennio.

Tenendo conto dell'anno di acquisizione, il valore di mercato assegnato ai beni di questa categoria risulta appena superiore al valore contabile.

I beni si presentano in un discreto stato conservativo, mentre non potranno stabilirsi garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento/conformità/integrità non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali in grado di attestarne la piena efficienza.

Il valore di liquidazione è stato pertanto considerato coincidente al valore di mercato per la possibilità che questi beni hanno di essere venduti sul mercato autonomamente, corretto con un coefficiente di riduzione pari al 15% per tenere in debito conto le operazioni di ricondizionamento e pulizia che i suddetti beni necessiteranno ai fini della loro piena funzionalità ed utilizzabilità.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore di mercato</b>	<b>Valore di liquidazione</b>
STUFA ANALITICA BINDER PER ANALISI BATTERIOLOGICHE WTB	€ 357,13	€ 303,56
LABORATORIO + N.2 BANCO A PARETE CON PIANO PIASTRELLATO + N.2 ARMADI DA LABORATORIO CON PORTE IN VETRO + N.1 CAPP A PARETE CON PIANO PIASTRELLATO	€ 2.021,44	€ 1.718,22
VAPOR MATIC AUTOCLAVE 770 PER STERILIZZAZIONE CAPP A FLUSSO LAMINARE MOD. 700 C/LAMPADA UV	€ 1.561,02	€ 1.326,87
BILANCIA MARCA ATOM	€ 50,00	€ 0,00
POMPA DOSATRICE PER CLORO	€ 153,29	€ 0,00
LAVAMANI LB INOX TIPO ALIMENTA N. 2	€ 325,37	€ 276,56
PIATTAFORMA EUROBIL MOD. PVS/B INOX PORTATA KG. 3000 DIM mm 1000*1200 COMPLETA DI RAMPA DI SALITA EUROBIL INOX E VISORE EUROBIL IN ABS MOD. BC060 + visore	€ 1.162,03	€ 987,72
BILANCIA PORT. MAX. KG. 200	€ 232,41	€ 197,55
N. 5 ESTINTORI A POLVERE ESTERNI + N. 9 ESTINTORI A POLVERE INTERNI + N. 2 ESTINTORI A POLVERE SU CARRELLO + N. 4 ESTINTORI A CO2	€ 433,82	€ 368,75
N. 1 LAVELLO IN ACCIAIO INOX CON MOBILE E RISCALDATORE ACQUA TP. LATIK	€ 157,23	€ 133,65
DOSATORE DISINFETTANTE PER COD 920 TP. LATIK	€ 156,40	€ 132,94

IMPIANTO DI PULIZIA SUOLA STIVALI CALZATURE CON FOTOCELLULA, IN ACCIAIO INOX	€ 1.825,34	€ 1.551,54
N. 4 SCAFFALATURE LEONE A PARETE	€ 2.517,68	€ 2.140,02
COMPRESSORE ARIA ATLAS-COPCO GA7 MAX BAR 7,5	€ 1.204,73	€ 1.024,02
N. 1 COMPRESSORE ZR16 + N. 1 COMPRESSORE ZR12 + N. 2 COMPRESSORI ZR 61 + N. 1 COMPRESSORE ZR 49 + N. COMPRESSORE DORIN H380CC (PER CELLE FRIGORIFERE)	€ 4.648,35	€ 3.951,10
IMPIANTO DI FILTRAZIONE E DEFERIZZAZIONE DELL'ACQUA POZZO (OSMOSI) CON PRODOTTO KDF 85 DRUM TIPO IDECO + BG 182 316L2" F TIPO QI ITALIA COMPLETO DI 10 SACCHI FILTRANTI	€ 632,12	€ 537,30
N. 1 DEFANGATORE ROVERSI	€ 400,56	€ 340,47
N. 2 SERBATOI ORIZZONTALI CH5000 IN VETRORESINA TIPO IDECO PER STOCCAGGIO ACQUA POTABILE ED ANTINCENDIO DM 2 MT-LUNGH.5MT	€ 2.528,56	€ 2.149,28
N. 2 SERBATOI ORIZZONTALE CH5000 VETRORESINA DM.2 MT-LUNGH. 5 MT TIPO IDECO	€ 0,00	€ 0,00
GRUPPO ELETTROGENO ENERGY ELECTRIV KING TECNO-ELETTRA HZ50	€ 5.438,14	€ 4.622,42
<b>TOTALE</b>	<b>€ 25.805,61</b>	<b>€ 21.761,97</b>

