

Spett. Fallimento C.T.P. Esplana Sud. S.r.l.

Fasc. 19/2011 – Tribunale di Nola

G.D. Dott. Eduardo Savarese

Egr. Dott. Salvatore Bonagura

Curatore Fallimentare

Via Toledo N° 389

80134 – NAPOLI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

FALLIMENTO C.T.P. ESPLANA SUD S.R.L.

FASCICOLO N° 19/2011 – TRIBUNALE DI NOLA

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Merone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al N° 13467, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Napoli al N° 9962, in data 12/10/2011 riceveva l'incarico di procedere alla stima del valore di uno stabilimento industriale sito in Nola (NA) alla Via Boscofangone N° 69 (Zona Industriale ASI) nell'ambito del Fallimento C.T.P. Esplana Sud. S.r.l. – Fasc. 19/2011 – Tribunale di Nola – G.D. Dott. Eduardo Savarese – dal Curatore Fallimentare Dott. Salvatore Bonagura.

In particolare il Curatore conferiva al sottoscritto il dettagliato incarico articolato nei seguenti punti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, se detta certificazione sia già stata redatta; in caso contrario, coordinando la propria attività con quella del curatore e del*

notaio incaricato di redigere tale certificazione, segnali immediatamente ogni difetto, lacuna, irregolarità, inidoneità degli atti, o altro inconveniente rilevante;

2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili;*

3) *Acquisisca, ove non siano già allegati al fascicolo di vendita:*

a) *Gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi;*

b) *I certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380;*

c) *Ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;*

4) *Acquisisca altresì, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita, eventualmente richiedendoli al Curatore:*

a) *copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene, oppure dei loro danti causa, ove alcuni dei beni siano stati acquistati per successione ereditaria;*

b) *Il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali;*

5) *Descriva dettagliatamente gli immobili, previo accesso materiale agli stessi, indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni;*

6) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria di uno o più*

beni, alla redazione e/o alle correzioni opportune ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 7) Indichi l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, N° 47 (e successive modificazioni); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;*
- 9) Stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) Accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità*

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, N° 1078;

11) Operando congiuntamente con il Curatore, accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, si provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, N° 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, N° 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il relativo verbale sarà sottoscritto dal Curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore;

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) Indichi tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari:

Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli (segnalando per

ciascuno di essi se resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, e provvedendo altresì ad acquisire i relativi atti impositivi, eventualmente facendone richiesta al Curatore:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

13.1) Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

13.2) Vincoli legali di cui alla legge 1089/39, come sostituita dal D. Lgs. 490/99 (beni ambientali e architettonici);

13.3) Vincoli o oneri di natura condominiale;

13.4) Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

13.5) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

13.6) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

13.7) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

13.8) Iscrizioni;

13.9) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali;

14) Determini il valore degli immobili o dei diritti reali acquisiti all'attivo al fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dei beni, nonché i vincoli, gli oneri ed i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che:

- a) *i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione all'atto della vendita;*
- b) *l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta:*
 - b.1) *Opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri;*
 - b.2) *Non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento;*
 - b.3) *Opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse in nuda proprietà;*

15) *Tenga conto di ogni elemento rilevante nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente, ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale; si esporranno altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del*

valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà poi indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Il Dott. Salvatore Bonagura assegnava il termine di 60 giorni per lo svolgimento dell'incarico, entro il quale inviare copia dell'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, al Curatore, al legale rappresentante della società fallita ed ai creditori aventi diritti di prelazione sugli immobili, assegnando ad essi il termine di 10 giorni per la proposizione di eventuali osservazioni, ed il termine di ulteriori 10 giorni per la consegna della versione definitiva della perizia, allegando copia delle eventuali osservazioni proposte dai soggetti elencati e delle relative repliche. Disponeva inoltre il deposito di una copia dell'elaborato, comprensiva di tutti gli allegati, presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Nola.

Inoltre il Curatore assegnava delle prescrizioni supplementari al sottoscritto al fine di avviare una procedura competitiva per la vendita del ramo di azienda costituito dallo stabilimento industriale in Nola con gli ulteriori elementi, patrimoniali e non, così identificati nel programma di liquidazione:

- Attrezzature e macchinari di produzione;
- N° 12 automezzi targati;
- Arredi ed attrezzature da ufficio

complessivamente valutati in € 139.980,00

- N° 102 dipendenti, tutt'ora in carico.

In merito il Curatore richiedeva al sottoscritto di esprimere, in apposito paragrafo della propria relazione, una valutazione di congruità del valore attribuito in sede di inventario alle attrezzature ed ai macchinari di produzione presenti nello stabilimento, al fine di potere o meno considerare un elemento addizionale del valore dell'azienda da proporre in vendita.

In data 07/12/2011, in vista della scadenza del termine inizialmente assegnato, il sottoscritto formalizzava al Curatore Fallimentare un'istanza di proroga motivata dal rinvenimento, nel corso della propria attività di acquisizione documentale, di alcune lacune ed irregolarità dettagliate all'interno della relativa comunicazione.

In particolare le lacune riscontrate riguardavano il mancato inserimento in mappa del fabbricato sulla Particella 898 del Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Nola, nonché la mancanza di una planimetria dell'opificio depositata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune.

Inoltre le irregolarità rilevate consistevano nella apparente inesistenza presso il Catasto Terreni di Nola delle particelle 902 e 905 del Foglio 6, di cui all'atto per Notar Giuseppe Dello Russo del 02/05/1991 di assegnazione di suolo industriale alla C.T.P. Esplana Sud S.r.l. da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli.

Con lo svolgimento di indagini presso gli archivi cartacei del Catasto Terreni del Comune di Nola emergeva che la C.T.P. Esplana Sud S.r.l., successivamente all'assegnazione delle particelle 898 (Foglio 1), 902 e 905 (Foglio 6), presentava in data 05/11/1993 una pratica catastale "tipo mappale per denuncia di cambiamento", cui veniva assegnato il N° 6494, per la fusione delle tre particelle di terreno, al fine di ottenerne una sola, quella identificata come 898, avente superficie complessiva pari a 13130 [mq] , di cui 267 [mq]

quale superficie destinata alle acque pubbliche, e per l'inserimento in mappa del manufatto.

Tale pratica risulta non essere mai stata evasa dall'Ufficio

Inoltre, dallo svolgimento di ulteriori indagini, si verificava che ad oggi in adiacenza al confine della Particella 898 si trovano le particelle 53 e 91 del Foglio 6 del Comune di Nola che, apparentemente, completano il lotto di terreno effettivamente assegnato alla C.T.P. Esplana Sud. S.r.l. e che hanno tutti i dati (superfici e redditi) perfettamente coincidenti con quelle precedentemente individuate.

Infatti dall'atto di assegnazione di suolo industriale del 02/05/1991 si rileva che le particelle oggetto di trasferimento erano quelle individuate presso il Nuovo Catasto Terreni di Nola con i seguenti identificativi e consistenze:

- Catasto Terreni – Comune di Nola
- ✓ Foglio 1 – Particella 898 – Superficie 10.115 [mq] – R.D. £. 475.405 e R.A. £. 161.840;
- ✓ Foglio 6 – Particella 902 – Superficie 1.448 [mq] – R.D. £. 68.056 e R.A. £. 23.168;
- ✓ Foglio 6 – Particella 905 – Superficie 1.300 [mq] – R.D. £. 61.100 e R.A. £. 20.800.

Dalla visura delle “nuove” particelle individuate si rileva che:

- Catasto Terreni – Comune di Nola
- ✓ Foglio 6 – Particella 91 – Superficie 1.448 [mq] – R.D. € 35,15 = £. 68.056 e R.A. € 11,97 = £. 23.168;
- ✓ Foglio 6 – Particella 53 – Superficie 1.300 [mq] – R.D. € 31,56 = £. 61.100 e R.A. € 10,74 = £. 20.800.

Dalla disamina svolta si evince quindi che la pratica di fusione non è mai stata evasa dall'Ufficio e che, nel corso del tempo, è stata assegnata una differente denominazione alle particelle attigue a quella di dimensioni maggiori.

Al fine di richiedere ed ottenere l'evasione delle pratiche sospese presso gli uffici catastali, propedeutica alla successiva regolarizzazione dell'inserimento in mappa dell'immobile e della relativa planimetria, saranno necessarie ulteriori attività rispetto a quelle fino ad oggi espletate.

Attesa la scarsa influenza degli aspetti legati alla conseguibile regolarizzazione catastale rispetto alla valutazione dell'immobile, e considerata l'opportunità di fornire una valutazione del capannone industriale entro tempi compatibili con le condizioni dell'attività oggetto di fallimento, si redige comunque ad oggi la presente consulenza tecnica, riservandosi, nell'arco di circa 30 – 40 giorni, di produrre una relazione integrativa in cui saranno definiti gli aspetti catastali oggi sospesi.

