aggiornamento stima dei compendi immobiliari

integrazione alla perizia del 16.07.2021

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione Fallimentare –

G.D.: dott. Gaetano Guglielmo

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Interventi di Adeguamento – Indagini – Attività

Valore Complessivo del compendio immobiliare

a seguito dell'incendio del 14.06.2025

Avellino: 01.12.2025

FALLIMENTO . . . omissis . . . ***n. R.G. 22/2018***

Curatori: . . . omissis . . .

. . . omissis . . .

Il C.T.U.: ing. Francesco Cataldo



ing. Francesco Cataldo
p.zza Dante Alighieri 2
83040 Chiusano Di San Domenico (AV)
tel. 0825/985029 - cell. 3356568893
pec: francesco.cataldo@ingegneriavellino.it

TRIBUNALE di AVELLINO
Sezione Fallimentare

Fallimento . . . omissis . . . n. 22/2018 Reg. Gen.

Curatori: . . . omissis . . .
. . . omissis . . .
G.D: Dott. Gaetano Guglielmo
C.T.U. ing. Francesco Cataldo

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

aggiornamento stima dei compendi immobiliari - integrazione alla perizia del 16.07.2021

Interventi di Adeguamento – Indagini – Attività
Valore Complessivo del compendio immobiliare
a seguito dell'incendio del 14.06.2025

INDICE

1. Premesse e Mandato …….. 3
2. Eventi e Atti ….. 5
2.1 Descrizione Complesso Industriale …… 5
2.2 Eventi del 14.06.2025 …… 8
2.3 Interventi – Visite – Provvedimenti Comando Vigili del Fuoco Avellino …… 12
3. Interventi di Adeguamento – Indagini – Attività a cura della Curatera ……..... 20
3.1 Verifica Elementi Strutturali ……..... 20
3.2 Smaltimento Materiali Plastici ……..... 23
3.3 Bonifica Pannelli Fotovoltaici e Smaltimento Rifiuti Combusti ……25
4. Interventi di Adeguamento a cura dell'azienda individuale … omissis … …….....27
4.1 Opere Adeguamento Antincendio …….... 27
5. Indagini – Prove di Laboratorio …….....30
5.1 Prove Pacometriche …….... 32
5.2 Carotaggi e Prove di Compressione su Campioni Cilindrici ……..32
5.3 Prelievo di Barre ……35
5.4 Prove di Carbonatazione ……36
5.5 Prove Sclerometriche ……37
5.6 Prove Termografiche …….... 38
6. Interventi di Adeguamento, Riparazione e Ripristino da Realizzare ……..…...39
6.1 Premesse …….... 39
6.2 Valutazione della Sicurezza degli Elementi Strutturali ……..... 39
7. Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni ……..…...47
8. Valore Complessivo del compendio immobiliare ……...48
8.1 Premesse …….... 48
8.2 Bandi di Vendita ……..... 51
8.3 Stima Danni Beni Immobili ……..... 51
8.4 Valore Complessivo Compendio Immobiliare ……..... 53

ALLEGATI

- Interventi - Visite - Provvedimenti Comando Vigili del Fuoco Avellino …… All. 1
  - Verbale Comando Vigili del Fuoco Avellino del 14.06.2025 ……..….. All. 1.1
  - Comunicazione Comando Vigili del Fuoco Avellino del 19.06.2025 ……..….. All. 1.2
  - Verbale Comando Vigili del Fuoco Avellino del 24.06.2025 ……..….. All. 1.3
  - Comunicazione Comando Vigili del Fuoco Avellino del 25.06.2025 ……..….. All. 1.4
  - Verbale Visita Tecnica Comando Vigili del Fuoco Avellino del 06.10.2025 ……..….. All. 1.5
- Formulari Smaltimento Materiali Plastici ..…….....…… All. 2
- Indagini Diagnostiche ..…….....……..… All. 3
- Pianta con Indicazione Sondaggi ..…….....…… All. 4
- Computo Metrico Estimativo: Interventi di Adeguamento e Ripristino ..…….....…..… All. 5
- Offerta Economica Ripristino Impianto Fotovoltaico ed Opere annesse ..…….....…..… All. 6
- Ispezioni Ipotecarie aggiornate ..…….....…..… All. 7

1. PREMESSE e MANDATO

1.1 Perizie e Mandati precedenti

In data 10.10.2017 in sede di concordato preventivo, il sottoscritto ing. Francesco Cataldo procedette alla stima:

- dei compendi immobiliari costituiti da un complesso industriale sito in Cervinara alla contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496:
  - sub 6 – categoria D/1 – rendita € 26.932,00
  - sub 7 – categoria D/10 – rendita € 10.516,00

  in ditta . . . omissis . . . con sede in . . . omissis . . . , C.F. . . . omissis . . .
- dei macchinari, impianti, attrezzature e delle rimanenze di magazzino.

A seguito della procedura fallimentare i Curatori . . . omissis . . . e Avv. . . . omissis . . . con istanza del 21.05.2021 chiesero alla S.V. Ill.ma la nomina di un tecnico a cui affidare l'incarico di *"procedere alla stima attuale dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature acquisite al fallimento . . . omissis . . . "* necessaria per la loro messa in vendita.

Accogliendo l'istanza dei commissari giudiziali il G.D. con Provvedimento del 25.05-01.06.2021 autorizzò i curatori a conferire al sottoscritto ing. Francesco Cataldo, residente in Avellino alla via A. De Meo n. 2 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1179, l'incarico per la:

Stima attuale dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature acquisite al Fallimento . . . omissis . . . e da Lei già valorizzati nella relazione di stima redatta in data 10.10.2017 durante la precedente fase di Concordato Preventivo che ha interessato la dedotta società.