A titolo esemplificativo si riportano i seguenti estratti fotografici.

#### Omissis .....

La categoria delle **ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPECIFICI** viene pertanto stimata come segue:

- ⇒ valore di mercato pari ad € 25.805,00
- ⇒ valore di liquidazione pari ad € 21.760,00.

#### IIle – Criteri di stima e valutazione dei mezzi di trasporto interni

La categoria è costituita da nr. 1 carrello elevatore la cui stima è stata effettuata conducendo opportune indagini sul mercato dell'usato, tenendo conto dello stato di efficienza e di conservazione.

Il valore di liquidazione è stato valutato applicando un coefficiente di riduzione pari all'80% del valore di mercato per rendere più appetibile la vendita in tempi più ristretti.

Nel dettaglio si riporta la relativa scheda di sintesi.

#### Omissis .....

La categoria dei **MEZZI DI TRASPORTO INTERNI** viene pertanto stimata come segue:

- ⇒ valore di mercato pari ad € 5.000,00
- ⇒ valore di liquidazione pari ad € 1.000,00.

#### IIIff – Criteri di stima e valutazione dei mobili arredo ufficio

La valutazione della categoria è stata condotta tenendo conto dell'anno di acquisizione, dello stato di conservazione, nonché considerando gli oneri di smontaggio e trasporto a carico dell'acquirente.

Il valore di liquidazione è stato stimato applicando un coefficiente di riduzione pari al 20% del valore di mercato per rendere più appetibile la vendita in tempi più brevi.