PREMESSA

Dal verbale di conferimento di incarico del Curatore Fallimentare si legge che la relazione di estimo richiesta al sottoscritto CTU riguarda uno stabilimento industriale di proprietà della società fallita sito in Nola (NA) alla Via Boscofangone N° 69, costituito da un capannone della superficie coperta di circa 5.000,00 [mq] con circostante suolo della superficie di ulteriori circa 8.000,00 [mq], censito in Catasto con i seguenti estremi:

- Catasto Terreni – Comune di Nola
 1. Foglio 1 – Particella 898 – Superficie 10.115 [mq];
 2. Foglio 6 – Particella 902 – Superficie 1.448 [mq];
 3. Foglio 6 – Particella 905 – Superficie 1.300 [mq].
- Catasto Fabbricati – Comune di Nola
 1. Foglio 1 – Particella 898;

Le particelle di terreno pervenivano alla società fallita con atto per Notar Giuseppe Dello Russo del 02/05/1991 (*Allegato N° 01*), di assegnazione di suolo industriale alla C.T.P.

Esplana Sud S.r.l. da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, mentre il capannone industriale oggi esistente veniva successivamente edificato sui suoli dalla medesima società a seguito di richiesta ed ottenimento di regolare Concessione Edilizia.

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile in Nola (NA) alla Via Boscofangone 69 e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Nola nelle seguenti date:

- 22/11/2011 – Primo accesso presso il capannone;
- 21/12/2011 – Secondo accesso presso il capannone;
- 19/01/2012 – Terzo accesso presso il capannone;
- 19/01/2012 – Accesso presso gli Uffici Tecnici Comunali per lo svolgimento delle necessarie indagini;
- 26/01/2012 – Accesso presso gli Uffici Tecnici Comunali per lo svolgimento di ulteriori indagini e per l'acquisizione della documentazione attestante la liceità urbanistica dell'immobile.

In merito agli accessi svolti presso l'opificio si specifica che, successivamente al conferimento di incarico, il sottoscritto veniva informato dal Curatore Fallimentare che il capannone era stato occupato abusivamente da alcune persone, successivamente identificate come dipendenti della C.T.P. Esplana Sud S.r.l., e che pertanto potevano sorgere delle difficoltà per l'accesso materiale all'immobile.

Pertanto, per ciascun sopralluogo, il sottoscritto ha coordinato la propria attività con il Curatore Fallimentare e con il Commissariato di Pubblica Sicurezza di Nola che, con proprio personale, ha presenziato a tutti gli accessi e per tutta la durata degli stessi, consentendo l'accesso materiale all'immobile e lo svolgimento dei previsti rilievi e delle relative indagini.

Di tali attività i dirigenti e gli agenti del Commissariato di volta in volta presenti hanno redatto regolari verbali di intervento.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito N° 1

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, se detta certificazione sia già stata redatta; in caso contrario, coordinando la propria attività con quella del curatore e del notaio incaricato di redigere tale certificazione, segnali immediatamente ogni difetto, lacuna, irregolarità, inidoneità degli atti, o altro inconveniente rilevante.

Al momento della stesura del presente elaborato peritale la relazione notarile è in corso di ultimazione e non risulta che durante la sua predisposizione siano stati rilevati elementi difformi da quelli esposti nella presente perizia.

Il sottoscritto comunque, nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto, ha provveduto alla immediata segnalazione al Curatore Fallimentare delle lacune e delle difformità riscontrate, precedentemente dettagliate, avviando le attività necessarie alla loro risoluzione.

2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Il Curatore Fallimentare Dott. Salvatore Bonagura ha trasmesso al sottoscritto le risultanze delle ispezioni ipotecarie richieste presso l'Agenzia del Territorio, dall'esame delle quali si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione contro del 10/12/1992 – Registro Particolare 2849 – Registro Generale 31550 – Pubblico Ufficiale Liotti Pasquale – Repertorio 25652 del 27/11/1992 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Comunicazione di cancellazione totale N° 1531 del 21/12/2007, di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 30/12/2002. Cancellazione eseguita in data 21/12/2007 (art. 13, comma 8 – decise, L. 40/2007);
- Iscrizione contro del 10/12/1992 – Registro Particolare 2850 – Registro Generale 31551 – Pubblico Ufficiale Liotti Pasquale – Repertorio 25652 del 27/11/1992 – Privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento sull'unità negoziale di cui al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 e Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore della Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A.;
- Iscrizione contro del 11/06/1999 – Registro Particolare 2337 – Registro Generale 14530 – Pubblico Ufficiale Nicola Capuano – Repertorio 93196 del 31/05/1999 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Cancellazione totale con Annotazione N° 1936 del 02/05/2005;
- Iscrizione contro del 02/01/2003 – Registro Particolare 1 – Registro Generale 13 – Pubblico Ufficiale Giuseppe Grasso – Repertorio 27278 del 27/12/2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Polvica di Nola Via Boscofangone N° 69 a favore della Banca Antoniana – Popolare Veneta S.p.A.;
- Iscrizione contro del 08/04/2005 – Registro Particolare 5322 – Registro Generale 16764 – Pubblico Ufficiale Gest Line S.p.A. – Repertorio 115168/71 del 24/03/2005 – Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del

Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore della Gest Line S.p.A.;

- Iscrizione contro del 28/06/2010 – Registro Particolare 4392 – Registro Generale 26049 – Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. – Repertorio 110519/71 del 18/06/2010 – Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore di Equitalia Polis S.p.A.;
- Iscrizione contro del 15/11/2010 – Registro Particolare 7049 – Registro Generale 42976 – Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1722/2010 del 19/10/2010 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Via Boscofangone N° 69 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore di Sud Ortaggi S.r.l.;
- Trascrizione contro del 10/02/2011 – Registro Particolare 3297 – Registro Generale 4581 – Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Nola – Repertorio 415/2010 del 30/11/2010 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Via Boscofangone N° 69 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola Foglio 1 – Particella 898 e Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore di San Leone Soc. Coop. Agricola;

N.B.: Si evidenzia che tale trascrizione, risultante da una prima ispezione eseguita in data 19/04/2011, non risulta invece in una successiva eseguita in data 23/01/2012.

- Trascrizione a favore e contro del 29/04/2011 – Registro Particolare 10694 – Registro Generale 15545 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Nola – Repertorio 19/2011 del

30/03/2011 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Via Boscofangone N° 69 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola Foglio 1 – Particella 898 e Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905.

3) *Acquisisca, ove non siano già allegati al fascicolo di vendita:*

- a) *Gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi;*
- b) *I certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380;*
- c) *Ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;*

Il sottoscritto, nello svolgimento della propria attività di indagine catastale precedentemente descritta, ha richiesto ed ottenuto le seguenti visure catastali:

- Catasto Terreni – Comune di Nola
- ✓ Foglio 1 – Particella 898 – Qualità: Seminativo irriguo – Classe: 2 – Superficie 1 [ha] 01 [are] 15 [ca] = 10.115 [mq] – R.D. € 245,53 = £. 475.405 e R.A. € 83,58 = £. 161.840;
- Catasto Fabbricati – Comune di Nola
- ✓ Foglio 1 – Particella 898 – Categoria D/8 – Rendita catastale € 52.678,60 = £ 102.000.000 – Intestata a C.T.P. Esplana Sud S.r.l..

Tali documenti si riportano in allegato alla presente relazione, rispettivamente come **Allegato N° 02** ed **Allegato N° 03**.

Inoltre, per la particella 898 del Catasto Terreni, il sottoscritto ha richiesto l'estratto di mappa semplice (che si riporta come **Allegato N° 04**) e quello che riporta anche il Foglio

limitrofo (*Allegato N° 05*) per una migliore visione complessiva dell'intero lotto di terreno oggetto di indagine e di stima.

Attesa la necessità di perfezionare la condizione catastale dell'immobile, il sottoscritto si riserva di aggiornare tale documentazione a seguito delle indicate attività da svolgersi presso il Catasto.

È stato inoltre riscontrato all'interno della documentazione trasmessa dal Curatore Fallimentare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Nola – Prot. 002917 del 24/06/2011 Urbanistica VI Settore – Prot. Uscita 0012986 del 30/06/2011 Comune di Nola, relativo alle particelle di cui al Catasto Terreni del Comune di Nola:

- Foglio 1 – Particella 898;
- Foglio 6 – Particella 53;
- Foglio 6 – Particella 91.

