



# TRIBUNALE DI SALERNO

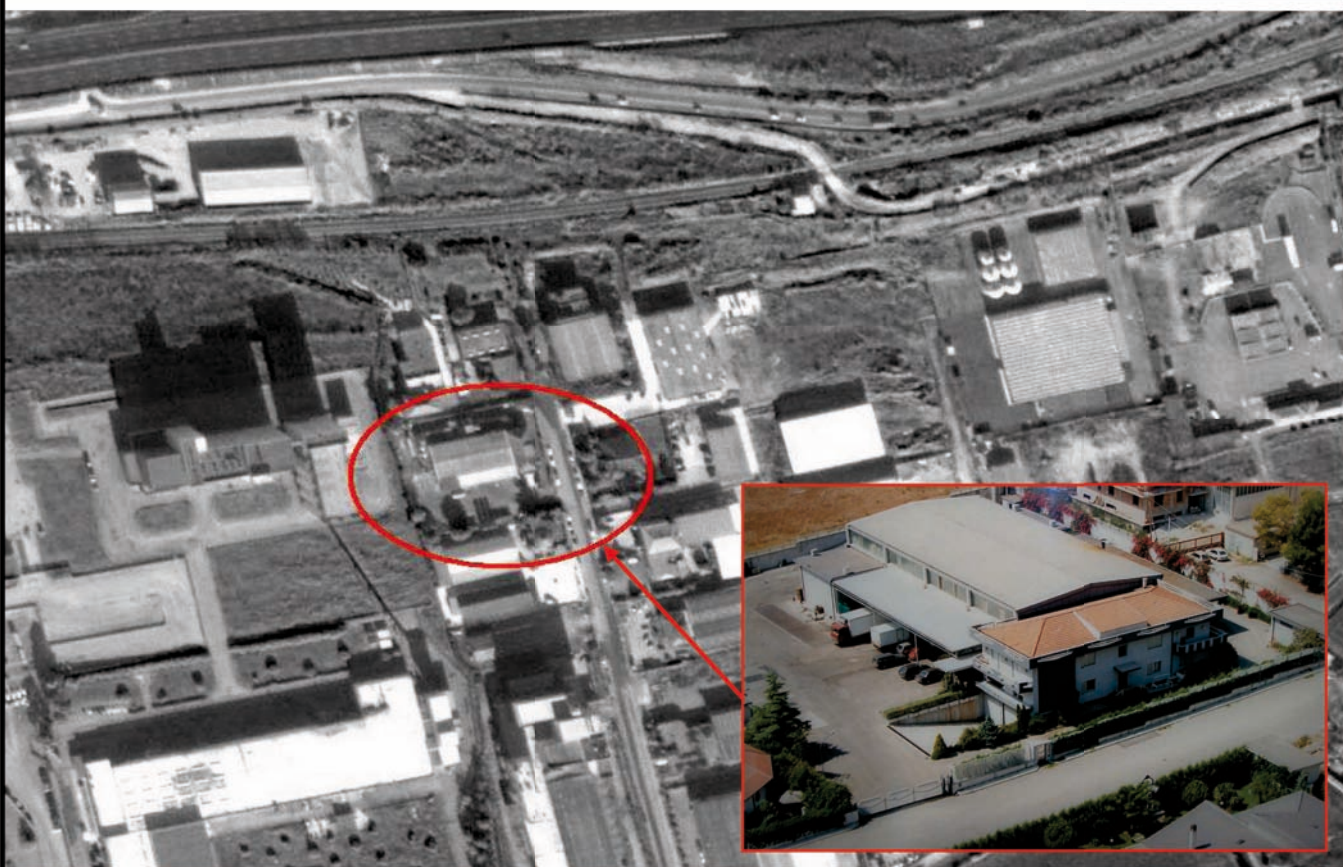
## Sez. FALLIMENTARE

### RELAZIONE DI CONSULENZATECNICA

- ⇒ Giudice Istruttore: **Dott. Guerino Iannicelli**
- ⇒ Curatrice Fallimentare: **Dott.ssa Nicolina Vitolo**
- ⇒ Istanza Ruolo Generale n°: **43/2009**
- ⇒ Fallimento:

#### OGGETTO:

Determinazione del valore di mercato  
di un opificio industriale ubicato nel Comune di Eboli (SA)



C.T.U. ing. **Matteo Citro**

---

C.T.U. ing. **Nicola De Santis**

---

Aprile 2010

## INDICE

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	<b>pag. 4</b>
2.1 Analisi degli atti acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali	pag. 6
<b>3. Suddivisione per punti dei quesiti di consulenza</b>	<b>pag. 8</b>
3.1. Individuazione dei beni immobili di pertinenza del fallimento	pag. 8
3.2. Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile	pag. 12
3.3. Valutazione del valore commerciale dell'immobile	pag. 12
3.4. Valutazione del Canone di Affitto dell'immobile	pag. 18
3.5. Descrizione e formazione del lotto per la vendita del bene	pag. 17
<b>4. Conclusioni</b>	<b>pag. 20</b>

## ALLEGATI

### **Allegato n° 1 Allegato Grafico**

Elaborato n°1a Inquadramento Generale	<b>Scala 1: 2000</b>
Elaborato n°1b Stralcio Catastale	<b>Scala 1: 2000</b>
Elaborato n°1c Stralcio P.R.G	<b>Scala 1: 2500</b>
Elaborato n°1d Planimetria Generale	<b>Scala 1: 500</b>
Elaborato n°1e Pianta Piano Seminterrato	<b>Scala 1: 200</b>
Elaborato n°1f Pianta Piano Rialzato	<b>Scala 1: 200</b>
Elaborato n°1g Pianta Piano Primo	<b>Scala 1: 200</b>
Elaborato n°1h Pianta Piano Sottotetto	<b>Scala 1: 200</b>
Elaborato n°1i Prospetti Principali	<b>Scala 1: 200</b>
Elaborato n°1l Coni Ottici	