DESCRIZIONE	Valore di mercato	Valore di liquidazione
N. 2 POLTRONCINE 48055 SENZA BRACCIOLI ROSSO + N.1 POLTRONCINE 48055 PG CON BRACCIOLO ROSSO	€ 104,11	€ 83,29
N. 4 ARMADIO SPOGLIATOIO INOX 3 POSTI TIPO ALIMENTA + N.3 ARMADIO PORTA DETERSIVI TIPO ALIMENTA	€ 862,03	€ 689,62
FRIGO WHIRPOOL ARG 458/G/1 SIDG BY SIDE TIPO DE IESO MAURIZIO	€ 217,40	€ 173,92
FRIGO IGNIS DPA 335/G TIPO DE IESO MAURIZIO FRIGO WHIRPOOL ART. 9014	€ 90,65	€ 72,52
TENDAGGI PER UFFICIO TIPO EDILFLEX	€ 264,46	€ 211,57
SCAFFALE METALLICO TIPO BEA SERVICE	€ 1.784,01	€ 1.427,21
N. 4 ARMADI VS DISEGNO TIPO ALIMENTA LAVELLI INOX LP/5 500x500 TIPO ALIMENTA N. 6	€ 948,76	€ 759,01
MOBILI PER UFFICIO TIPO CARD & COMPUTERS COME SEGUE: N. 2 CONT. BASSO 90 ANTE LEGNO NOCE + N. 1 MODULO BASSO 90 2 CLASS. NOCE + N.4 CONT. MEDIO 2 ANTE LEGNO 900 NOCE + N. 2 CONT. MEDIO 2 ANTE VETRO 900 NOCE + N.1 SCRIVANIA CM 130 DOS NOCE + N. 1 SCRIVANIA CM 160 NOCE + N. 1 SCRIVANIA CM 180 NOCE + N. 1 PORTAVIDEO DOS NOCE + N. 1 ANGOLO PER SCRIVANTE 90 + N. 3 CASSETTIERE 4 CASSETTI NOCE+ N. 3 POLTRONCINA SU RUOTE GAS MEDIO + N. 2 SEDIA FISSA MULTI ROSSO + N. 2 POLTRONCINA S/BRACCIOLI ROSSO	€ 777,85	€ 622,28
MOBILI E CALCOLATRICI TIPO CARD & COMPUTERS COME SEGUE: N. 1 CONT. BASSO 45 C/ANTE DOS NOCE + N. 1 CONT. MEDIO 45 C/ANTE DOS NOCE + N.1 SCRIVANIA CM 160 DOS NOCE + N.1 SCRIVANIA CM 130 DOS NOCE + N.1 CASSETTIERA 4 CASSETTI KOMPASS + N. 1 CONT. BASSO 90 C/ANTE NOCE KOMP + N.1 CONT. BASSO 45 C/ANTE NOCE KOMP + N. 1 CONT. MEDIO 45 C/ANTE NOCE KOMP + N. 1 SCRIVANIA CM 90 KOMPASS NOCE + N. 1 POLTRONA PRES. PELLE NERO + N.2 POLTRONA DIREZ. MISTO PELLE + N.1 CALCOLATRICE OLIVETTI SUMMA	€ 825,13	€ 660,11
SCRIVANIA 120 90 KOMPASS NOCE E STRUTTURA CM 120 ANTRACITE CON CASSETTIERA A 4 CASSETTI NOCE	€ 187,57	€ 150,06
<b>Totale</b>	<b>€ 6.061,97</b>	<b>€ 4.849,57</b>

A titolo esemplificativo si riportano i seguenti estratti fotografici.

**Omissis .....**

La categoria dei **MOBILI ARREDO UFFICIO** viene pertanto stimata come segue:

- ⇒ valore di mercato pari ad € 6.061,00
- ⇒ valore di liquidazione pari ad € 4.849,00.

### IIIg – Criteri di stima e valutazione delle macchine elettriche ed elettroniche

Trattasi di beni caratterizzati da un elevato indice di obsolescenza poiché posseggono una tecnologia interessata da continui aggiornamenti.

Il loro valore di mercato, infatti, si riduce sensibilmente decorsi 5-6 anni dall'acquisto in ragione del citato elevato tasso di invecchiamento tecnico/economico, pur mantenendo un certo grado di utilità.

Il valore di liquidazione è stato valutato calcolando un coefficiente di riduzione pari al 40% del valore di mercato per rendere più appetibile la vendita in tempi più ristretti.