Da tale documento si legge che tutte le particelle elencate ricadono all'interno delle “Zone Industriali esistenti ed in corso di realizzazione” (ambito P.R.G. vigente).

Tale documento, unitamente all'allegato stralcio della relativa normativa, viene riportato in allegato alla presente relazione (*Allegato N° 06*).

4) *Acquisisca altresì, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita, eventualmente richiedendoli al Curatore:*

- a) copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene, oppure dei loro danti causa, ove alcuni dei beni siano stati acquistati per successione ereditaria;*

b) Il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali.

All'interno della documentazione trasmessa dal Curatore Fallimentare è presente copia del già citato ed allegato alla presente (*Allegato N° 01*) atto di assegnazione del suolo industriale del 02/05/1991, per Notar Giuseppe Dello Russo, con il quale la C.T.P. Esplana Sud S.r.l. acquisiva le particelle individuate presso il Nuovo Catasto Terreni di Nola con i seguenti identificativi e consistenze:

- Catasto Terreni – Comune di Nola
- ✓ Foglio 1 – Particella 898 – Superficie 10.115 [mq] – R.D. £. 475.405 e R.A. £. 161.840;
- ✓ Foglio 6 – Particella 902 – Superficie 1.448 [mq] – R.D. £. 68.056 e R.A. £. 23.168;
- ✓ Foglio 6 – Particella 905 – Superficie 1.300 [mq] – R.D. £. 61.100 e R.A. £. 20.800.

Successivamente la C.T.P. Esplana Sud S.r.l. richiedeva ed otteneva dal Comune di Nola la Concessione Edilizia N° 11/92 per la realizzazione del capannone industriale oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto, previa richiesta presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Nola (*Allegato N° 07*), ha ottenuto copia della detta concessione che, unitamente ad alcuni elaborati significativi ed essa afferenti, riporta in allegato alla presente relazione. In dettaglio si riporta:

- *Allegato N° 08/A* – Concessione Edilizia;
- *Allegato N° 08/B* – Relazione tecnico descrittiva;
- *Allegato N° 08/C* – Planimetria generale;
- *Allegato N° 08/D* – Planimetria Piano Terra (posto a quota + 1,45);
- *Allegato N° 08/E* – Planimetria Piano Primo (posto a quota + 4,96).

Essendo il soggetto fallito una Società non si tratta il punto b) del quesito.

5) *Descriva dettagliatamente gli immobili, previo accesso materiale agli stessi, indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni.*

Come anticipato in premessa, il sottoscritto consulente si è recato presso il capannone industriale nelle seguenti date:

- 22/11/2011 – Primo accesso presso il capannone;
- 21/12/2011 – Secondo accesso presso il capannone;
- 19/01/2012 – Terzo accesso presso il capannone;

svolgendo un dettagliato e puntuale rilievo metrico dell'immobile oggetto di perizia e ritraendo una serie di fotografie per documentare l'attuale stato dei luoghi.

L'immobile in oggetto è un capannone industriale, con relativa area pertinenziale esterna, situato nel Comune di Nola (NA), alla Via Boscofangone N° 69, che si sviluppa su due livelli. Il Piano Terra (in effetti rialzato di circa 1,50 [m] rispetto al terreno circostante), dove è ubicata l'attività produttiva propriamente detta, occupa l'intera superficie coperta, mentre il Primo Piano, destinato ad uffici e servizi, occupa solo una parte dell'intero sviluppo planimetrico dell'immobile.

L'intero lotto di proprietà della C.T.P. Esplana Sud S.r.l. confina lungo il lato Sud con la Via Boscofangone, lungo il lato Nord con altra particella di cui al Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Nola identificata con il numero 1195, lungo il lato Ovest con altra particella di cui al Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Nola identificata con il numero 1204 e lungo il lato Est con altra particella di cui al Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Nola identificata con il numero 89.

In allegato alla presente relazione si riporta una planimetria in Scala 1:200 del piano terra del capannone industriale (*Allegato N° 09*) ed una planimetria, parimenti in Scala 1:200, del primo piano (*Allegato N° 10*). Entrambe rappresentano lo stato di fatto dei rispettivi livelli così come rilevati nel corso degli accessi presso l'immobile.

Si riporta inoltre una relazione fotografica con le immagini ritratte nel corso degli accessi che illustra l'intera consistenza immobiliare (*Allegato N° 11*).

L'immobile oggetto di perizia ha pianta rettangolare, con dimensioni 106,23 [m] per 49,67 [m] circa, per una superficie quindi di 5.276,44 [mq], che insiste su di un'area scoperta di circa 13.130 [mq].

L'area esterna è per la pressoché totalità pavimentata con manto di asfalto, ad eccezione di piccole zone, antistanti l'ingresso clienti del capannone, in cui si riscontra la presenza di alcune aiuole di limitata estensione.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato precompresso e pannelli prefabbricati che ne costituiscono il confinamento perimetrale e parte delle delimitazioni interne.

L'articolazione funzionale del capannone è suddivisa su due livelli con la zona produttiva e di trasformazione dei prodotti oggetto di lavorazione al Piano Terra e quella destinata ad uffici e servizi al Primo Piano.

In particolare al Piano Terra si riscontrano i seguenti ambienti, dei quali si indicano anche alcune caratteristiche principali e le rispettive superfici:

PIANO TERRA

- ***Ingresso destinato alla clientela***, posto in posizione decentrata sulla destra del fronte dell'immobile prospiciente la strada di accesso alla zona: la pavimentazione è in pietra

naturale (presumibilmente granito) e le pareti sono in parte rivestite di legno ed in parte intonacate e tinteggiate – Superficie 14,36 [mq];

- **Cassa scale al Piano Terra** che dall'ingresso clienti consente l'accesso al piano superiore dove sono ubicati gli uffici: pedate ed alzate sono in pietra naturale (presumibilmente granito) e le pareti sono intonacate e tinteggiate – Superficie 18,38 [mq];
- **Sala mensa**, ubicata nell'angolo destro del capannone del lato prospiciente la strada di accesso alla zona: presenta idonea pavimentazione in gres porcellanato, le pareti laterali opportunamente intonacate e tinteggiate e una controsoffittatura – Superficie 208,22 [mq];
- **Bagni sala mensa**, ubicati nell'angolo dell'ambiente adiacente il fronte laterale dal capannone: dotati di pavimentazione in gres, rivestimenti alle pareti ed igienici di tipo commerciale – Superficie 10,16 [mq];
- **Prima area produttiva**, ubicata sulla sinistra del fronte postico del capannone: dotata di pavimentazione di tipo industriale, presenta le pareti opportunamente tinteggiate e l'intradosso della copertura a vista, con evidenza degli elementi in cemento armato precompresso costituenti struttura portante della stessa – Superficie 1.291,88 [mq];
- **Corridoio ingresso dipendenti** alla prima area produttiva, posto sulla sinistra dell'ingresso clienti: dotato di pavimentazione in gres, presenta le pareti laterali opportunamente intonacate e tinteggiate – Superficie 19,49 [mq];
- **Bagni e servizi dipendenti prima area produttiva**: dotati di pavimentazione in gres presentano un rivestimento delle pareti laterali fino alla loro sommità. Alcuni degli apparecchi igienici sono costituiti da “vasi alla turca” – Superficie 42,94 [mq];
- **Area di movimentazione centrale**, baricentrica rispetto alle due aree produttive: dotata di pavimentazione di tipo industriale, presenta le pareti opportunamente tinteggiate e

l'intradosso della copertura planare grazie alla presenza di una controsoffittatura. –

Superficie 758,64 [mq];

- **Seconda area produttiva**, che impegna tutto il lato sinistro del capannone, rispetto ad un osservatore posto sulla pubblica via: dotata di pavimentazione di tipo industriale, presenta le pareti opportunamente tinteggiate e l'intradosso della copertura a vista, con evidenza degli elementi in cemento armato precompresso costituenti struttura portante della stessa – Superficie 2.106,69 [mq];
- **Bagni e servizi dipendenti seconda area produttiva**: dotati di pavimentazione in gres presentano un rivestimento delle pareti laterali fino alla loro sommità – Superficie 46,78 [mq];
- **Ambiente di servizio** seconda area produttiva con relativo bagno: dotato di idonea pavimentazione presenta le pareti laterali opportunamente intonacate e tinteggiate. Il bagno presenta caratteristiche analoghe a quello dei dipendenti – Superficie 11,48 [mq];
- **Officina manutenzione e ricarica mezzi di movimentazione interna** (muletti): tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti laterali tinteggiate – Superficie 96,36 [mq];
- **Deposito 1**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti laterali tinteggiate – Superficie 25,10 [mq];
- **Deposito 2**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti laterali tinteggiate – Superficie 43,88 [mq];
- **Deposito 3**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti laterali tinteggiate – Superficie 29,91 [mq];

- **Corridoio di disimpegno** fra le aree produttive e la zona celle frigorifere: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti laterali in parte tinteggiate ed in parte ricoperte da rivestimento di natura plastica – Superficie 121,90 [mq];
- **Corridoio di disimpegno interno alle celle frigorifere**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti ricoperte da un rivestimento presumibilmente coibente – Superficie 85,36 [mq];
- **Cella frigorifera 1**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti ricoperte da un rivestimento presumibilmente coibente – Superficie 47,71 [mq];
- **Cella frigorifera 2**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti ricoperte da un rivestimento presumibilmente coibente – Superficie 66,84 [mq];
- **Cella frigorifera 3**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti ricoperte da un rivestimento presumibilmente coibente – Superficie 66,62 [mq];
- **Cella frigorifera 4**: tale ambiente presenta una pavimentazione di tipo industriale e le pareti ricoperte da un rivestimento presumibilmente coibente – Superficie 47,71 [mq];

Il tutto per una superficie complessiva di 5.160,41 [mq].