A seguito di tale incarico, con data 16.07.2021, fu depositata la relativa Relazione di Stima dei compendi Immobili (Tomo 1) e l'inventario e stima degli impianti, macchinari, attrezzature, rimanenze di magazzino (Tomo 2)

1.2 Aggiornamento stima dei compendi immobiliari - integrazione alla perizia del 16.07.2021

In seguito all'incendio sviluppatosi in data 14.06.2025, presso l'area in cui sono ubicati gli immobili di proprietà del Fallimento . . . omissis . . . , sita in Cervinara (Av) alla contrada Torricelli i Curatori, la Dott.ssa . . . omissis . . . e l'Avv. . . . omissis . . . , con motivata ed articolata relazione del 19.06.2025 in merito all'incendio sviluppatosi chiesero, al Sig. G.D. la nomina di un consulente tecnico al quale affidare i seguenti compiti:

- *confrontare, preliminarmente, i risultati della visita tecnica dei VV.FF. di Avellino, con la situazione dei capannoni industriali e -in una parola- del compendio immobiliare di pertinenza del Fallimento, mettendo in luce le eventuali inesattezze e discrasie, anche tenuto conto del fatto che gli impianti fotovoltaici, inattivi da tempo, sono privi (anche) della possibilità di generare energia;*
- *all'esito dei riscontri, formulare le eventuali osservazioni e\o contestazioni alle risultanze degli accertamenti svolti dai VV.FF., con facoltà di acquisire e produrre ogni documentazione utile e pertinente, anche interloquendo con il Funzionario Istruttore, se del caso unitamente ai Curatori del Fallimento, al fine di giungere ad un puntuale discernimento tra gli interventi dovuti e quelli non dovuti;*
- *limitatamente agli interventi dovuti, determinarne i costi, tra manodopera, materiali, spese tecniche ed oneri accessori, nulla escluso, acquisendo, all'uopo, preventivi da ditte specializzate, in considerazione della natura degli interventi a farsi;*
- *coadiuvare i Curatori nella stipula degli eventuali contratti di appalto e d'opera (anche per le attività professionali), ovviamente dopo che il loro contenuto avrà ricevuto la preventiva approvazione degli Organi della procedura;*
- *in vista della presentazione del prossimo bando di vendita (essendo, il primo incanto, andato deserto), determinare l'incidenza di detti costi sul valore complessivo del compendio immobiliare ed il conseguenziale decremento economico-patrimoniale dello stesso, indicando, analiticamente, la spesa da sopportare per ciascuna, singola,*

categoria di intervento (tra manodopera, materiali, spese tecniche ed oneri accessori), in modo tale da rendere i terzi, potenziali aggiudicatari, perfettamente edotti dello stato degli immobili e di tutte le attività, di cui, eventualmente, dovranno farsi carico.

Il Sig. G.D., con Provvedimento del 24.06.2025, autorizzò i curatori a conferire al sottoscritto ing. Francesco Cataldo, residente in Avellino alla Via Padre Alessandro Di Meo n. 2 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1179, quanto richiesto dagli stessi.

Con nota pec del 24.06.2025 i curatori comunicarono al sottoscritto C.T.U. il conferimento del predetto incarico.

2. EVENTI e ATTI

2.1 Descrizione Complesso Industriale

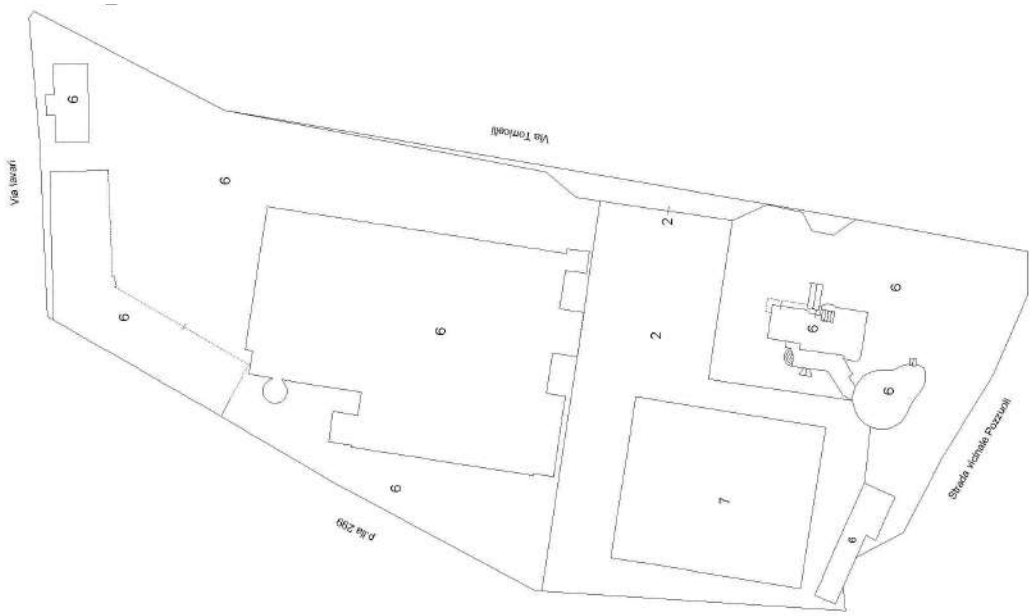
Prima di entrare nel merito specifico dei quesiti formulati, ritengo sia opportuno riepilogare sinteticamente gli eventi e gli atti che hanno interessato gli immobili di pertinenza al Fallimento ". . . omissis . . . " costituiti da un complesso industriale sito in Cervinara alla contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496:

- sub 6 – categoria D/1 – rendita € 26.932,00
- sub 7 – categoria D/10 – rendita € 10.516,00

stralcio mappa catastale Foglio 1



planimetria generale



L'intero stabilimento è così suddiviso:

- Opificio "Sub 6" (in disuso) con annessa Palazzina Uffici e Alloggio Custode (non ultimata) è così costituito:
  - ex opificio – area lavorazione – celle frigorifero
  - locali accessori
  - tettoia esterna
  - impianto di depurazione
  - silos
  - corpo uffici
  - corpo servizi igienici, spogliatoio, mensa
  - locale pesa
  - palazzina uffici/alloggi
  - cabina elettrica
  - locali caldaia, gruppi elettrogeni, apparecchiature elettriche
  - area esterna "piazzale esclusivo"
  - area esterna comune
- Opificio "Sub 7" (concesso in locazione alla ditta individuale . . . omissis . . .) è così costituito:
  - opificio – area lavorazione e locali servizi
  - area esterna comune

Nel citato complesso industriale è installato un impianto fotovoltaico (con pannelli esterni, ubicati sulla copertura degli opifici) per la produzione e lo scambio di energia elettrica.

L'impianto, installato nell'anno 2012 ed entrato in esercizio il 30.06.2012, è ubicato sulla copertura dei due opifici (sub 6 e sub 7) e sulla copertura della tettoia esterna (aggregata all'opificio censito al sub 6) ed ha una potenza attiva nominale complessiva pari a 399,36 kWp di cui 160,80 kWp sulla copertura dell'opificio sub 7 e sulla copertura della tettoia esterna (impianto A + C costituito da 670 pannelli) e 238,56 kWp sulla copertura dell'opificio sub 6 (impianto B costituito da 994 pannelli), per un totale di 1664 pannelli da 240 Wp cadauno.