### **Allegato n° 2 Allegato Fotografico**

### **Allegato n° 3 Documentazione acquisita durante lo svolgimento delle operazioni peritali**

3a Richiesta documentazione del 2 dicembre 2009 Prot. n. 49832	
3b Annullamento Richiesta documentazione del 2 dicembre 2009 Prot. n. 49832	
3c Richiesta documentazione del 17 dicembre 2009 Prot n. 51939	
3d Richiesta documentazione del 17 dicembre 2009 Prot. n.51940	
3e Concessione Edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986	
3f Relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986	

- 3g** Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986
- 3h** Collaudo statico delle strutture del 23 luglio 1984
- 3i** Richiesta certificato di agibilità
- 3l** Visura e piantine Catastali
- 3m** Atto di acquisto

**RELAZIONE  
DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
*Al Giudice Delegato: Dott. Guerino Iannicelli*

**1. Premessa**

I sottoscritti, Ing. Nicola De Santis, nato a Salerno il 27 dicembre 1971, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4286, con Studio Tecnico in Mercato San Severino via Papa Giovanni XXIII n° 17, e l'Ing. Matteo Citro, nato a Salerno il 16 agosto 1972, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4728 con Studio Tecnico in Mercato San Severino, via Torino n° 5, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Nicolina Vitolo in data 19 novembre 2009, redigono la presente relazione tecnica al fine di valutare l'opificio industriale situato alla località Pezzagrande del Comune di Eboli (SA) di proprietà della Sunset s.r.l. P.Iva 02985850656.

Nella sopra indicata udienza, del giorno 19 novembre 2009, accettato l'incarico, ai sottoscritti veniva richiesto di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- A Individuazione dei beni immobili di pertinenza del Fallimento;
- B Verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- C Accertamento del valore commerciale dell'immobile;
- D Valutazione del canone di locazione dell'immobile;
- E-F-G Formazione e descrizione del lotto per la vendita del bene.

A seguito dello svolgimento dei sopralluoghi e degli accertamenti documentali del caso, i sottoscritti stilano la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico. Tale perizia si articola analizzando i seguenti aspetti documentali e cartografici:

- Documentazione acquisita presso gli U.T.C. del Comune di Eboli;
- Ulteriore documentazione acquisita (Atto di acquisto, Visura Catastale, Piantina Catastale e Concessione Edilizia)
- Stralcio Aerofotogrammetrico;
- Stralcio Catastale;
- Stralcio strumento urbanistico vigente (P.R.G.);
- Rilievo stato di fatto dell'immobile (Planimetrie, Piante, Prospetti e Coni Ottici).

ed applicando una metodologia di stima definita come "il più probabile valore di mercato", mediante il procedimento denominato "costo di riproduzione deprezzato".

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In data 19 novembre 2009 la Dott.ssa Nicolina Vitolo, Curatore del Fallimento 43/09 riguardante la Società Sunset s.r.l., nomina i sottoscritti quali consulenti tecnici di ufficio per la valutazione degli immobili di proprietà della succitata ditta. In tale circostanza la Dott.ssa Vitolo, in merito all'opificio industriale de quo, illustra in maniera dettagliata la localizzazione dello stesso, i dati catastali e la consistenza, composta dal capannone industriale, dalla palazzina uso uffici e delle aree pertinenziali del complesso industriale.

Decisamente difficoltosa è stata l'acquisizione della documentazione agli uffici tecnici comunali del Comune di Eboli, in cui si è evidenziata una particolare reticenza nel fornirci la documentazione tecnica.

Solo successivamente a sei incontri con i tecnici comunali si è avuto modo di ritirare la documentazione richiesta.

In data 2 dicembre 2009 veniva protocollata all'U.R.P. del Comune di Eboli richiesta di documentazione Prot. n. 49832 (**Allegato 3a**) in cui in maniera specifica e dettagliata venivano indicati i documenti utili per poter verificare la liceità dell'immobile di proprietà della Sunset s.r.l., e precisamente:

- Concessioni edilizie e/o permessi di costruire;
- Eventuali concessioni in sanatoria o domande di condono;
- Eventuali richieste di DIA;
- Certificato di abitabilità/agibilità o equivalente;
- Vincoli pubblici e/o urbanistici.

In data 11 dicembre 2009 a seguito di una verifica alla sede Comunale si constatava che il documento protocollato non era stato più rinvenuto. Solo successivamente a chiarimenti con diversi tecnici comunali si riusciva a capire che il documento era stato "scaricato" dal responsabile area P.I.P., Ing. Polito. Alla richiesta di chiarimenti, nel medesimo giorno, il collega rispondeva di non essere a conoscenza del documento protocollato.

In data 14 dicembre 2009, si effettuava incontro con il Geom. Dorino De Luna, archivistica e memoria storica del Comune di Eboli. In tale circostanza il tecnico comunale ci descriveva e portava a conoscenza dell'intero iter tecnico-amministrativo a cui l'opificio industriale era stato soggetto; in particolare l'archivista, dando particolare sfoggio della sua memoria, indicava, prima di averla vista, nel colore verde la cartella che conteneva documentazione risalente all'anno 82. Tale affermazione si rilevò vera solo alcuni minuti dopo. Visionata la documentazione il tecnico ci consigliava di riformulare la richiesta, indicando in maniera più precisa la documentazione tecnica presente in archivio e di cui effettuare copia.