Va evidenziato che lungo l'intero fronte postico del capannone è presente una banchina di carico della larghezza di 2,50 [m], ricoperta da una pensilina aggettante della larghezza di circa 5,00 [m] posta ad un'altezza rispetto al piano di calpestio della medesima banchina di circa 2,95 [m], che consente un ulteriore disimpegno per la movimentazione delle merci, nonché la possibilità di carico diretto degli automezzi, attesa la sopraelevazione di tale piano di circa 1,45 [m] rispetto al piano carrabile dell'area circostante il capannone.

PIANO PRIMO

- **Pianerottolo di arrivo** della scala di accesso clienti: la pavimentazione è in pietra naturale (presumibilmente granito) e le pareti sono intonacate e tinteggiate – Superficie 4,89 [mq];

- **Primo corridoio** di accesso agli uffici: presenta idonea pavimentazione in gres porcellanato, le pareti laterali opportunamente intonacate e tinteggiate, parzialmente costituite da elementi in PVC preverniciato, in parte a pannelli ed in parte a vetri, e una controsoffittatura, così come tutti gli altri ambienti destinati ad ufficio di seguito elencati, a meno di quelli con diversa specifica – Superficie 26,10 [mq];
- **Antisala di accesso alla zona laboratori** di analisi prodotti delle lavorazioni – Superficie 10,40 [mq];
- **Prima zona laboratorio** – Superficie 27,86 [mq];
- **Seconda zona laboratorio** – Superficie 48,89 [mq];
- **Bagni personale uffici** prima zona: tali ambienti presentano pavimentazione e rivestimenti alle pareti di qualità superiore rispetto a quelli di servizio al piano terra – Superficie 11,90 [mq];
- **Secondo corridoio** di accesso agli uffici: ad una delle estremità di tale corridoio, quella posta fra l'Ufficio 1 e l'Ufficio 2, si riscontra una porta di accesso ed il pianerottolo di arrivo di una scala in ferro proveniente dalla prima area produttiva del capannone – Superficie 111,10 [mq];
- **Ufficio 1** – Superficie 14,46 [mq];
- **Ufficio 2** – Superficie 17,97 [mq];
- **Ufficio 3** – Superficie 23,98 [mq];
- **Ufficio 4** – Superficie 23,81 [mq];
- **Ufficio 5** – Superficie 52,41 [mq];
- **Ufficio 6**: in un angolo di tale ambiente si riscontra una porta di accesso ed il pianerottolo di arrivo di una scala in ferro proveniente dalla zona centrale dell'area produttiva al piano terra – Superficie 47,45 [mq];

- **Ufficio 7** – Superficie 20,41 [mq];
- **Ufficio direttivo**: tale ambiente presenta una pavimentazione in parquet laminato sovrapposta a quella che caratterizza l'intera zona uffici – Superficie 38,73 [mq];
- **Bagno e antibagno** a servizio dell'ufficio direttivo: tali ambienti presentano pavimentazione e rivestimenti alle pareti di qualità superiore rispetto a quelli al piano terra – Superficie 10,94 [mq];
- **Bagni personale uffici** seconda zona: tali ambienti presentano pavimentazione e rivestimenti alle pareti di qualità superiore rispetto a quelli al piano terra – Superficie 16,62 [mq];
- **Sala riunioni** – Superficie 58,14 [mq];
- **Corridoio** accesso cucina uffici – Superficie 9,51 [mq];
- **Cucina uffici** – Superficie 24,94 [mq];
- **Deposito 1** zona uffici – Superficie 17,75 [mq];
- **Bagno** – Superficie 3,53;
- **Deposito 2** zona uffici – Superficie 16,28 [mq];
- **Area ammezzata** a quota uffici, sovrastante parte del locale mensa – Superficie 118,03 [mq];

Il tutto per una superficie complessiva di 756,10 [mq].

In aggiunta a quanto esposto, si riportano i dati relativi alle altezze nei diversi ambienti elencati. Infatti nei fabbricati industriali l'elemento "altezza" riveste un'importanza particolare in quanto potenziale elemento limitante per lo svolgimento di alcune attività.

Per quanto riguarda il piano terra, in corrispondenza dei due vani destinati all'attività produttiva si riscontra un'altezza all'intradosso delle travi della copertura pari a circa 6,90

[m], ridotta localmente lungo la linea dei pilastri centrali a 5,95 [m] a causa della presenza di un'ulteriore trave di supporto trasversale. L'area di movimentazione centrale ha un'altezza di circa 5,80 [m]. La sala mensa, così come gli ambienti di servizio destinati ai dipendenti, ha un'altezza di circa 2,95 [m]. La zona celle frigorifere ha invece un'altezza di circa 4,70 [m].

Il piano Uffici ha un'altezza complessiva di circa 4,00 [m] ridotta a circa 3,00 [m] da una contro soffittatura presente in tutti gli ambienti.

Infine va segnalato che all'esterno del capannone si riscontrano alcuni manufatti.

In dettaglio a circa 4,70 [m] dal cancello di accesso carrabile al lotto, in adiacenza al muro perimetrale destro del lotto, si riscontra la presenza di un piccolo casotto avente dimensioni in pianta 1,50 [m] per 2,50 [m].

Lungo il prospetto laterale destro del capannone si rileva la presenza di due piccoli manufatti, il primo avente dimensioni in pianta di 3,30 [m] per 2,35 [m] ed il secondo 2,30 [m] per 1,50 [m]. Per quanto riguarda la loro ubicazione si rileva che il primo casotto dista 20,15 [m] dal secondo manufatto, che a sua volta è posto a circa 1,00 [m] dal termine del prospetto laterale del capannone.

Nell'angolo posteriore del lotto è presente un ulteriore manufatto delle dimensioni di circa 4,00 [m] per 10,00 [m] avente funzione di ricovero per apparecchiature tecnologiche.

Infine nell'angolo sinistro del lotto prospiciente la Via Boscofangone si riscontra la presenza della cabina di trasformazione dell'energia elettrica, avente superficie di circa 41,00 [mq], cui è affiancato un altro manufatto, con accesso dalla strada esterna, ritenuto a servizio diretto dell' ENEL.

6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria di uno o più

beni, alla redazione e/o alle correzioni opportune ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come già esposto in premessa l'immobile oggetto di stima presenta delle difformità sia nella individuazione catastale delle particelle di terreno sia per la mancanza della planimetria e dell'inserimento su mappa del medesimo immobile.

Attesa l'opportunità di cominciare a produrre una prima relazione di stima, in attesa dell'espletamento delle necessarie pratiche catastali, il sottoscritto provvederà, in una successiva relazione integrativa, a fornire tutti i documenti aggiornati a valle dell'evasione delle pratiche catastali sospese.

7) Indichi l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di perizia è un capannone ubicato all'interno di un'area industriale. La concessione edilizia rilasciata dal Comune è relativa alla costruzione di un opificio industriale e la categoria catastale dell'immobile è D/8, relativa quindi a "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, N° 47 (e successive modificazioni); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di

illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

Dalla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato nel corso degli accessi ed il contenuto dei grafici allegati alla Concessione Edilizia N° 11/92 rilasciata dal Comune di Nola emerge la sostanziale conformità del capannone realizzato rispetto all'autorizzazione ricevuta, attesa la coincidenza di volumi e superfici dell'immobile principale.

Di contro si rilevano alcune piccole difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nello spostamento della cabina ENEL nell'angolo opposto rispetto a quello in cui era stata prevista inizialmente, nella presenza dei descritti casotti, e nella mancata realizzazione della prevista guardiola del custode che, da progetto, doveva trovarsi nell'angolo fra il fronte postico del capannone e il prospetto laterale sinistro.