L'impianto A+C e l'impianto B costituiscono quindi due sezioni di 160,80 kWp e 238,56 kWp rispettivamente; ad ogni sezione corrisponde una diversa tariffa incentivante con un distinto contatore di produzione.

Nello specifico l'impianto è così composto:

- Impianto A (ubicato sulla copertura dell'opificio realizzato nel 1996/2000 e censito al sub 7) costituito da 400 moduli da 240W collegati a 6 inverter trifase da 15W ciascuno, ad ognuno dei quali afferiscono 4 stringhe.
- Impianto B (ubicato sulla copertura dell'opificio realizzato nel 1983/1987 e censito al sub 6) costituito da 994 moduli da 240W collegati a 15 inverter trifase da 15W ciascuno ad ognuno dei quali afferiscono 4 stringhe.
- Impianto C (ubicato sulla tettoia esterna, aggregata all'opificio censito al sub 6 realizzato nel 1983/1987) è costituito da 270 moduli da 240W collegati a 7 inverter di cui 4 trifase da 15W e 3 monofase da 3W. Ad uno degli inverter trifase afferiscono 4 stringhe, agli altri 3 inverter trifase sono collegati 3 stringhe, agli inverter monofase è collegata una sola stringa.

L'impianto fotovoltaico allo stato non è in produzione né era in produzione durante l'incendio sviluppatosi il 14.06.2025.

2.2 Eventi del 14.06.2025

Nelle prime ore del 14 giugno 2025 si è sviluppato un incendio nell'area in cui sono ubicati gli immobili di proprietà del Fallimento . . . omissis . . . sita in Cervinara (Av) alla contrada Torricelli e nello specifico nell'opificio "Sub 6".

La combustione presumibilmente ha avuto origine dai pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura dell'opificio e si è propagata nel sottostante immobile interessando parzialmente sia la struttura portante dell'opificio (parte della copertura in prossimità dell'area della combustione) sia la chiusura perimetrale dell'immobile. Nell'incendio, in cui sono stati distrutti circa 150 pannelli fotovoltaici, è stato inoltre coinvolto l'areatore (obsoleto e di nessun valore commerciale) ubicato all'interno dell'opificio nella zona sottostante la combustione in copertura, un "muletto sollevatore" e alcuni cassoni di plastica (utilizzati per lo stoccaggio di prodotti ortofruttiferi) ubicati in prossimità dell'areatore.

Il calore ed il fumo generato dalla combustione hanno interessato l'intera area interna dell'opificio che presenta pavimentazione, pilastri, travi, pareti e solaio di copertura completamente anneriti dal fumo propagatosi durante l'incendio.

copertura opificio sub 6











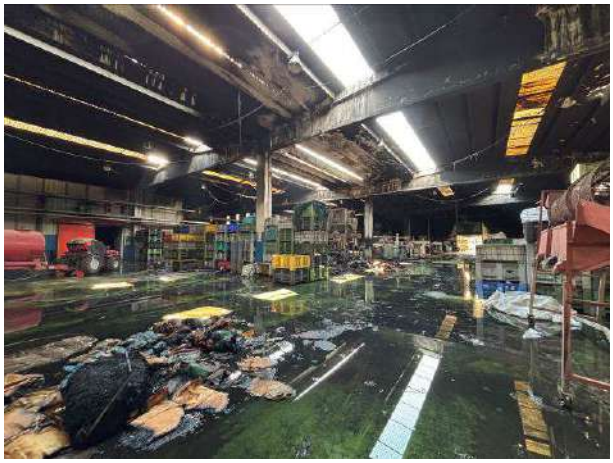
interno opificio sub 6

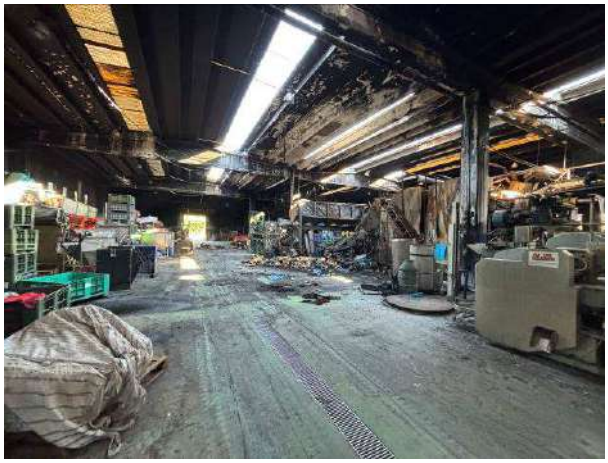
















2.3 Intervento - Visite - Provvedimenti Comando Vigili del Fuoco Avellino

2.3.1 Intervento del 14.06.2025 – Provvedimento U.0013498

Il giorno 14.06.2025 alle ore 05:10 due squadre del Comando Vigili Del Fuoco Avellino e Benevento sono intervenute sul posto provvedendo con l'ausilio dei mezzi e delle attrezzature ad estinguere le fiamme ed a mettere in sicurezza i luoghi, nelle more dei lavori di ripristino delle condizioni di normalità da parte di personale e ditte specializzate sotto l'egidia dei curatori fallimentari informati dai Carabinieri della Stazione di Cervinara intervenuti sul posto al momento dell'incendio.

Con **nota pec del Comando Vigili Del Fuoco Avellino del 14.06.2025 prot. U.0013498**



m_it.COM-AV.REGISTRO UFFICIALE.U.0013498.14-06-2025

Ministero dell' Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
COMANDO VIGILI DEL FUOCO AVELLINO
Sala Operativa

MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA DEL 14/06/2025

da: **COMANDO VV.F. AVELLINO**

a:
AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI CERVINARA

e p.c.
ALL'UFFICIO TERRITORIALE DEL GOVERNO DI AVELLINO

ALLA STAZIONE DEI CARABINIERI DI CERVINARA

AL COMMISSARIATO DELLA POLIZIA DI STATO DI CERVINARA

ALL'ASL DI AVELLINO

AI CURATORI FALLIMENTARI DELLA DITTA ... omissis ...
Dott.ssa
f22.20)... omissis ...