In data 17 dicembre 2009 venivano protocollate all'U.R.P. del Comune di Eboli, l'annullamento della prima richiesta (**Allegato n. 3b**) e le due nuove richieste Prot. n. 51939-51940 (**Allegato n. 3c-3d**) in cui, in maniera ancora più dettagliata, venivano indicati i documenti di cui far copia, e precisamente:

- Concessione Edilizia, ultima variante, rilasciata alla Società Burrificio Carrara & C. del 1986;
- Relazione tecnica del progetto allegato alla Concessione Edilizia;
- Grafici (planimetria, piante, prospetti e sezioni) del progetto allegato alla Concessione Edilizia;
- Certificato di agibilità

In data 12 gennaio 2009, volendo ritirare copia della documentazione richiesta, si rilevava che nuovamente la richiesta, indirizzata al Geom. Dorino De Luna, era scomparsa. Lo stesso in contrasto con la sua ferrea memoria non riusciva a ricordare se la richiesta l'avesse mai ricevuta, se l'avesse mai evasa o se addirittura ci avesse mai incontrati. Solo dopo alcune indagini si veniva a sapere che le richieste protocollate erano giunte e si erano fermate sulla scrivania del Dott. Fini che per motivi rimasti ignoti voleva saperne di più sulla faccenda (affermazioni del geom. De Luna). L'incontro terminava nello stabilire che le copie sarebbero state restituite la settimana successiva.

In data 19 gennaio 2009 senza aver ricevuto comunicazione alcuna ci si recava nuovamente e per un ennesima volta al Comune di Eboli. Si constatava incredibilmente che ancora le copie della documentazione non erano pronte. Il tecnico Geom. Dorino De Luna affermava, in tale circostanza, che gli originali erano in copisteria. Dopo notevoli insistenze si "costringeva" il tecnico a chiamare in copisteria per verificare la fattibilità delle copie che, solo dopo alcune ore e alla nostra presenza ci erano rese.

In data 22 gennaio 2010, a valle dell'analisi delle documentazione acquisita, si è potuto effettuare sopralluogo dell'immobile de quo, rilevandolo sia metricamente che fotograficamente.

Oltre alla documentazione acquisita all'U.T.C. del Comune di Eboli i sottoscritti, dipoi, si recavano all'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione della documentazione catastale (Visura storica, Stralcio di mappa e Piantine Catastali), avendo così tutti gli elementi utili per addivenire al più probabile valore di mercato dell'opificio industriale e delle sue aree annesse.

## 2.1 Analisi degli atti acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali

Gli atti acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali hanno interessato gli uffici tecnici comunali del Comune di Eboli.

All'U.T.C. del Comune di Eboli, a seguito della richiesta di documentazione, sono stati acquisiti i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986;
- Relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986;
- Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986;
- Collaudo statico delle strutture del 23 luglio 1984;
- Richiesta Certificato di Agibilità.

In merito alla richiesta del 17 dicembre 2009 Prot. n. 51940 non si è avuta nessuna risposta.

### Analisi dei documenti acquisiti all' U.T.C. del Comune di Battipaglia

#### ➤ Concessione Edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986 (Allegato n. 3e)

La concessione in oggetto è l'ultima concessione avuta dalla [REDACTED] in variante alla concessione n. 16410 del 10 novembre 1983, in cui si autorizza la realizzazione di un plesso industriale da adibire a burrificio;

#### ➤ Relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986 (Allegato n. 3f)

Dalla Relazione Tecnica si deduce che l'opificio industriale ha seguito il seguente iter amministrativo:

- Rilascio concessione edilizia n. 6914 in data 21 giugno 1982;
- Rilascio concessione edilizia n. 19808/82 in data 2 giugno 1983;
- Rilascio concessione edilizia n. 16410 in data 10 novembre 1983;
- Rilascio concessione edilizia n. 16993 in data 4 agosto 1986.

Gli interventi edilizi oggetto della presente concessione edilizia riguardano incrementi di volumi relativi alla palazzina uso uffici, in particolare si prevede la chiusura della veranda posta al primo piano, e al locale deposito, anche in tal caso si prevede la chiusura della terrazza di copertura.

Il progetto di variante non modifica il rapporto di copertura mentre i volumi aggiuntivi rientrano in quelli ammissibili.

#### ➤ Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986 (Allegato n. 3g)

I grafici che compongono il progetto allegato alla concessione edilizia si compongono in:

Planimetria: in cui sono presenti la planimetria generale dell'opificio, l'inquadramento catastale e l'inquadramento territoriale;

Piante di progetto: in cui si riportano la planimetria generale, la pianta piano seminterrato, la pianta piano rialzato e la pianta piano primo;

Sezioni e Prospetti di progetto: in cui si riportano le sezioni longitudinali e trasversali e i prospetti lato sud e lato est.

➤ **Collaudo statico delle strutture del 23 luglio 1984 (Allegato n. 3h)**

In data 23 luglio 1984 viene depositato all'Ufficio del Genio Civile di Salerno il collaudo dei calcoli delle strutture in conglomerato cementizio armato, che compongono la tessitura portante dell'opificio industriale da adibire a burificio. L'Ing. Antonio Musella collauda le strutture cementizie semplici e armate relative al manufatto realizzato in quanto conforme al progetto ed agli elaborati di calcolo, inoltre dichiara che i lavori risultano eseguiti a regola d'arte ed i calcoli rispettano la normativa vigente all'epoca.

➤ **Richiesta Certificato di Agibilità. (Allegato n. 3i)**

In data 3 luglio 1987 Prot. n. 19684 Il Sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] richiede certificato di agibilità.

### 3. Suddivisione per punti dei quesiti di consulenza

Per una più semplice ed efficace lettura della presente relazione tecnica di ufficio si è suddivisa la stessa per punti facendoli coincidere con i quesiti posti dal Giudice Delegato Dott. Guerino Iannicelli.