Vista la tipologia delle difformità, le stesse si considerano certamente sanabili in virtù di alcune considerazioni.

La mancata realizzazione della prevista guardiola renderebbe disponibile la relativa superficie ed il relativo volume di progetto.

Si rileva poi che i manufatti aggiuntivi sono in massima parte costruzioni particolarmente leggere e facilmente amovibili e demolibili, quindi potrebbe anche essere ventilata l'ipotesi di eliminarli.

Inoltre, in relazione alla destinazione urbanistica della zona, che prevede un indice di copertura di 0,50 [mq/mq], si rileva che in funzione dell'estensione del lotto lo stesso non è stato saturato, e comunque, anche per i lotti per i quali è stata raggiunta la saturazione, è ammesso l'ampliamento del 5% della superficie del lotto edificatorio per particolari esigenze produttive e/o per adeguamenti tecnologici.

Infine anche la diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile con una pratica urbanistica.

I costi per il descritto perfezionamento delle condizioni urbanistiche dell'immobile, nella massima parte pienamente lecito, attese alcune incertezze operative, vengono stimati in circa € 10.000,00.

9) *Stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'evidente unitarietà del capannone oggetto di stima e la sua attuale organizzazione funzionale, non ne lasciano ipotizzare, a meno di modifiche sostanziali, un utilizzo frazionato.

Pertanto non si ritiene opportuna la formazione di lotti distinti.

10) *Accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, N° 1078;*

Il bene oggetto di perizia risulta essere interamente di proprietà della società fallita, pertanto non si pone il problema della sua divisibilità.

11) *Operando congiuntamente con il Curatore, accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, si provvederà ad acquisire il titolo legittimante*

il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, N° 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, N° 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il relativo verbale sarà sottoscritto dal Curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore;

Come accennato in premessa l'immobile oggetto di perizia è formalmente libero, ma materialmente occupato abusivamente dai dipendenti della società fallita.

Si ribadisce in merito che in occasione di ciascun sopralluogo è stato necessario avvalersi della presenza del personale del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Nola per poter materialmente accedere all'immobile.

Si evidenzia anche che il detto personale di Pubblica Sicurezza ha nel tempo provveduto alla identificazione dei soggetti che occupano l'immobile.

Sulla scorta di quanto esposto, ai fini della stima dell'immobile, lo stesso verrà considerato libero.

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

In virtù di quanto già evidenziato ai punti precedenti non si fornisce risposta al presente quesito.

13) Indichi tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari:

Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli (segnalando per ciascuno di essi se resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, e provvedendo altresì ad acquisire i relativi atti impositivi), eventualmente facendone richiesta al Curatore:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

13.1) Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

13.2) Vincoli legali di cui alla legge 1089/39, come sostituita dal D. Lgs. 490/99 (beni ambientali e architettonici);

13.3) Vincoli o oneri di natura condominiale;

13.4) Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

13.5) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

13.6) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

13.7) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

13.8) Iscrizioni;

13.9) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali;

Al fine di conoscere la situazione vincolistica dell'immobile sono state fatte delle indagini, ottenendo il seguente riscontro:

13.1) Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità – Non risultano vincoli;

13.2) Vincoli legali di cui alla legge 1089/39, come sostituita dal D. Lgs. 490/99 (beni ambientali e architettonici) – Non risultano vincoli;

Vincoli o oneri di natura condominiale – Non risultano vincoli;

13.3) Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenzino in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto) – Dalle pratiche catastali reperite risulta che la superficie complessiva del terreno inizialmente acquisito era di 13.130 [mq] , di cui 267 [mq] quale superficie destinata alle acque pubbliche, dalla cui differenza deriva la superficie netta catastale di 12.863 [mq];

13.4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – Non risultano vincoli;

13.5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – La proprietà è di una Società;

13.6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) – Non risultano vincoli;

13.7) Iscrizioni

- ✓ Iscrizione contro del 10/12/1992 – Registro Particolare 2849 – Registro Generale 31550 – Pubblico Ufficiale Liotti Pasquale – Repertorio 25652 del 27/11/1992 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
- ✓ Iscrizione contro del 10/12/1992 – Registro Particolare 2850 – Registro Generale 31551 – Pubblico Ufficiale Liotti Pasquale – Repertorio 25652 del 27/11/1992 – Privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento sull'unità negoziale di cui al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 e Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore della Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A.;
- ✓ Iscrizione contro del 02/01/2003 – Registro Particolare 1 – Registro Generale 13 – Pubblico Ufficiale Giuseppe Grasso – Repertorio 27278 del 27/12/2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Polvica di Nola Via Boscofangone N° 69 a favore della Banca Antoniana – Popolare Veneta S.p.A.;
- ✓ Iscrizione contro del 08/04/2005 – Registro Particolare 5322 – Registro Generale 16764 – Pubblico Ufficiale Gest Line S.p.A. – Repertorio 115168/71 del 24/03/2005 – Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore della Gest Line S.p.A.;
- ✓ Iscrizione contro del 28/06/2010 – Registro Particolare 4392 – Registro Generale 26049 – Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. – Repertorio 110519/71 del

18/06/2010 – Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore di Equitalia Polis S.p.A.;

- ✓ Iscrizione contro del 15/11/2010 – Registro Particolare 7049 – Registro Generale 42976 – Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1722/2010 del 19/10/2010 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Via Boscofangone N° 69 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola – Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905 a favore di Sud Ortaggi S.r.l.;

13.8) Trascrizioni: Trascrizione a favore e contro del 29/04/2011 – Registro Particolare 10694 – Registro Generale 15545 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Nola – Repertorio 19/2011 del 30/03/2011 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento sull'unità negoziale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Nola – Foglio 1 – Particella 898 – Via Boscofangone N° 69 ed al Catasto Terreni del Comune di Nola Foglio 1 – Particella 898 e Foglio 6 – Particella 902 e Particella 905.

14) Determini il valore degli immobili o dei diritti reali acquisiti all'attivo al fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dei beni, nonché i vincoli, gli oneri ed i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che:

- a) *i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione all'atto della vendita;*
- b) *l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta:*
- b.1) *Opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri;*
- b.2) *Non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento;*
- b.3) *Opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse in nuda proprietà;*

Per la determinazione del valore dell'immobile, in funzione della sua tipologia, si è ritenuto opportuno procedere ad una stima **sintetico comparativa**.

Per l'acquisizione di un valore di partenza della stima pienamente oggettivo è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, mette a disposizione degli utenti i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili in funzione della specifica zona in cui ricadono.

Allo stato l'aggiornamento del borsino è al I semestre del 2011.

Nel caso di specie è stata riscontrata la seguente valutazione:

Provincia: Napoli

Comune: Nola

Fascia/zona: Periferica / Area CIS di Nola (Ex Strada Comunale di Bosco Fangone – Strada Comunale dei Ponti)

Codice di zona: D7

Microzona catastale: 7

Destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali e capannoni tipici

Valore di mercato: Min € 500,00 / mq
Max € 1.000,00 / mq

Sulla base dell'elenco precedentemente fatto della consistenza dei due livelli, si riporta un riepilogo delle quadrature totali.

- Superficie piano terra: 5.160,41 [mq]
- Superficie primo piano: 756,10 [mq]

In relazione alla posizione del capannone, e soprattutto in relazione alle attuali condizioni del mercato reale, verificate in parallelo con la consultazione della citata Banca Dati, si ritiene di considerare validi i seguenti valori di mercato:

Valore medio di mercato al metro quadrato per il capannone: € 500,00/mq;

Valore medio di mercato al metro quadrato per la zona uffici: € 750,00/mq.

Moltiplicando questi valori per le rispettive quadrature si ottiene un valore dell'immobile di partenza pari a:

$$V = 5.160,41 \text{ [mq]} * 500,00 \text{ [€/mq]} + 756,10 \text{ [mq]} * 750,00 \text{ [€/mq]} = 3.147.280,00 \text{ [€]}$$

Questo valore sarebbe il prezzo di compravendita più probabile, riscontrabile sul mercato, per un capannone industriale in buono stato di conservazione, avente le descritte superfici, nonché tutte le caratteristiche canoniche della tipologia di immobile.

Determinazione dei coefficienti di taratura del valore

Nel caso in esame si riscontra che l'area scoperta è pari ad 1,5 volte quella coperta, risultando quindi inferiore al valore "tipo" ottimale di questo rapporto che dovrebbe essere compreso fra 2 e 3. Infatti, in funzione della destinazione d'uso, è sempre importante per l'appetibilità dell'immobile avere delle aree di manovra adeguate per le attività di carico e scarico degli automezzi. Di contro si rileva che la posizione del capannone è tale da garantire sul suo lato postico (quello dove si dovrebbe svolgere la maggior parte della movimentazione delle merci, attesa anche la localizzazione della banchina di carico) un'area di sufficiente estensione. Pertanto, per tale aspetto si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,95.