Oggetto: Intervento di soccorso per incendio in un capannone con coinvolti anche numerosi pannelli fotovoltaici.
Ns rif. da citare in caso di risposta scheda d'intervento n° 2296/1 del 14/06/2025.

Comunicasi che in data odierna alle ore 05:10 circa una squadra del Comando di Benevento ed una di questo Comando congiuntamente allo scrivente funzionario sono intervenuti in Cervinara, Contrada Torricelli snc, presso l'area sottoposta alla procedura fallimentare a carico della Ditta "... omissis ... ", per incendio in un capannone in cui sono risultati coinvolti nella combustione una macchina "conge... ... numerosi pannelli fotovoltaici montati sulla copertura di detto fabbricato.
Il personale vigilfuoco giunto sul posto provvedeva con l'ausilio dei mezzi e delle attrezzature in dotazione ad estinguere le fiamme ed a mettere in sicurezza i luoghi, nelle more dei lavori di ripristino delle condizioni di normalità da parte di personale e ditte specializzate sotto l'egida dei Curatori fallimentari in indirizzo tempestivamente informati dai Carabinieri intervenuti sul posto al momento dell'incendio.
Al termine delle operazioni sopra descritte il personale vigilfuoco rilevava che alcuni degli elementi costituenti la copertura del capannone nella parte più vicina alla zona in cui si è sviluppato l'incendio presentavano, da una verifica a vista, conseguenze da stress termico e conseguentemente apponeva nastro segnaletico bianco-rosso per delimitare l'area interessata (in particolare gli ambienti interni del capannone in corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili) alla quale, nelle more del ripristino delle condizioni di normalità, non far accedere le persone.
Presenti sul posto i CC della Stazione di Cervinara, la Polizia di Stato del Commissariato di Cervinara ... omissis ... ... omissis ... ... omissis ... della proprietà (... omissis ...
Per quanto sopra, al fine di tutelare ... il Sig. Sindaco in indirizzo:
- a voler diffidare chi di dovere ad effettuare i necessari lavori di manutenzione straordinaria sull'impianto fotovoltaico finalizzati in particolare al ripristino delle parti danneggiate dalla combustione, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato ai sensi del D.M. per lo Sviluppo Economico n°37/08, acquisendo, altresì, a lavori ultimati la dichiarazione di conformità del predetto impianto;
- a voler diffidare chi di dovere ad effettuare, previa verifica, i necessari lavori di manutenzione straordinaria da parte di ditta specializzata, sugli elementi strutturali danneggiati dall'ingente sviluppo di calore, sotto la direzione di professionista tecnico abilitato,

Comando Vigili del Fuoco Avellino – Via Zigarelli angolo S.S. 7 bis –AVELLINO– N° Telefono: 0825/709111 - PEC: com.avellino@cert.vigilfuoco.it



- a ripristinare ad horas il funzionamento dell'impianto fisso di spegnimento ad idranti dotandolo di doppia alimentazione elettrica con soltanto una pompa antincendio di tipo elettrico ed almeno una con motopompa a gasolio. Nelle more della realizzazione dell'impianto fisso con doppia alimentazione elettrica i depositi di materiali plastici (cassette per il trasporto delle castagne) stimati in almeno 25.000 Kg, compatibilmente con le procedure del fallimento aziendale, dovranno essere rimossi e trasferiti in aree opportunamente autorizzate per tale scopo atteso che il deposito di materie plastiche, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg fa configurare la presenza di un'attività soggetta al rispetto della procedura di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n° 151/2011 in quanto compresa tra quelle elencate al punto 44.1/B dell'Allegato 1 al predetto DPR;
- ad assumere tutti i provvedimenti contingibili e urgenti di competenza che riterrà necessari, anche ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. s° 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art. 6 della Legge n° 125 del 24/07/2008, al fine di ripristinare in via definitiva le condizioni di sicurezza richieste compatibilmente con le procedure cogenti nell'ambito dell'iter avviato per il fallimento dell'Azienda in questione.-

per IL COMANDANTE
(Dott. Ing. Mario BELLIZZI)

Il Funzionario di servizio
(DCS dott. Carlantonio FESTA)
documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge

Comando Vigili del Fuoco Avellino – Via Zigarelli angolo S.S. 7 bis –AVELLINO– N° Telefono: 0825/709111 - PEC: com.avellino@cert.vigilfuoco.it

indirizzata anche ai Curatori Fallimentari si:

- *diffidava ad effettuare i necessari lavori di manutenzione straordinaria sull'impianto fotovoltaico finalizzati in particolare al ripristino delle parti danneggiate dalla combustione, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato ai sensi del D.M. per lo Sviluppo Economico n. 37/08, acquisendo, altresì, a lavori ultimati la dichiarazione di conformità del predetto impianto;*
- *diffidava ad effettuare, previa verifica, i necessari lavori di manutenzione straordinaria da parte di ditta*

specializzata, sugli elementi strutturali danneggiati dall'ingente sviluppo di calore, sotto la direzione di professionista tecnico abilitato;

- *a ripristinare ad horas il funzionamento dell'impianto fisso di spegnimento ad idranti dotandolo di doppia alimentazione elettrica con soltanto una pompa antincendio di tipo elettrico ed almeno una con motopompa a gasolio. Nelle more della realizzazione dell'impianto fisso con doppia alimentazione elettrica i depositi di materiali plastici (cassette per il trasporto delle castagne) stimati in almeno 25.000 Kg, compatibilmente con le procedure di fallimento aziendale, dovranno essere rimossi e trasferiti in aree opportunamente autorizzate per tale scopo atteso che il deposito di materie plastiche, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg fa configurare la presenza di un'attività soggetta al rispetto della procedura di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n, 151/2011 in quanto compresa tra quelle elencate al punto 44.1/B dell'Allegato I al predetto DPR;*

2.3.2 Provvedimento del 19.06.2025 prot. U.0013901

Il Comando, a seguito dell'intervento per incendio del 14.06.2025 disponeva visita tecnica presso l'attività di Contrada Torricelli per verificarne la conformità alla normativa antincendio.

A seguito di verifica è stato accertato che per l'attività svolta nel capannone 2 (opificio sub 7 concesso in locazione all'impresa individuale . . . omissis . . .) è risultato non presentata la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio", ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n° 139/06 e di cui all'art. 4 del D.P.R. n° 151/2011.