#### 3.1. Individuazione e descrizione dei beni immobili di pertinenza del fallimento

##### Inquadramento territoriale

Gli immobili di proprietà della Società Sunset s.r.l, pertanto di pertinenza del fallimento 43/09 in oggetto, sono rappresentati da un opificio industriale ubicato nel Comune di Eboli alla località Pezzagrande ed un appartamento uso ufficio ubicato in via Rosa Jemma n.1 del Comune di Battipaglia facente parte del Centro Direzionale Pastena.

Nella presente relazione di consulenza tecnica si tratterà solo dell'opificio industriale sito nel Comune di Eboli avendo differenziato e relazionato i due immobili in maniera disgiunta.



Dal sopralluogo effettuato in data 22 gennaio 2010 si rileva che l'immobile oggetto di stima è ubicato nella parte sud occidentale del Comune di Eboli alla località Pezzagrande. In tale area è stato generato un polo industriale, facilmente accessibile dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, in cui l'opificio industriale è situato in posizione pressoché baricentrale.

##### Inquadramento urbanistico-catastale

L'opificio industriale oggetto di valutazione è stato edificato in zona P.I.P. (Piani Insediamento Produttivi) settore Nord.

Il Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi del Comune di Eboli è localizzato in località Pezzagrande ed è suddiviso in 3 settori: **settore Nord, contenente prevalentemente aree con insediamenti preesistenti**; settore Sud, contenente prevalentemente aree per nuovi insediamenti; settore Ovest, contenente prevalentemente aree destinate a verde attrezzato, attrezzature generali e lotti di servizi.

Catastalmente l'immobile è riportato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno al: Catasto Fabbricato, Foglio 24, Particella 955, Categoria D/1 (opifici), ed ha una rendita Catastale di 23.240,56 € (**Allegato n. 3I**).

Tale particella risulta intestata alla Sunset s.p.a. per l'intera proprietà.

Ad oggi le piantine catastali dell'immobile non risultano rasterizzate, pertanto riproducibili in formato elettronico. Si è fatta richiesta all'Agenzia del Territorio di Salerno di digitalizzare le piantine presenti nella "busta" di cui si produce copia così come in allegato (**Allegato 3I**).

Si rileva inoltre che sullo stralcio catastale non è riportato la sagoma del fabbricato pertanto necessita da parte dell'Agenzia del Territorio di Salerno effettuare l'aggiornamento mediante Tipo mappale.

#### Confini

Come si evince sia dall'Atto di acquisto (**Allegato n. 3m**) che dalla Piantina catastale (**Allegato n. 3I**) l'immobile oggetto di stima confina a nord con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED], a est strada di accesso e ad ovest con proprietà [REDACTED].

#### Quote di proprietà e diritti reali di godimento

Così come si evince dall'Atto di acquisto (**Allegato n. 3m**) l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva della Società Sunset s.r.l. e non sono presenti diritti reali di godimento.

#### Descrizione dell'immobile

L'opificio industriale è ubicato all'interno dell'Area P.I.P. del Comune di Eboli alla Località Pezzagrande ed è posizionato rispetto all'area in posizione pressoché baricentrale. Il lotto si presenta di forma rettangolare, ha un andamento sfalsato di circa 1,30 m tra il lato Sud ed il lato Nord.

L'immobile sviluppa un fronte a Nord di circa 75,00 m, a Sud di circa 74,00 m, ad Est un fronte di circa 67,00 m ed uno ad Ovest di circa 69,00 m, occupando una superficie coperta pari a circa 5.000,00 mq.

L'immobile, inoltre, si presenta completamente recintato con muretti in cls e ringhiera metallica sui lati Est e parte del lato Sud, con muro di confine di altezza variabile tra 2,00 m e 4,00 m sulla restante parte del lato Sud, sul lato Ovest e sul lato Nord. Gli ingressi sono posti sul lato Est del lotto e sono costituiti da un cancelletto pedonale di ampiezza di circa 1,00 m e da un cancello carrabile elettrico contiguo ad uno pedonale con ampiezza complessiva pari a circa 10,00 m ed altezza pari a circa 1,80 m (**Foto 2**).

Il lotto internamente può essere suddiviso in:

1. Area esterna pavimentata con conglomerato bituminoso e battuto di calcestruzzo; pari a circa 3.460,00 mq (**Foto 3-10**);
2. Palazzina uffici di forma rettangolare costituita da:
  - piano seminterrato di superficie lorda pari a circa 260,00 mq;
  - piano rialzato con superficie lorda pari a circa 230,00 mq;
  - piano primo con superficie lorda pari a circa 230,00 mq;
  - piano sottotetto con superficie lorda pari a circa 230,00 mq.

3. Opificio industriale a forma irregolare (unione di più rettangoli) di superficie lorda di circa 1.270,00 mq composto da:

- sala di lavorazione divisa in due ambienti contigui;
- n.2 celle frigorifere attigue ed interne al capannone;
- locale cella termica sul lato Sud del capannone;
- locale compressore e n. 2 locali caldaia;
- locali servizi igienici;
- piano posto a 6,00 m adibito a deposito materiale di area lorda pari a circa 200,00 mq;

4. Corpi di fabbrica accessori (**Foto 3-10**):

- cabina ENEL di circa 35,00 mq;
- cabina autoclave (pozzo) di circa 6,00 mq;
- impianto di depurazione-serbatoio gasolio di circa 14,00 mq;
- tettoia lato Sud di circa 200 mq.

Dal punto di vista strutturale i manufatti presenti sull'area esterna sono così costituiti:

- cabina ENEL (lato Nord-Est) costituita da una struttura con intelaiatura in conglomerato cementizio armato poggiata presumibilmente su platea in c.a., con copertura a lastrico latero cementizia e tompagnatura con mattoni di tufo;
- cabina a servizio dell'autoclave (lato Nord-Ovest) costituita da mattoni portanti e copertura latero cementizia;
- impianto di depurazione (lato Sud) completamente interrato costituito da scatolare in conglomerato cementizio armato;
- serbatoio gasolio (lato Sud) sovrastante l'impianto di depurazione più o meno fatiscente con struttura costituita da mattoni portanti e solaio con struttura mista.