Il secondo fattore di notevole importanza è l'altezza dei locali. Nel caso in esame, come già evidenziato nel corpo della relazione, l'altezza di molti ambienti è ridotta a soli 3,00 [m], mentre quella utile minima nei due ambienti produttivi è di poco inferiore ai 6,00 [m]. Tali valori sono minori rispetto a quelli generalmente riscontrabili in un immobile industriale, che devono avere altezze adeguate ai macchinari produttivi ed alle attività interne. Questa caratteristica è negativa perché riduce il numero dei potenziali fruitori dell'immobile e quindi quello dei potenziali acquirenti. Si ritiene di adottare un coefficiente riduttivo per tale caratteristica pari a 0,90.

Infine, in merito allo stato conservativo del capannone, va apportata una ulteriore decurtazione, sia perché l'immobile non è nuovo ed è da un certo lasso di tempo in stato di abbandono, sia perché nel corso degli accessi è stato riscontrato che prima che l'immobile fosse occupato dai dipendenti della società fallita, si sono avuti degli episodi di furto dei cavi elettrici in rame, con grave interessamento dell'impianto elettrico dell'intera struttura. Pertanto, all'atto della acquisizione dell'immobile, dovranno essere necessariamente svolti dei lavori di rifacimento degli impianti elettrici, ivi incluse le cabine di trasformazione. Per tale aspetto si ritiene di adottare un coefficiente riduttivo pari a 0,85.

Stima del valore netto

Pertanto, moltiplicando il valore di partenza attribuito all'immobile per i tre coefficienti di taratura determinati si ottiene il valore di stima che è pari a:

$$V = 3.147.280,00 \text{ [€]} * 0,95 * 0,90 * 0,85 = \mathbf{2.287.285,74 \text{ [€]}}$$

15) Tenga conto di ogni elemento rilevante nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente, ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale; si esporranno altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà poi indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Al fine di fornire chiara ed esaustiva risposta al presente quesito si evidenziano i seguenti punti:

- **Criterio di stima**: sintetico comparativa;

- **Fonte valori di mercato:** Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dall'Agenzia del Territorio, con aggiornamento dei valori al I semestre dell'anno 2011;
- **Calcolo delle superfici:**

Piano Terra		
Ingresso	14,36	[mq]
Cassa scale	18,38	[mq]
Sala Mensa	208,22	[mq]
Servizi sala mensa	10,16	[mq]
Prima area produttiva	1291,88	[mq]
Corridoio ingresso dipendenti	19,49	[mq]
Servizi dipendenti	42,94	[mq]
Area di movimentazione centrale	758,64	[mq]
Seconda area produttiva	2106,69	[mq]
Servizi dipendenti	46,78	[mq]
Locale servizio	11,48	[mq]
Area officina muletti	96,36	[mq]
Deposito officina 1	25,10	[mq]
Deposito officina 2	43,88	[mq]
Deposito varie	29,91	[mq]
Corridoio antistante celle frigorifere	121,90	[mq]
Corridoio interno celle	85,36	[mq]
Cella 1	47,71	[mq]
Cella 2	66,84	[mq]
Cella 3	66,62	[mq]
Cella 4	47,71	[mq]
TOTALE	5160,41	[mq]

Piano Primo		
Pianerottolo di arrivo clienti	4,89	[mq]

Corridoio 1 uffici	26,10	[mq]
Antisala laboratorio	10,40	[mq]
Laboratorio 1	27,86	[mq]
Laboratorio 2	48,89	[mq]
Bagni prima zona uffici	11,90	[mq]
Corridoio 2 uffici	111,10	[mq]
Ufficio 1	14,46	[mq]
Ufficio 2	17,97	[mq]
Ufficio 3	23,98	[mq]
Ufficio 4	23,81	[mq]
Ufficio 5	52,41	[mq]
Ufficio 6 - Ingresso da area centrale	47,45	[mq]
Ufficio 7	20,41	[mq]
Direzione	38,73	[mq]
Bagni e antibagno direzione	10,94	[mq]
Bagni seconda zona uffici	16,62	[mq]
Sala riunioni	58,14	[mq]
Corridoio appartamento	9,51	[mq]
Cucina appartamento	24,94	[mq]
Deposito 1 appartamento	17,75	[mq]
Bagno appartamento	3,53	[mq]
Deposito 2 appartamento	16,28	[mq]
Area ammezzata a quota appartamento	118,03	[mq]
TOTALE	756,10	[mq]

- **Valori al metro quadrato:**

Valore medio di mercato al metro quadrato per il capannone: € 500,00/mq;

Valore medio di mercato al metro quadrato per la zona uffici: € 750,00/mq.

- **Correzioni della stima:**

Coefficiente per ridotta superficie esterna = 0,95;

Coefficiente per ridotta altezza interna = 0,90;

Coefficiente per stato d'uso e per necessità di rifacimento degli impianti elettrici = 0,85.

- **Valore del bene:** € 2.287.285,74
- **Abbattimento forfetario:** trattandosi di un immobile industriale non si ritiene di dovere calcolare un abbattimento forfetario per differenza per gli oneri tributari, in quanto le transazioni relative a questa tipologia di immobili avvengono sempre con dichiarazione del prezzo reale, essendo nella quasi totalità dei casi persone giuridiche i due contraenti ed avendo necessità di dichiarare i valori effettivi;
- **Vizi occulti:** nel corso degli accessi è stato esaminato l'intero immobile e ne è stato documentato lo stato conservativo e le condizioni, pertanto, se pur possibile, si ritiene remoto il rischio dell'esistenza di vizi occulti, peraltro in qualche modo ricompreso all'interno dell'abbattimento forfetario relativo allo stato d'uso del capannone;
- **Bonifica rifiuti:** all'interno del capannone non è stata riscontrata particolare presenza di rifiuti, a parte una serie di materiali a deposito residui della precedente attività. All'esterno del capannone si riscontra invece la presenza di alcuni materiali di rifiuto consistenti per lo più in vecchie cassette, in plastica e in legno, per la raccolta dei prodotti della preesistente attività. In via forfetaria, dovuta alla circostanza che parte di tali materiali potrebbe essere eventualmente riutilizzata, e che parte degli elementi oggi in buono stato potrebbe subire un ulteriore decadimento nel corso del tempo necessario alla conclusione della procedura, si ipotizza un onere di circa € 15.000,00 per la raccolta e lo smaltimento di materiale non utilizzabile;
- **Oneri regolarizzazione urbanistica e catastale:** come già esposto nel corpo della presente relazione, prima del deposito della relazione peritale definitiva, verrà regolarizzata la situazione catastale del capannone. Per quanto attiene invece agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, ferma restando la pluralità di soluzioni ipotizzate, per gli

aspetti residuali eventualmente da sanare, si ritiene che gli stessi abbiano un'entità di circa € 10.000,00;

- **Valore finale del bene:** € 2.287.285,74 - € 15.000,00 - € 10.000,00 = **€ 2.262.285,74.**

VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ BENI INVENTARIATI

Esprimere una valutazione di congruità del valore attribuito in sede di inventario alle attrezzature ed ai macchinari di produzione presenti nello stabilimento, al fine di potere o meno considerare un elemento addizionale del valore dell'azienda da proporre in vendita.

Il Curatore Fallimentare, in aggiunta al quesito articolato in quindici punti cui è stata fornita risposta nel corpo della presente relazione, ha assegnato al sottoscritto delle prescrizioni supplementari al fine di avviare una procedura competitiva per la vendita del ramo di azienda costituito dallo stabilimento industriale in Nola con gli ulteriori elementi, patrimoniali e non, così identificati nel programma di liquidazione:

- Attrezzature e macchinari di produzione;
- N° 12 automezzi targati;
- Arredi ed attrezzature da ufficio

complessivamente valutati in € 139.980,00

- N° 102 dipendenti, tutt'ora in carico.