Sono state rilevate inoltre le seguenti principali difformità, in materia di sicurezza antincendio:

- *alle vigenti norme di cui al D.M. Interno 03/08/2015 e ss.mm.ii., al D.Lgs. n° 81/2008;*
- *ai criteri tecnici generali di prevenzione incendi;*
- *alle previsioni di progetto e alle prescrizioni di cui al parere di conformità antincendio espresso da questo ufficio con nota prot. n° 18035 del 04/10/2021.*

dando atto in particolare che:

1. *presso la Struttura risultano prestare la propria opera lavorativa, a vario titolo, n° 3 dipendenti oltre al titolare;*
2. *per l'attività in questione, contemplata al punto 70.1/B dell'Allegato I al D.P.R. n° 151/2011, risulta presentata un'istanza di valutazione progetto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 151/2011 in data 13/07/2021 (acquisito al prot. n° 12964) a seguito del quale questo Ufficio ha rilasciato parere favorevole condizionato con nota prot. n° 18035 del 04/10/2021;*

3. *l'attività risulta servita da un impianto per la produzione vapore (bruciatore marca CIB UNIGAS S.p.A. – modello M-.PR.S.IT.A.1.50) avente la potenzialità al focolare pari a 4.400 kW; per detto impianto non è stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 4 del D.P.R. n° 151/2011, e non è stata altresì esibita la DICH.IMP. (PIN 2.4-2018) o la CERT.IMP. (PIN 2.5-2018). Detta documentazione non risulta altresì agli atti di questo Comando così come non è presente in alternativa la Dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008);*
4. *non è stato esibito il verbale della verifica periodica della caldaia (marca I.VAR. Industry S.r.l. – potenzialità 2035 kW – modello BHP2035 - n° fabbrica 12756 – n° matricola VR/302153/00) di generazione vapore (Allegato VII del D.Lgs 81/2008 - art. 71 commi 8 e 11) trattandosi di apparecchiatura a pressione soggetta quindi alla Direttiva PED di generazione vapore (Allegato VII del D.Lgs 81/2008 - art. 71 commi 8 e 11) trattandosi di apparecchiatura a pressione soggetta quindi alla Direttiva PED;*
5. *non è stato esibito il verbale attestante l'esito positivo delle verifiche periodiche da eseguire sull'impianto elettrico di messa a terra con cadenza biennale, attesa la presenza del locale deposito di materiale combustibile rientrante tra le attività elencate al punto 70 dell'Allegato I al D.P.R. n° 151/2011, e come tale soggetto al controllo di questo Comando;*
6. *sulla copertura del locale di cui al punto 2. precedente (capannone 2 – sub 7) è stata rilevata la presenza di numerosi pannelli fotovoltaici collegati ad un inverter installato all'interno del locale di lavorazione. Di detto impianto non ne risulta descritta la presenza nel progetto presentato in data 13/07/2021 (acquisito al prot. n° 12964) a seguito del quale questo Ufficio ha rilasciato un parere favorevole con nota prot. n° 18035 del 04/10/2021;*
7. *nell'ambito del predetto progetto dovranno essere previsti sia l'impianto fotovoltaico che idonei mezzi di estinzione in caso di incendio stante anche l'ingente quantitativo di plastica in deposito ai sensi del D.Lg. n° 81/2008. La rilevata presenza, nell'area dell'insediamento produttivo, di impianto idranti che in occasione dell'incendio non erogava acqua risulta da sottoporre ad attenta valutazione al fine di garantire il funzionamento con l'alimentazione elettrica a norma UNI 12845 del sistema (pompe) di sovrappressione;*
8. *è stata rilevata la presenza di un ingente quantitativo di materiale plastico (cassoni e cassette per prodotti dell'agricoltura quali castagne ed altro) la cui quantità stoccata è risultata pari a 25.000 kg, in esito a quanto stimato per difetto sulla base del numero dei cassoni, pari a circa 1.250 unità. I quantitativi in massa espressi in peso (Kg) sono stati stimati pari a 20 kg/cassone per un totale di 25.000 kg (250 q.li); quantità che fa costituire un'attività contemplata al punto 44 Categoria B*

dell'Allegato I al D.P.R. n° 151/2011;

9. *per quanto concerne i cassoni e le cassette in plastica essi, in esito agli accertamenti sinora espletati, rientrano nella procedura fallimentare della Ditta ". . . omissis . . .".*

Il Comando, quindi, invitava l'azienda ". . . omissis . . ." ad attivarsi per eliminare le difformità sopra elencate e per conformare l'attività di che trattasi alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, nei tempi tecnici strettamente necessari e comunque secondo quanto prescritto nell'ambito dell'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui al D.Lgs. n° 758/94, che con l'occasione si comunica di aver intrapreso.

Il Comando segnalava inoltre che l'azienda prima dell'attuazione degli interventi di adeguamento di cui sopra, dovrà richiedere la valutazione del progetto, finalizzata all'ottenimento del preliminare parere di conformità antincendio, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 151/2011 e dell'art. 3 del D.M. Interno 07/08/2012; al termine dei lavori finalizzati a conformare l'attività di che trattasi alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, il titolare dell'attività dovrà comunicare l'avvenuta attuazione degli interventi effettuati al Comando VV.FF., provvedendo altresì alla presentazione della:

- *"S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio", ai sensi e con le modalità di cui all'art. 4 del D.P.R. n° 151/2011; a tale segnalazione dovrà allegarsi "asseverazione", a firma di tecnico abilitato, corredata delle dichiarazioni e certificazioni di cui all'allegato II al D.M. Interno 7/08/2012.*

Infine, i VV.FF. nelle more dell'esecuzione dei prescritti interventi di adeguamento, ai fini dell'eventuale prosecuzione dell'attività che le Autorità in indirizzo valuteranno ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, hanno prescritto l'adozione dei seguenti provvedimenti di urgenza per la messa in sicurezza dell'attività:

A. *il funzionamento dell'impianto fisso di spegnimento ad idranti, per quanto finora accertato la cui gestione risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovrà essere ripristinato ad horas dotandolo di doppia alimentazione elettrica con soltanto una pompa antincendio di tipo elettrico ed almeno una con motopompa a gasolio. Nelle more dell'adeguamento dell'impianto fisso i depositi di materiali plastici (cassette per il trasporto delle castagne) stimati in almeno 25.000 Kg, compatibilmente con le procedure del fallimento aziendale, dovranno essere rimossi e trasferiti in aree opportunamente autorizzate per tale scopo atteso che il deposito di materie plastiche, con quantitativi in massa superiori*

a 5.000 kg fa configurare la presenza di un'attività soggetta al rispetto della procedura di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n° 151/2011 in quanto compresa tra quelle elencate al punto 44.1/B dell'Allegato I al predetto DPR;