La palazzina uffici è stata realizzata con maglia di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato gettato in opera, con orizzontamenti latero-cementizi gettati in opera, con vano scala costituito da gradini a sbalzo e travi a ginocchio e con fondazione costituita da travi rovesce. La copertura del fabbricato invece è costituita da piccola e grossa orditura in legno e con tegole marsigliesi inchiodate ad essa (**Foto 83**), mentre la tompagnatura è costituita da muratura in tufo giallo.

Il capannone invece, è costituito da una struttura prefabbricata con pilastri poggiati su plinti a bicchiere e travi rettangolari secondarie rettangolari di luce di circa 10,00 m e travi principali a doppio T di altezza variabile di lunghezza di circa 20,00 m. I locali servizio e le celle frigorifere hanno struttura a parte, sono costituite da fondazioni a trave rovescia, pilastri, e solaio in latero-cemento; l'unica distinzione tra le strutture anzidette risiede nella muratura di tompagno che per i locali servizio è di tufo giallo, mentre per le celle frigorifere è del tipo prefabbricata in lamiera di acciaio zincata, tipo sandwich, con interposto spessore di cm 12 di polistirolo.

La copertura del capannone è costituita da una struttura prefabbricata con nervature a forma di pigreco con sottostante controsoffittatura in lamiera e sovrastante pannellatura in cemento amianto (Eternit) (**Foto 84**). La copertura dei locali servizio è costituita da un battuto di cls con sovrastante guaina in conglomerato bituminoso, mentre la copertura delle celle frigorifero è composta da un massetto di cls e pavimentazione in gres. Inoltre sul lato Sud e contigua all'area lavorazione è realizzata a quota 1,30 m una tettoia costituita da una struttura in ferro composta da n.8 pilastri del tipo HE. La copertura della tettoia è composta da una travatura reticolare del tipo tridimensionale con sovrastante lamiera grecata non coibentata.

Dal punto di vista delle finiture la palazzina presenta finiture del tipo economico con intonaco tradizionale e tinteggiatura al quarzo esterna e tinteggiatura del tipo lavabile internamente, pavimentazione e rivestimenti bagno in gres, porte di ingresso in legno, porte interne in legno o alluminio, finestre e balconi in alluminio con vetri di piccolo spessore. Il capannone ed i locali servizi annessi invece, presentano finiture di tipo economico con intonacatura delle pareti non prefabbricate e tinteggiatura esterna al quarzo e tinteggiatura interna del tipo lavabile, pavimentazione in gres, porte e serrande di varia dimensione in ferro, mentre le pareti finestrate sono in alluminio.

Dal punto di vista dell'impiantistica la palazzina uffici presenta tutti gli impianti utili ai fini residenziali e quindi elettrico, di riscaldamento ed idrico-sanitario, mentre il capannone presenta gli impianti utili ai fini lavorativi e quindi elettrico ed idrico-sanitario.

Entrando nel particolare dei corpi di fabbrica principali (palazzina uffici e opificio industriale) c'è da dire che gli ingressi alla palazzina uffici sono posti sul lato Est (ingresso principale) e sul lato Sud (ingresso secondario) (**Foto 25-26**). Essa, inoltre, è costituita da:

- **Piano seminterrato** con accesso carrabile posto sul lato Sud attraverso serranda in ferro e pedonale da scala e montacarichi annessi ai locali lavorazione dell'opificio, adibito a deposito merci (**Foto 19-24**);
- **Piano Rialzato** composto da ingressi lati Sud ed Est, locale atrio, locale reception, locale ufficio, locale sala medica, locale antibagno e bagno, locale laboratorio, balcone, vano scala e disimpegno (**Foto 25-36**);
- **Piano Primo** con due appartamenti distinti di cui quello posto sul lato Sud-Est composto da Ufficio 1, Ufficio 2, Ufficio 3 con annesso bagno, sala relax, bagno 2, balcone, ballatoio e disimpegno (**Foto 55-66**), mentre quello sul lato Nord-Est è composto da altro locale, disimpegno, ufficio, letto, montacarichi, WC e balcone (**Foto 67-76**);
- **Piano sottotetto** composto da un unico ambiente non abitabile (**Foto 79-82**).

Gli ingressi all'opificio sono dislocati sul lato Sud (**Foto 27-28**) dello stesso ed inoltre vi sono ingressi anche dislocati lungo il lato Ovest e Nord e dalla palazzina uffici (**Foto 37**). Esso è composto da:



della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Nel caso in oggetto si tratta di determinare il valore dell'opificio industriale adibito a burrificio, con l'obiettivo di determinare l'adeguatezza del suo prezzo di vendita ad altra società che opera nel settore.

Il compito dei sottoscritti è quello di stimare, in base a considerazioni generali ed obiettive sul bene, il più probabile valore di mercato.

Data la complessità dell'incarico affidatoci, si è ritenuto opportuno effettuare una vasta e approfondita analisi della bibliografia a disposizione del settore estimativo ed in particolar modo di quella riguardante la stima delle aziende.

Dall'analisi dei testi ed in base alla nostra esperienza professionale si è giunti alle seguenti considerazioni.

I principali metodi per risalire al valore di mercato di un'azienda sono essenzialmente tre: il metodo patrimoniale, il metodo reddituale ed il metodo misto (patrimoniale-reddituale).

Il metodo patrimoniale è, in genere quello più adoperato in caso di aziende in perdita o inattive, cioè di aziende che essendo in fase di decadenza o completamente ferme, non producono reddito.

In base a tale metodo il valore di mercato dell'azienda è dato dal valore del suo patrimonio netto.