Si riporta l'elenco dettagliato dei beni inventariati ricevuto dal Curatore Fallimentare, con i relativi valori:

N°	Descrizione	Valore
1	n. 1 armadio in metallo con due ante in vetro	€ 50,00
2	n. 1 banco angolare accoglienza clienti di colore grigio	€ 30,00
3	n.1 fotocopiatrice Olivetti copia 30/17 con mobiletto di appoggio	€ 50,00

4	n. 1 scrivania ad angolo con cassetiera	€	30,00
5	n. 1 mobiletto basso di metallo con due antine	€	10,00
6	n. 4 sedie con rotelle rivestimento con tessuto rosso	€	40,00
7	n. 1 monitor con tastiera e mouse	€	10,00
8	n. 1 calcolatrice Olivetti logos	€	5,00
9	n. 1 scrivania colore grigio	€	20,00
10	n. 1 mobiletto basso di legno	€	10,00
11	n. 1 postaz. lavoro PC Omega, monitor Acer, tastiera e stampante Epson DX 40/50	€	100,00
12	n. 2 scrivanie di metallo grigio	€	20,00
13	n. 1 armadio in metallo con due ante in vetro	€	50,00
14	n. 1 scrivania ad angolo con cassetiera, postazione di lavoro con PC Asus, monitor Philips, stampante Epson FX 11/70	€	130,00
15	n. 1 tavolo tondo da riunione in legno scuro con 6 sedie in pelle di colore grigio	€	250,00
16	n. 1 scrivania con cassetiera, due sedie e una poltroncina di colore grigio in pelle	€	250,00
17	n. 1 divano 4 posti colore grigio	€	50,00
18	n. 1 mobiletto due ante colore bianco	€	30,00
19	n. 25 scatoloni contenenti abbigliamento e calzature per il personale (alla rinfusa)	€	150,00
20	n. 1 cassaforte ad armadio chiusa senza chiavi (rubate)	€	100,00
21	n. 3 estintori a polvere	€	75,00
22	n. 1 armadiatura con 75 ante doppie + 8 sedie ad angolo e un divanetto a tre posti, 2 quadri a parete	€	500,00
23	n. 1 fotocopiatrice su mobiletto in lamiera, Olivetti D- copia 16	€	80,00
24	n. 1 estintore a polvere	€	25,00
25	n. 1 tavolo riunioni in legno di colore chiaro	€	300,00
26	n. 10 poltroncine tessuto rosso con braccioli	€	100,00
27	n. 1 poltrona di tessuto rosso con braccioli	€	10,00
28	n. 1 scrivania in legno chiaro con cassetiera	€	200,00
29	n. 1 lavagna luminosa a tre Emme con schermo avvolgibile	€	50,00
30	n. 1 armadio a muro con 11 ante doppie in vetro e formica	€	150,00
31	n. 1 sedia girevole senza braccioli	€	10,00
32	n. 3 scrivanie ad angolo	€	90,00
33	n. 1 scrivania normale	€	20,00
34	n. 4 sedie con tessuto rosso senza braccioli	€	40,00
35	n. 1 armadio a due ante in vetro	€	50,00
36	n. 1 armadio con due ante in legno	€	20,00
37	n. 2 mobiletti bassi in legno di colore bianco	€	20,00

38	n. 3 sedie con tessuto rosso con braccioli + una con rivestimento nero con braccioli	€	40,00
39	n. 1 mobiletto basso colore bianco porta stampante	€	10,00
40	n. 2 scrivanie ad angolo colore grigio con cassettiere	€	60,00
41	n. 1 stampante laser HP	€	50,00
42	n. 2 monitor privi di elemento con memoria	€	20,00
43	n. 1 armadio in metallo con due ante in vetro	€	50,00
44	n. 4 sedie girevolidi cui due con braccioli di tessuto rosso	€	40,00
45	n. 2 scrivanie ad angolo	€	60,00
46	n. 5 sedie girevoli di cui due con braccioli di tessuto rosso	€	50,00
47	n. 1 TV color Philips tipo tradizionale	€	50,00
48	n. 1 frigorifero basso da ufficio marca Whirlpool	€	30,00
49	n. 2 mobiletti bassi di cui uno in metallo e uno in legno di colore chiaro	€	20,00
50	n. 1 calcolatrice da tavolo Olivetti e macchina da scrivere elettronica Olivetti	€	5,00
51	n. 1 scrivania ad angolo	€	30,00
52	n. 1 monitor Compaq con tastiera senza memoria centrale	€	10,00
53	n. 1 scrivania normale	€	20,00
54	n. 2 cassettiere e un armadietto basso in metallo	€	15,00
55	n. 3 sedie girevoli con tessuto rosso di cui una con braccioli	€	30,00
56	n. 1 scrivania, mobiletto basso porta computer, unità PC assemblato, due monitor con tastiera, una cassettiere, due sedie girevoli di tessuto rosso con braccioli	€	50,00
57	n. 1 Fiat 160 N. tg. ZA933NL	€	2.000,00
58	n. 1 Fiat 160 tg. MO4948933	€	2.000,00
59	n. 1 Iveco Eurotel 420 con cassone refrigerato tg. AA316CW	€	8.000,00
60	n. 1 Iveco Eurostar Cursors con cassone refrigerato tg. CA123JS	€	10.000,00
61	n. 1 rimorchio Bartoletti-Casadei tg. AB83388	€	5.000,00
62	n.1 Iveco Eurostar Cursors tg. BJ986WG	€	10.000,00
63	n. 1 Fiat 50.10 tg. AT255524	€	1.500,00
64	n. 1 Fiat Iveco Eurocargo 60.10 tg. AA160BN	€	8.000,00
65	n. 1 mola elettrica da banco	€	100,00
66	n. 1 transpallet elettrico di colore giallo	€	200,00
67	n. 1 banco da lavoro in metallo	€	20,00
68	n. 5 armadietti di metallo contenenti materiali minuti da officina	€	250,00
69	n. 2 scaffalature in metallo di circa 2,5x2,5 mt. ognuna con pezzi di ricambi vari	€	200,00
70	n. 1 scaffalatura in metallo di mt. 6x2 contenente ricambi di motore usati e oli vari	€	100,00
71	n. 1 scaffalatura in metallo di mt. 3x2,5 circa contenente scatole con etichette	€	50,00
72	n. 2 etichettatrici di cui una in officina	€	100,00

73	n. 1 lettino da infermeria	€ 20,00
74	n. 1 PC con monitor e stampante	€ 30,00
75	n. 2 tavolini ufficio in legno	€ 30,00
76	n. 3 stampanti ad aghi	€ 120,00
77	n. 2 stampanti laser marca HP serie 10 XX	€ 100,00
78	n. 1 linea completa di pesatura marca Pea 125 S, pesatrice con riempimento automatico di vaschette, con tre banchetti matricola 1008344 con retinatrice Sarma matricola 1010764	€ 1.500,00
79	n. 1 nastro trasportatore Naddeo con prezzatrice e retinatrice Sarma matricole: 1005793, 1029439 con 8 banchetti e 5 bilance Tanita BSE830G	€ 1.500,00
80	n. 1 nastro trasportatore con retinatrice Sarma matricole: 1001099, 1008758 con 5 banchetti	€ 1.500,00
81	n. 2 caricatori per rete Sarnia matricole: 1001075, 1028421	€ 600,00
82	n. 1 filmatrice Ulma con due tavoli girevoli e prezzatrice automatica matricole: 2103009, 1966864, con tre banchetti e una bilancia Tanita	€ 1.200,00
83	n. 1 filmatrice Ulma con due tavoli girevoli e prezzatrice Bilzelba matricole: 2103008, 1975006, con ulteriore prezzatrice manuale matricola 1979445 con tre banchetti	€ 1.200,00
84	n. 1 linea completa di pesatura marca Pea 125 S, pesatrice con riempimento automatico di vaschette, con tre banchetti matricola 1008344 con retinatrice Sarma matricola 1010764	€ 1.500,00
85	n. 1 linea completa pesatura P 10126 pesatrice con riempimento automatico di vaschette matricola 1000922 con retinatrice matr. 1006720	€ 1.500,00
86	n. 4 banchi carrellati in metallo per lavorazione	€ 300,00
87	n. 1 retinatrice manuale Sarma matr. 1007015 con prezzatrice manuale e 5 bilance Tanita	€ 1.200,00
88	n. 1 linea completa per lavaggio e pesatura di peperoni composta da: Ribaqlta Bius, nastro trasportatore, vasca lavaggio e line lavorazione Umitec, matricola 06N001	€ 3.000,00
89	n. 1 calibratrice per lavorazione pesche ed albicocche (frutta tonda) con nastri con matr. 1737 e 1736 modello Compac Sarma (ulteriore riferimento modello SLS 1009+1 matr. 1681	€ 4.000,00
90	n. 6 transpallet elettrici	€ 1.200,00
91	n. 1 avvolgirete automatico Sarma matr. 87494	€ 500,00
92	n. 2 tavoli girevoli acciaio inox fabbricazione artigian. lavorazione prodotti ortofrutt.	€ 150,00
93	n. 1 gruppo di continuità di elevata potenza	€ 300,00
94	n. 1 muletto diesel matr. 12891	€ 600,00
95	n. 1 carrellino in metallo con tre bilance Tanita	€ 100,00
96	n. 1 linea lavaggio verdura artigianale	€ 2.500,00