B. *per i pannelli fotovoltaici collocati sul fabbricato in uso alla Ditta individuale in questione, per quanto finora accertato la cui gestione risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovranno essere esibite le documentazioni attestanti l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte al fine di garantire la sicurezza antincendio oppure in difetto detti pannelli dovranno essere rimossi;*

C. *per i pannelli fotovoltaici collocati sul fabbricato non in uso alla Ditta individuale in questione, per quanto finora accertato la cui gestione risulta a carico dei Curatori fallimentari, in gran parte coinvolti nell'incendio del 14/06/2025, dovranno essere effettuati i lavori di rimozione e bonifica di quelli parzialmente bruciati da parte di ditte autorizzate e smaltiti come rifiuti speciali, mentre per i pannelli non danneggiati dalle fiamme dovranno essere esibite le documentazioni attestanti l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte al fine di garantire la sicurezza antincendio oppure in difetto detti pannelli dovranno essere rimossi.*

2.3.3 Provvedimento del 24.06.2025 prot. U.0014398

Con tale provvedimento (trasmesso al titolare della ditta individuale . . . omissis . . . , alla Procura della Repubblica ed ai curatori fallimentari) il Comando VV.FF. accertava la seguente contravvenzione alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro:

n.	Descrizione
01.	**Artt. 64 comma 1) lettera a) e 63 comma 1) del D.Lgs. 09/04/2008 n° 81 e s.m.i. (sanzionati all'Art. 68 comma 1) lettera b) del D.Lgs. 09/04/2008 n° 81 e s.m.i.)** Per non aver richiesto *la visita di controllo (ad oggi SCIA antincendio e Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio) ad impianto o costruzione ultimati, prima dell'inizio delle lavorazioni, secondo le procedure di cui all'art. 16 del Decreto Legislativo 8 marzo 2006 n. 139* (punto 4.4.1. Allegato IV – D.Lgs. n° 81/2008), trattandosi di attività contemplate ai punti 74 (sottocategoria 3) categoria C e 70 (sottocategoria 1) categoria B dell'Allegato I del D.P.R. n° 151/2011 (punto 3. del verbale di accertamento -mod. 1/PG).

impartendo le seguenti prescrizioni al fine di regolarizzare le situazioni riscontrate:

n.	Descrizione
01.	a. dovrà essere presentata l'istanza di valutazione del progetto per le attività contemplate ai punti 74 (sottocategoria 3) Categoria C e 70 (sottocategoria 1) Categoria B dell'Allegato I al D.P.R. n° 151/2011 e di ogni altra che la S.V. valuterà eventualmente essere presente, per essere sottoposta alla valutazione del Comando VV.F., ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 151/2011. Detto progetto dovrà essere presentato anche ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito al punto 4.4.1. Allegato IV – D.Lgs. n° 81/2008, trattandosi di attività contemplate nel predetto Allegato I; b. dovrà essere presentata, al conseguimento del parere di conformità favorevole, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai fini della sicurezza antincendio, per le attività di cui alla lettera a. precedente, *secondo le procedure di cui all'art. 16 del Decreto Legislativo 8 marzo 2006 n. 139 e dell'art. 4 comma 1. del D.P.R. n° 151/2011.*

con i relativi termini:

I termini per la regolarizzazione sono fissati in:
giorni 60 (sessanta) per la contravvenzione di cui al punto 1. lettera a.;
giorni 120 (centoventi) per la contravvenzione di cui al punto 1. lettera b.;
dall'avvenuta notifica del presente atto.
Entro i termini sopraindicati dovrà essere data comunicazione a questo Ufficio dell'avvenuto adempimento alle prescrizioni impartite.

ed allo scopo di far cessare immediatamente e per tutto il tempo necessario per la regolarizzazione il pericolo per la sicurezza dei lavoratori, ai sensi del D.Lgs. 19/12/1994 n, 758 art. 20 prescrivendo, inoltre, di adottare le seguenti specifiche misure:

	Descrizione
a.	il funzionamento dell'impianto fisso di spegnimento ad idranti, per quanto finora accertato la cui gestione risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovrà essere ripristinato ad horas dotandolo di doppia alimentazione elettrica con soltanto una pompa antincendio di tipo elettrico ed almeno una con motopompa a gasolio. Nelle more dell'adeguamento dell'impianto fisso i depositi di materiali plastici (cassette per il trasporto delle castagne) stimati in almeno 25.000 Kg, compatibilmente con le procedure del fallimento aziendale, dovranno essere rimossi e trasferiti in aree opportunamente autorizzate per tale scopo atteso che il deposito di materie plastiche, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg fa configurare la presenza di un'attività soggetta al rispetto della procedura di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n° 151/2011 in quanto compresa tra quelle elencate al punto 44.1/B dell'Allegato I al predetto DPR;
b.	per i pannelli fotovoltaici collocati sul fabbricato in uso alla Ditta individuale in questione, per quanto finora accertato la cui gestione risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovranno essere esibite le documentazioni attestanti l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte al fine di garantire la sicurezza antincendio oppure in difetto detti pannelli dovranno essere rimossi;

2.3.4 Provvedimento del 25.06.2025 prot. U.0014450

Con tale provvedimento il Comando VV.FF. ha notiziato il Tribunale di Avellino sull'attività effettuata in data 14.06.2025 presso l'azienda . . . omissis . . . sottoposta a procedura fallimentare richiamando la necessità dell'esecuzione degli interventi di adeguamento a causa dell'incendio ed ai danni derivanti dal medesimo. Nello specifico, richiamando gli interventi necessari data la presenza di ingenti quantità di deposito di materiali in plastica il Comando ritiene necessaria l'adozione dei seguenti provvedimenti di urgenza (già richiesti con nota prot. 13498 del 14.06.2025) per la messa in sicurezza dell'attività:

A. il funzionamento dell'impianto fisso di spegnimento ad idranti, la cui gestione -per quanto finora accertato- risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovrà essere ripristinato ad horas dotandolo di doppia alimentazione elettrica con soltanto una pompa antincendio di tipo elettrico ed almeno una con motopompa a gasolio. Nelle more dell'adeguamento dell'impianto fisso i depositi di materiali plastici (cassette per il trasporto delle castagne) stimati in almeno 25.000 Kg, compatibilmente con le procedure del fallimento aziendale, dovranno essere rimossi e trasferiti in aree opportunamente autorizzate per tale scopo atteso che il deposito di materie plastiche, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg fa configurare la presenza di un'attività soggetta al rispetto della procedura di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n° 151/2011 in quanto compresa tra quelle elencate al punto 44.1/B dell'Allegato I al predetto DPR;
B. per i pannelli fotovoltaici collocati sul fabbricato in uso alla Ditta individuale ... omissis ... , la cui gestione -per quanto finora accertato- risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovranno essere esibite le documentazioni attestanti l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte al fine di garantire la sicurezza antincendio oppure in difetto detti pannelli dovranno essere rimossi;

C. per i pannelli fotovoltaici collocati sul fabbricato non in uso alla Ditta individuale ... omissis ... la cui gestione -per quanto finora accertato- risulta a carico dei Curatori fallimentari, in gran parte coinvolti nell'incendio del 14/06/2025, dovranno essere effettuati i lavori di rimozione e bonifica di quelli bruciati, anche soltanto parzialmente, da parte di ditte autorizzate e smaltiti come rifiuti speciali, mentre per i pannelli non danneggiati dalle fiamme dovranno essere esibite le documentazioni attestanti l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte al fine di garantire la sicurezza antincendio oppure in difetto detti pannelli dovranno essere rimossi.

2.3.5 Visita di Controllo 09.09.2025 - Provvedimento del 06.10.2025 prot. U.0023461

Il giorno 09.09.2025 il Comando Vigili Del Fuoco Avellino e Benevento ha proceduto ad effettuare visita tecnica di controllo presso l'attività individuale . . . omissis . . . per la quale è stata prodotta *Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio* in data 22.08.2025 con prot. n. 19175 (da parte dell'ing. . . . omissis . . . su incarico del sig. . . . omissis . . .). A seguito di tale visita con Provvedimento del 06.10.2025 il Comando VV.FF. accertava le seguenti carenze:

1. all'atto del sopralluogo veniva rilevato che il quantitativo di cassette in plastica risultava ancora superiore a 5.000 Kg, seppure venivano esibiti documenti comprovanti la rimozione di materiale da parte della Ditta ... omissis ... dedita allo smaltimento di materiali vari, la cui quantificazione -fatta e relazionata a questo Ufficio dai Sigg. Curatori fallimentari- risultava di circa 41.500 Kg. In data 29/09/2025 veniva trasmessa dalla ditta ... omissis ... documentazione fotografica comprovante lo sgombero completo nel piazzale circostante l'opificio di tutte le cassette in questione;
2. l'impianto di produzione calore alimentato a metano (per la generazione di vapore) è risultato disattivato e disalimentato sia elettricamente che dalla fornitura del metano. Detto impianto risultando indispensabile per consentire il processo di lavorazione tipico dell'azienda in questione, secondo quanto riferito dal titolare dell'attività verrà sostituito con un impianto da prendere in locazione temporanea;
3. per quanto concerne il predetto impianto, avendo il titolare dichiarato in occasione del sopralluogo che quello preesistente, al momento disattivato e disalimentato, sarà soppiantato da un impianto di altro genere da utilizzare e prendere in locazione per i soli periodi di attività stagionale, per il quale dovrà essere avviata preventivamente alla sua installazione la procedura di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 151/2011, mentre preventivamente alla messa in esercizio dovrà essere prodotta la SCIA di cui all'art. 4 del predetto D.P.R..

e la "non del tutto conformità" a quanto prescritto nell'allegato II al D.M. Interno 07/08/2012 ed a quanto indicato nell'allegato tecnico alla nota del Ministero dell'Interno – DCPREV n. 14720 del 26/11/2012 delle dichiarazioni e certificazioni prodotte, in particolare:

a. la CERT.REI è riferita alla sola parete perimetrale e non anche agli elementi portanti (travi, pilastri, solaio di copertura. Tra l'altro l'indicazione della EI 90 della parete in pannelli in polistirene espanso estruso è stata certificata con metodo tabellare non potendo però trovare riscontro nelle tabelle che non riportano alcuna parete in polistirene. La CERT.REI trasmessa in data 30/09/2025 modifica tale dato incoerente ma non indica il metodo utilizzato per la valutazione e richiama, senza allegarne copia, una *certificazione rilasciata dal laboratorio CSI di Bollate (MI)*;
b. la dichiarazione di rispondenza per l'impianto fotovoltaico, prodotta in allegato alla SCIA essendo realizzato nel 2011 e non ante 27/03/2008 non può trovare validità (art. 7 comma 6. del D.M. Sviluppo Ecnomico n° 37/2008);
c. è stata presentata una dichiarazione di conformità di un impianto (presumibilmente impianto elettrico) che oltre a non indicare univocamente l'impianto è riferita alla sola manutenzione straordinaria e non anche all'impianto nella sua interezza;
d. la relazione tecnica riferita all'impianto fotovoltaico non illustra, descrive e dimostra la consistenza effettiva del medesimo e conseguentemente non dimostra la rispondenza alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi; a titolo esemplificativo il progetto non riporta la posizione dell'inverter, dell'interruttore di sgancio della tensione, delle vie di accesso al piano copertura ove sono installati i pannelli fotovoltaici;
e. nel progetto non viene menzionata la presenza dell'impianto idranti che è effettivamente presente e non è stata esibita documentazione comprovante la rispondenza del medesimo impianto alle norme vigenti;
f. non è stato certificato che gli elementi di copertura e di facciata sono incombustibili (ossia Classe 0 secondo il DM 26/6/1984 oppure Classe A1 secondo il DM 10/03/2005).

Per quanto rilevato, il Comando Vigili Del Fuoco Avellino e Benevento assegnava alla ditta individuale . . . omissis . . . il termine di 45 giorni per conformare l'attività alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi e per produrre le integrazioni documentali relative alle carenze riscontrate, subordinando la prosecuzione dell'attività nel periodo transitorio all'attuazione delle seguenti misure tecnico-gestionali di compensazione del rischio:

A. nelle more della dimostrazione della conformità alla regola dell'arte dell'impianto fotovoltaico esso dovrà essere disattivato al fine di eliminare il rischio incendio anche soltanto di una delle sue componenti (pannelli, cavi, quadri di stringa, inverter, ecc.). Detta condizione di sicurezza dovrà essere dichiarata e documentata da Ditta specializzata;
B. il funzionamento dell'impianto fisso di spegnimento ad idranti, la cui gestione risulta a carico dei Curatori fallimentari, dovrà essere garantito attraverso il collegamento elettrico da linea separata rispetto a quella ordinaria a servizio dell'impianto elettrico dell'opificio.