Il metodo reddituale, invece, basa la stima dell'azienda esclusivamente sui redditi passati e futuri (cioè attesi) dell'azienda. Il metodo, quindi consiste nel determinare, in base anche all'analisi degli ultimi bilanci aziendali, i probabili redditi futuri attualizzarli mediante un congruo saggio.

Riteniamo, inoltre, confortati dalla vasta bibliografia consultata, che tale metodo, se da una parte fornisce un'ottima valutazione delle aziende per le quali l'aspetto patrimoniale (in particolare le immobilizzazioni tecniche: impianti, macchinari ecc.) è piuttosto modesto, come le aziende di servizio, non è correttamente applicabile alle aziende altamente meccanizzate (come quella in oggetto) per le quali il patrimonio costituito da strutture ed impianti, costituisce un aspetto rilevante dell'azienda.

In basi a tali considerazioni si ritiene più idoneo applicare il metodo patrimoniale. Inoltre ci si trova di fronte ad una azienda in stato di fallimento per cui il reddito, proveniente dall'attività di produzione e vendita dei derivati dal latte, è nullo, pertanto si determina il valore attuale di tutti i beni costituenti il complesso industriale, facendo coincidere tale valore con il "Costo di riproduzione deprezzato".

Per valore del costo di riproduzione devi intendersi la somma delle spese occorrenti per riprodurre all'attualità tutti i fattori produttivi inclusi nel complesso aziendale (acquisto terreno, costruzione fabbricato uso uffici, costruzione capannone industriale ed acquisto di installazione impianti ecc.). Dovrà, poi, considerarsi il deprezzamento che ciascuno dei fattori produttivi potrà aver subito al momento della stima, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Per quanto detto il procedimento di stima è consistito nel determinare il costo di riproduzione a nuovo del bene e poi, in base a criteri ormai consolidati di estimo industriale ed in base all'esperienza dei sottoscritti, sono stati definiti dei coefficienti di degrado opportuni per ogni tipo di bene oggetto della stima.

Per coefficiente di degrado  $K_d$  del bene si intende il rapporto fra il costo di riproduzione deprezzato  $C_d$  e il costo a nuovo  $C_n$  del bene:

$$K_d = \frac{C_d}{C_n}$$

Per una migliore organizzazione della presente relazione tecnica i beni da stimare sono stati suddivisi in quattro gruppi e precisamente:

- ✚ Terreni;
- ✚ Fabbricato uso uffici;
- ✚ Opificio rappresentato da capannone industriale;
- ✚ Corpi di fabbrica accessori.

I principali criteri di stima adottati sono qui di seguito riassunti.

**Terreni** – I terreni esplicano la loro utilità per un tempo praticamente infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno, in genere, un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale (costo di riproduzione). Per i terreni, quindi, il costo di riproduzione coincide con il costo che si dovrebbe sostenere per la loro acquisizione, cioè con il loro attuale valore di mercato. Il costo di acquisto dell'area risulta essere l'ibero da considerazioni di mercato, poiché disciplinato dal Consorzio Aree Industriali di Eboli, per il quale il costo del terreno è pari a  $V=12,60$  €/mq (ricavato considerato il prezzo di 11,85 €/mq periodo anno 2006 rivalutato ad oggi).

Al valore unitario considerato, si aggiungono gli oneri di urbanizzazione, stimati nella misura del 30% del valore unitario considerato; in tal modo il prezzo unitario dell'area di sedime è dato da:

$$V_{Area,Uni.} = V + 0,30xV = 16,58 \text{ €/mq}$$

L'area complessiva, determinata dall'area di sedime del fabbricato uso uffici, dell'opificio industriale rappresentato dal capannone industriale, dei corpi di fabbrica accessori, e dall'area pertinenziale esterna scoperta ha un'estensione pari a circa  $S_{Area} = 5.000$  mq e quindi il suo valore totale è:

$$V_{Area} = V_{Area,Uni.} \times S_{Area} = 16,58 \times 5.000,00 = 82.900,00 \text{ €}$$

Essendo poi la pertinenza scoperta sistemata con conglomerato bituminoso al valore su scritto va sommato il costo di sistemazione della stessa. In riferimento al prezziario lavori Pubblici Regione Campania anno 2010, si determina come valore unitario della pavimentazione in asfalto comprensive di sottofondo il seguente:  $V_{sist.,uni} = 30,00$  €/m<sup>2</sup>.

Il valore dell'area sistemata data dall'area totale del lotto  $S_{Area} = 5.000,00$  mq meno l'area occupata dai fabbricati  $S_{Fabbr.} = 1.541$  mq è:

$$S_{Area,sist.} = S_{Area} - S_{Fabbr.} = 5.000,00 - 1.541,00 = 3.460,00 \text{ mq}$$

e quindi il valore dell'area sistemata:

$$V_{Area,sist.} = V_{sist,Uni.} \times S_{Area,sist} = 30,00 \times 3.459,00 = 103.770,00 \text{ €}$$

Quindi il valore complessivo dell'area di sedime e di pertinenza è pari a:

$$V_{TOT,Area.} = V_{Area} + V_{Area,sist} = 82.900,00 + 103.770,00 = 186.670,00 \text{ €}$$

**Fabbricati** – Per quanto riguarda i fabbricati si sono determinati i costi di riproduzione, tenendo conto dell'impiego e delle particolari caratteristiche di ciascun fabbricato. Sulla base dell'esperienza dei sottoscritti, si sono definiti dei costi di costruzione per metro quadro, a seconda della tipologia del fabbricato, ottenendo così una valutazione sufficientemente rapida e precisa del costo di costruzione di ciascun fabbricato. A questi si sono aggiunti i costi dovuti alle spese tecniche, e all'iva..