97	n. 2 transpallet manuali	€ 200,00
98	n. 50 (circa) pedane di scatole per imballaggio a marchio Coop e n. 20 (circa) pedane di cassette per imballaggio a marchio Esplana	€ 1.000,00
99	n. 1 linea completa Sarma per lavorazione patate articolata in vasca prelavaggio, nastri trasportatori, banco selezione e nastri scarico con pesatrice P12-126 matr. 1012545 + macchina modello BSK134 matr. 1013128 + macchina modello BSK134 matr. 1012478, n. 1 pesatrice per meloni, n. 2 peso/prezzatrici automatiche Sarma	€ 10.000,00
100	n. 1 linea completa lavorazione cavoli composta da due nastri grandi e uno piccolo di fabbricazione artigianale con linea scarico scarti di fogliame all'esterno dell'azienda	€ 10.000,00
101	n. 1 linea lavorazione finocchi con ribaltatrice automatica, nastro per taglio prodotto, vasca di prelavaggio, nastro per incassettamento prodotto + vasca lavaggio prodotto finito.	€ 10.000,00
102	n. 1 banco di lavorazione in metallo mobile	€ 50,00
103	n. 4 cesti in plastica mt. 1,2x1,2 contenenti materiali di scarto alla rinfusa	€ 50,00
104	n. 1 scaffalatura metallica dim. Mt. 8x3 circa contenente materiale per imballaggio	€ 250,00
105	n. 7 scaffali da mt. 6 contenenti materiali per imballaggio obsoleti e pezzi di attrezzature in disuso collocati su soppalco	€ 400,00
106	n. 8 pedane con materiale da imballaggio vari	€ 100,00
107	n. 70 (circa) pedane con cassette in plastica verde per imballaggio	€ 1.500,00
108	n. 400 (circa) pedane in legno	€ 1.000,00
109	n. 1 autovettura Volvo 460 GLT tg. AE625XP	€ 150,00
110	n. 1 gruppo elettrogeno mod. Ausonia Tiglio serie n.9420 con motore Iveco 360 CV	€ 3.000,00
111	n. 1 tavolino mobile porta P.C.	€ 20,00
112	n. 1 P.C. assemblato con monitor, tastiera e stampante HP 1022	€ 75,00
113	n. 1 scrivania ufficio con cassetiera	€ 50,00
114	n. 3 sedie con rivestimento in tessuto rosso di cui una con braccioli	€ 30,00
115	n. 1 fax marca In Sip Magico	€ 30,00
116	n. 1 estintore	€ 20,00
117	n. 1 carrellino con rotelle in metallo scuro	€ 10,00
118	n. 2 banconi ad angolo	€ 80,00
119	n. 2 bombole tipo industriale contenente gas elio	€ 200,00
120	n. 1 apparecchio misuratore PH H Anna 211	€ 200,00
121	n. 1 P.C. assemblato con monitor, tastiera e stampante HP 840C	€ 50,00
122	n. 2 cromatografi marca Shimadzu GC 17 A	€ 1.000,00
123	n. 2 P.C. assemblati con altrettanti monitor e tastiere e una stampante HP 1018	€ 120,00
124	n. 1 apparecchio Scimadzu cromatografo LC 10 AT con annesso apparato SIL 10 AF	€ 700,00

	ed SCL 10A	
125	n. 1 spettrofluorometro Shimadzu RF 10A con vassoio diodi SPD M 10A	€ 700,00
126	n. 1 apparecchiatura elettronica Micromat HR GC 412	€ 400,00
127	n. 1 armadio di sicurezza per acidi e reagenti chimici, contenente flaconi vari di sostanze chimiche	€ 300,00
128	n. 1 bilancia analitica Gibertini E42	€ 50,00
129	n. 1 bilancia RAW AG XA60/220	€ 50,00
130	n. 1 banco da lavoro con lavabo, lavastoviglie Smeg GW3050	€ 150,00
131	n. 1 Robot Malevesi Workmatic 6	€ 30,00
132	n. 1 bilancia Tecnica Gibertini Europe 1700	€ 50,00
133	n. 1 apparecchio Bandelini Sanarex RK 156	€ 200,00
134	n. 1 bancone da lavoro ad angolo con tre vetrine verticali	€ 150,00
135	n. 2 vaporizzatori Buchi-Rotavapor R 114 con base Buchi B480	€ 100,00
136	n. 1 P.XC. Compaq 386	€ 20,00
137	n. 1 apparecchio FSMS	€ 50,00
138	n. 1 centrifuga ALC 4206	€ 100,00
139	n. 1 apparecchio forno Gepran 1001	€ 200,00
140	n. 1 forno a microne Rowenta	€ 30,00
141	n. 1 apparecchio riscaldatore Falc MQ 500	€ 50,00
142	n. 1 distillatore Intercontinental mod. Styl 3/E	€ 70,00
143	n. 1 mobile da lavoro con cassetti	€ 20,00
144	n. 1 mobiletto co lavabo	€ 40,00
145	n. 1 frigorifero congelatore Ambassador	€ 50,00
146	n. 1 banco da lavoro con antine e cassetti	€ 50,00
147	n. 5 sedie girevoli con rivestimento in tessuto rosso senza braccioli	€ 50,00
148	n. 1 bancone angolare con ante	€ 20,00
149	n. 3 P.C. con tastiera e monitor	€ 60,00
150	n. 2 stampanti laser HP	€ 80,00
151	n. 2 estintori	€ 50,00
152	n. 104 (circa) pedane contenenti cassette verdi aperte	€ 800,00
153	n. 28 (circa) pedane contenenti cassette verdi piegate	€ 600,00
154	n. 70 (circa)pedane in legno	€ 200,00
155	n. 8 pedane nastrate con skotch anticalore contenenti cassette in plastica di vari colori	€ 200,00
156	n. 2 pedane contenenti cassette in legno	€ 60,00
157	n. 168 Bins di vari colori	€ 200,00
158	n. 146 Bins di colore blu	€ 600,00

159	n. 153 Bins di colore blu	€ 600,00
160	n. 20 pedane di cassette verdi piegate	€ 450,00
161	n. 250 (circa) Bins di colore blu	€ 1.000,00
162	n. 21 pedane di cassette verdi per imballaggio piegate	€ 450,00
163	n. 800 (circa) pedane in legno	€ 2.000,00
164	n. 2500 (circa) cassette in plastica di vari colori	€ 2.500,00
165	n. 215 Bins di colore blu	€ 800,00
166	n. 1 cassone frigo dismesso adibito ad officina esterna contenente ricambi vari	€ 200,00
167	n. 1 muletto Detas	€ 30,00
168	n. 1 pressa idraulica OMCN Potenza 20 Tons	€ 150,00
169	n. 1 autovettura Peugeot 406 tg. CE085MS	€ 1.000,00
170	n. 1 apparecchiatura Server HP contrassegnato con etichetta 1/A	€ 500,00
171	n. 1 autovettura Peugeot 106 tg. CE013MS	€ 300,00
172	n. 1 autovettura mercedes C 220 tg. DA340GZ	€ 8.000,00
	TOTALE	€ 139.980,00

Come già esposto precedentemente, il capannone industriale nel corso delle attività peritali non era dotato di allaccio alla linea elettrica, e ciò sia per interruzione della fornitura che per i danneggiamenti dell'impianto di trasformazione e di distribuzione interno dovuti a diffusi furti di cavi in rame.

Pertanto non è stato possibile valutare la reale efficienza e funzionalità delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche esistenti e riportate all'interno dell'elenco.

È evidente quindi che, pur confermando la congruità dei valori teorici individuati dal Curatore Fallimentare, non è stato possibile verificarla di fatto.

Pertanto, al fine di determinare un valore effettivo dei beni inventariati, anche in relazione al fatto che parte di essi sono elementi di arredo, il sottoscritto ritiene cautelativo adottare un coefficiente di abbattimento forfetario del 35%, per cui si ha:

$$\text{Valore effettivo beni inventariati} = € 139.980,00 * (1 - 0,35) = € \mathbf{90.987,00}$$

Dott. Ing. Alberto Merone
C.so Europa N° 72 - 80127 - NAPOLI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli N° 13467
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Napoli N° 9962

Sulla scorta di quanto esposto non si ritiene possibile esprimere un parere motivato di funzionalità dell'apparato produttivo preesistente.

Con ciò si ritiene espletato l'incarico conferito.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Alberto Merone

Napoli, 03/02/2012