DESCRIZIONE	Valore di mercato	Valore di liquidazione
GRUPPO ALLARME COMPLETO DI TELECAMERE E MONITOR	€ 302,13	€ 181,28
PERSONAL COMPUTER OFFICE ULTRA TIPO EXUS INFORMATIVA	€ 180,00	€ 108,00
MONITOR B/N TIPO MAVI		
COMBINATORE TELEFONICO VERSIONE PLUS	€ 180,00	€ 108,00
STAMPANTE EPSON EPL N3000 LASER TIPO INFO-TECH	€ 258,93	€ 155,36
TELEFONO CORDLESS GP TIPO EFFEDUE-TRONY	€ 306,00	€ 183,60
QTEK 1010 PDA GSM GPRS AZIENDE TIPO VODAFONE	€ 82,22	€ 49,33
N. 2 HARD DISK EIDE E IBM SCSI TIPO INFO-TECH + N. 2 TECNOWARE POWER ADVANCED XP 1000	€ 180,00	€ 108,00
FOTOCOPIATRICE RICOH FT 4015 TIPO DE VI	€ 183,00	€ 109,80
CICLO AUTOMATICO DI RONDA TELECAMERE TIPO MAVI	€ 420,00	€ 252,00
CALCOLATRICE OLIVETTI SUMMA 192 CON EUROCONVERTITORE TP TITANEDI + REGISTRATORE DI CASSA OLIVETTI TP PIERI PIERO MATR. 6603614	€ 231,60	€ 138,96
N. 2 TELEFONO PORTATATILE NOKIA 6150 TP. OMNITEL + STAMPANTE EPSON 880 + SCANNER MUSTEK 1200 USB + STAMPANTE HP 970 CXI + CORDLESS DESKTOP LOGITECH	€ 348,60	€ 209,16
UPS GRUPPO CONTINUITA' ARGO 2 MOD. 4000 CARD & COMPUTERS COMPLETO DI BATTERY PACK 10 min. x ARGO 2/4000 PER IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA	€ 650,74	€ 390,44
N.2 TELEFONI NOKIA 6150 DUAL BAND	€ 96,60	€ 57,96
STAMPANTE CANON BJC4300 CON CARTUCCIA BJ21 X 4300 TIPO CARD & COMPUTERS	€ 61,80	€ 37,08
<b>Totale</b>	<b>€ 3.481,62</b>	<b>€ 2.088,97</b>

A titolo esemplificativo si riportano i seguenti estratti fotografici.

**Omissis .....**

La categoria delle **MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE** viene pertanto stimata come segue:

- ⇒ valore di mercato pari ad € 3.481,00
- ⇒ valore di liquidazione pari ad € 2.088,00.

**- PARTE IV -**  
**-CONCLUSIONI -**

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente indagine di stima e sulla base dei quesiti posti, si rimettono le seguenti conclusioni:

- a) L'identificazione dei beni immobili, ubicati alla c.da Piana Romana del Comune di Pago Veiano (BN), è la seguente:

**in Catasto Fabbricati**

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
17	225	1	D/7			15.364,39
17	225	2	A/3	1	5,5 vani	298,25

**in Catasto Terreni**

PARTITA	FOGLIO	P.LLA	CLASSE	QUALITA'	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE (€)	REDDITO AGRARIO (€)
5261	17	212	2	seminativo	4.424 mq	23,99	14,85
-	17	233	2	seminativo	1.397 mq	7,58	4,69

I beni de quibus risultano intestati per l'intero in piena proprietà alla [redacted] con sede in [redacted] - Codice Fiscale [redacted]. Per quanto attiene la sola p.lla 233, il Comune di Pago Veiano risulta proprietaria superficaria in forza di un contratto di cessione del diritto di superficie per la durata di anni 99, stipulato in data 24/03/1999;

- b) i beni oggetto di valutazione ricadono nella delimitazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Pago Veiano (BN) e risultano assentiti con concessione edilizia n° 657 dell'11/07/1996 rilasciata dal Comune di Pago Veiano, e successive varianti rispettivamente del 30/06/1998 e 12/02/1999;
- c) il riferimento dei beni mobili oggetto di valutazione è costituito dall'inventario delle immobilizzazioni materiali redatto il giorno 20 marzo 2012 dal Commissario Giudiziale;
- d) all'attualità, la valutazione complessiva dei **beni immobili** (terreni e fabbricati) è di € **2.213.000,00** così suddivisa:

RIEPILOGO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
Stabilimento industriale con banchina carico/scarico, porticato, palazzina uffici e alloggio	1.455.000,00	1.382.200,00
Aree scoperte	221.200,00	210.100,00
Celle frigorifere nr. 6	300.000,00	285.000,00



**Allegato G:** Layout ciclo produttivo della società in liquidazione

**Allegato H:** Rilievo fotografico del capannone industriale (interno ed esterno) e aree circostanti

**Allegato I:** Verbale operazioni di inventario delle immobilizzazioni materiali del 20 marzo 2012