Questo costo di costruzione è stato poi deprezzato mediante opportuni coefficienti di degrado che tengono conto della vetustà, della copertura del capannone industriale con pannellatura in cemento-amianto e dell'obsolescenza dei fabbricati; si considera inoltre, che ad oggi l'immobile non può essere utilizzabile poiché sono necessari interventi di manutenzione straordinari per garantire la piena fruibilità della struttura.

Vi è da rilevare che i coefficienti correttivi utilizzati fanno riferimento a manufatti ed impianti della stessa natura, poiché, se si volesse utilizzare l'opificio per diversa attività allora non si può più parlare di manutenzione straordinaria ma di adeguamento con la conseguenza che l'opificio ha bisogno di un più radicale intervento con relativa incidenza sui costi.

In particolare è stata adoperata una formula messa a punto da esperti di costruzioni industriali U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti di Costruzioni industriali), di seguito riportata:

$$D = \frac{(100 \times N / T + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

N = numero di anni dell'edificio;

T = numero totale di anni di utilizzo previsto per il fabbricato.

Pertanto, nel caso di costruzioni in cemento armato realizzate nel 1984 e per la quale si prevede una durata di utilizzo di 50 anni, il deprezzamento percentuale è  $D = 34,17\%$ ,

Il coefficiente di deprezzamento risulta:

$$K_d = \frac{100 - D}{100} = 0,66$$

I macchinari presenti all'interno dello stabilimento non sono stati oggetto di valutazione, così come richiestoci dalla Curatrice Fallimentare Dott.ssa Nicolina Vitolo.

Per quanto riguarda i fabbricati, nel caso di aziende che comprendano più corpi di fabbrica eterogenei come quella in oggetto, è chiaro che ad ognuno di essi deve essere assegnato un valore che ne rispecchi il diverso costo di costruzione. In particolare i costi di costruzione unitari presi a riferimento, da attenta analisi dei prezzi mercato (Prezziario Lavori Pubblici Regione Campania anno 2010), sono:

Fabbricato uso ufficio  $C_{Fabbr.Uff.,uni.} = 900,00 \text{ €/mq}$

Opificio rappresentato da capannone industriale  $C_{Opificio,uni.} = 450,00 \text{ €/mq}$

Corpi di fabbrica accessori (a corpo)

Cabine Enel  $V_{Cabina ENEL} = 12.000,00 \text{ €}$

Cabine Autoclave – Pozzo  $V_{Cabina A.} = 2.000,00 \text{ €}$

Impianto di depurazione – Serbatoio gasolio  $V_{Imp. Dep.} = 15.000,00 \text{ €}$

Tettoia  $V_{Tettoia} = 24.000,00 \text{ €}$

Ai valori unitari e a corpo così calcolati si applica un incremento del 10% che tiene conto delle spese tecniche e un incremento del 20% per l'iva sia sui costi delle lavorazioni che su queste ultime. Per quanto detto, i costi unitari sono:

Fabbricato uso ufficio

$$C_{Fabbr.Uff.,uni.} = 1,20x(900,00x1,10) = 1.188,00 \text{ €/mq}$$

Opificio rappresentato da capannone industriale

$$C_{Opificio,uni.} = 1,20x(450,00x1,10) = 594,00 \text{ €/mq}$$

Corpi di fabbrica accessori (a corpo)

Cabine Enel

$$V_{Cabina ENEL} = 1,20x(12.000,00x1,10) = 15.840,00 \text{ €}$$

Cabine Autoclave – Pozzo

$$V_{Cabina A.} = 1,20x(2.000,00x1,10) = 2.640,00 \text{ €}$$

Impianto di depurazione – Serbatoio gasolio

$$V_{Imp. Dep.} = 1,20x(15.000,00x1,10) = 19.800,00 \text{ €}$$

Tettoia

$$V_{Tettoia} = 1,20x(24.000,00x1,10) = 31.680,00 \text{ €}$$

Ai valori unitari e a corpo riportati sopra, inoltre, si applica il coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà e quindi si moltiplica ciascun valore riportato per il coefficiente  $K_d$ . Per quanto detto, i costi unitari sono:

Fabbricato uso ufficio

$$C_{Fabbr.Uff.,uni.} = 1.188,00 \times 0,66 = 784,00 \text{ €/mq}$$

Opificio rappresentato da capannone industriale

$$C_{Opificio,uni.} = 594,00 \times 0,66 = 392,00 \text{ €/mq}$$

Corpi di fabbrica accessori (a corpo)

Cabine Enel

$$V_{Cabina ENEL} = 15.840,00 \times 0,66 = 10.454,00 \text{ €}$$

Cabine Autoclave – Pozzo

$$V_{Cabina A.} = 2.640,00 \times 0,66 = 1.742,00 \text{ €}$$

Impianto di depurazione – Serbatoio gasolio

$$V_{Imp. Dep.} = 19.800,00 \times 0,66 = 13.068,00 \text{ €}$$

Tettoia

$$V_{Tettoia} = 31.680,00 \times 0,66 = 20.909,00 \text{ €}$$

Le estensione lorde dei corpi di fabbrica su citati sono:

Fabbricato uso ufficio

Piano seminterrato S = 260,00 mq

Piano rialzato S = 230,00 mq

Piano primo S = 230,00 mq

Opificio rappresentato da capannone industriale S = 1.270,00 mq

Il valore dei fabbricati risulta il seguente:

Fabbricato uso ufficio

$$V_{Fabbr.Uff.} = C_{Fabbr.Uff.,uni.} \times S_{Fabbr.Uff.} = 564.480,00$$

Opificio rappresentato da capannone industriale

$$V_{Opificio} = C_{Opificio,uni.} \times S_{Opificio} = 497.840,00$$

Complessivamente il valore dei fabbricati è il seguente:

$$V_{TOT Fabbr.} = V_{Fabbr.Uff.} + V_{Opificio} + V_{Cabina ENEL} + V_{Cabina A.} + V_{Imp.Dep.} + V_{Tettoia}$$

$$V_{TOT Fabbr.} = 1.108.493,00 \text{ €}$$

La somma del valore dell'area e dei fabbricati ammonta a:

$$V_{TOTALE} = V_{TOT,Area} + V_{TOT Fabbr.} = 186.670,00 + 1.108.493,00 = 1.295.163,00 \text{ €}$$

#### Stima mediante l'utilizzo della rendita catastale

Si effettua una verifica della stima su elaborata mediante l'utilizzo della rendita catastale dell'opificio oggetto di valutazione. La rendita catastale, come da visura storica allegata, è pari a 23.240,56 € (Foglio 24

Particella 955 Categoria D/1). Per la determinazione del valore dell'immobile si moltiplica la rendita catastale, rivalutata del 5%, moltiplicata per il relativo coefficiente (50), pertanto si ha:

$$V_{Catastale} = R_{Catastale} \times 1,05 \times 50 = 1.220.129,40\text{€}$$

Ponendo a confronto i risultati ottenuti mediante i due procedimenti si può ritenere che i risultati siano tra loro compatibili, anche se tale metodologia è basata su valutazioni che comprendono un contesto più ampio di tipologie di fabbricati senza tra l'altro prevedere tipo di costruzione, influenza delle aree esterne, livello tecnologico degli impianti produttivi.

### 3.4. Valutazione del canone di affitto dell'immobile

Per valutare il canone di affitto dell'opificio industriale in oggetto, si sono presi a riferimento le banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Comune di Eboli) riferiti al secondo semestre del 2009.

Per i capannoni tipici della zona con uno stato di conservazione normale, l'Osservatorio da un valore di locazione variabile tra 3,50 e 4,40 €/mq mese.

Tenendo in considerazione che il capannone oggetto di stima versa in uno stato di conservazione per cui si necessita di manutenzione straordinaria, applicando il deprezzamento utilizzato in precedenza ad un prezzo medio unitario  $CAN_{Opificio,uni.} = 4,00$  €/mq mese, essendo l'area adibita a lavorazione  $S_{Opificio}$  pari a circa 1.270,00 mq si ottiene il seguente prezzo mensile di affitto:

$$CAN_{Opificio} = K_d \times CAN_{Opificio,uni.} \times S_{Opificio} = 3.353,00 \text{ €/mese}$$

### 3.5. Descrizione e formazione del lotto per la vendita del bene

**Indicazione del lotto:** Unico lotto

**Ubicazione:** Comune di Eboli (SA), alla località Pezzagrande, Area Insediamenti Produttivi

**Riferimenti catastali:** Agenzia del territorio della Provincia di Salerno al:

Catasto Fabbricati, Foglio 24, Particella 955, Categoria A/1 (opifici), Rendita Catastale di 23.240,56 €.

**Confini:** l'opificio confina a nord con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] a est strada di accesso e ad ovest con proprietà [REDACTED]

**Descrizione:** Opificio industriale composto da:

Capannone industriale in calcestruzzo armato in opera e prefabbricato adibito alla lavorazione dei derivati del latte di superficie lorda di circa 1.270,00 mq composto da:

- sala di lavorazione divisa in due ambienti contigui;
- da n.2 celle frigorifere attigue ed interne al capannone;

- locale cella termica sul lato Sud del capannone;
- locale compressore e n. 2 locali caldaia;
- locali servizi igienici;
- piano posto a 6,00 m adibito a deposito materiale di area lorda pari a circa 200,00 mq;

Palazzina uso uffici in calcestruzzo armato gettato in opera costituita da:

- piano seminterrato di superficie lorda pari a circa 260,00 mq,
- piano rialzato con superficie lorda pari a circa 230,00 mq
- piano primo con superficie lorda pari a circa 230,00 mq
- piano sottotetto con superficie lorda a circa 230,00 mq;

Corpi di fabbrica in calcestruzzo armato gettato in opera o muratura portante accessori:

- Cabina ENEL pari a circa 35,00 mq;
- Cabina Autoclave (pozzo) pari a circa 6,00 mq;
- Impianto di depurazione-serbatoio gasolio pari a circa 14,00 mq;
- Tettoia lato sud pari a circa 200,00 mq;

Area esterna pavimentata con conglomerato bituminoso e battuto di calcestruzzo pari a circa 3.460,00 mq.

L'opificio industriale risulta regolare urbanisticamente in virtù di Concessione Edilizia n. 16993 del 4 agosto 1986

**Quote di proprietà e diritti reali di godimento:** L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva della Società Sunset s.r.l. (Atto del 6 agosto 1999 Rep. n. 47800) e non sono presenti diritti reali di godimento.

**Valutazione dell'immobile:** L'immobile nel suo complesso è stato valutato in 1.295.163,00 € (Unmilione duecentonovantacinquemilacentosesantatre/00 Euro).

#### 4. Conclusioni

L'immobile sito nel Comune di Eboli (SA) alla località Pezzagrande, di proprietà della Società Sunset s.r.l. è stato oggetto della seguente valutazione:

- Valore dell'immobile desunto con il metodologia di stima definita come *"il più probabile valore di mercato"*, mediante il procedimento denominato *"costo di riproduzione deprezzato"* pari a 1.295.163,00 € (Unmilione duecentonovantacinquemilacentosessantatré/00 Euro);
- Valore del canone di affitto dell'immobile desunto attraverso le banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio pari a 2.825,00 € (Duemilaottocentoventicinque/00 euro).

Con la presente relazione composta, di n. 20 pagine e di n. 22 allegati, si ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitoci.

Mercato S. Severino Aprile 2010

Ing. Matteo Citro

Ing. Nicola De Santis

---