3. *INTERVENTI di ADEGUAMENTO – INDAGINI - ATTIVITA'*
a cura della Curatera del Fallimento . . . omissis . . .

3.1 Verifica Elementi Strutturali

Al fine di valutare preliminarmente lo stato di degrado e/o danneggiamento dell'opificio sub 6 (capannone 1 in cui si è verificato l'incendio) e di avere, quindi, parametri attuali sulle capacità di resistenze degli elementi strutturali, prossimi alla zona in cui si è innescato l'incendio, visibilmente danneggiati dall'ingente sviluppo di calore, si è prevista una campagna di indagini ricognitive, con prove strumentali e non, in situ e prove di laboratorio, distruttive e non, su campioni di materiali prelevati in cantiere. Inoltre, per avere un parametro di comparazione per i risultati provenienti da dette indagini, la campagna è stata estesa anche ad elementi più distanti dal luogo di incendio, in modo da avere dei parametri di resistenza di elementi meno o per nulla danneggiati.

All'uopo sono stati acquisiti due preventivi di spesa di laboratori specializzati . . . omissis . . . con sede in . . . omissis . . . e . . . omissis . . . con sede in . . . omissis . . .:

AZIENDA CON SISTEMA DI QUALITA' CERTIFICATO SECONDO LA NORMA UNI EN 9001:2015

... omissis ...

Laboratorio Prove su materiali da costruzione
Prove di collaudo strutture
Prove non distruttive
Indagini Geognostiche e Geofisiche
Laboratorio Geotecnico
Laboratorio Chimico

Autorizzazione Legge 1086/71 - D.M. n° 420 del 02/12/2020

Spett.li
Fallimento ... omissis ...
Curatori dr.ssa ... omissis ...

Rif. Arch. GC-2025/07/03 – 103

OGGETTO: Offerta per indagini e prove di laboratorio al fine di determinare lo stato degli elementi strutturali del fabbricato da eseguirsi presso il capannone industriale sito in via Torricelli - Cervinara (AV).

Le prove richieste consistono in:

	VOCE	Q.tà	P.U. €/Cad.	Imprto €
1	Prelievo di microcarote di cls dove possibile al fine di verificare lo stato di carbonatazione in profondità degli elementi strutturali; voce comprensiva sella prova di compressione	10	100,00 €	1'000,00 €
2	Prove di carbonatazione;	10	20,00 €	200,00 €
3	Prove sclerometriche;	10	30,00 €	300,00 €
4	Rimozione di copriferro per verifica dello stato dell'acciaio e se si presenta l'opportunità anche prelievo di qualche barra;	10	100,00 €	1'000,00 €
5	Indagine con termocamera;	1	500,00 €	500,00 €
6	Noleggio piattaforma	2 (giorni)	500,00 € al giorno	1.000,00 €

IMPORTO COMPLESSIVO **EURO 4'000,00€**

I prezzi si intendono esclusi di IVA.

Manocalzati, li 03/07/2025

... omissis ...

... omissis ...

... omissis ...

OFFERTA N.	372rev1 ... omissis ...
Data	03/07/2025

DATI CLIENTE	
Ragione o Denominazione sociale	Fallimento ... omissis ...
Richiedente:	Ing. F. Cataldo (C.T.U.)
Curatori:	Dr.ssa Avv. ... omissis ...
Cantiere	C.da Torricelli – Comune di Cervinara (AV)
Riferimenti	

LAVORI / SERVIZI RICHIESTI

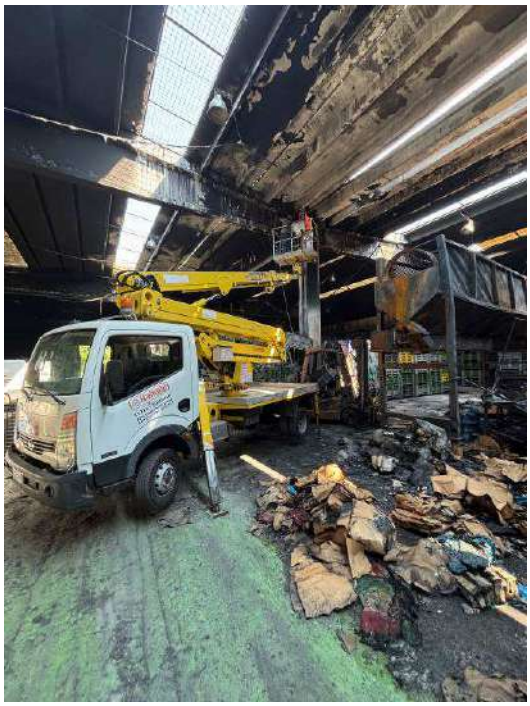
	DESCRIZIONE	Q.tà	Prezzo unitario da listino [€]	Sconto [% - €]	Prezzo unitario scontato [€]	Totale [€]
1	**Indagini Strutturali**					
1.1	**Prova di "Pull-Out"** Determinazione della forza di estrazione di inserti post-inseriti in strutture in cls Valore medio su tre estrazioni. Inclusa elaborazione dei dati, restituzione elaborati grafici e documentazione fotografica.	10	€ 150.00	€ 30.00	€ 120.00	**€ 1.200,00**
1.2	**Estrazione di provino cilindrico su elemento in cls** Estrazione di carota da struttura in calcestruzzo, di diametro 80/100 mm, da eseguirsi con carotatrice a corona diamantata raffreddata ad acqua. Preparazione del provino (taglio e rettifica), prova di compressione in laboratorio autorizzato dal Ministero LL.PP. e relativa certificazione ufficiale. Compresa indagine pacometrica preliminare per l'individuazione delle barre di armatura e ripristino del foro di sondaggio con l'impiego di malta tissotropica a ritiro controllato. Inclusa elaborazione dei dati, restituzione elaborati grafici e documentazione fotografica.	10	€ 160,00	€ 40,00	€ 120,00	**€ 1.200,00**
1.3	**Prova di carbonatazione** Determinazione della profondità di carbonatazione di un provino cilindrico mediante una soluzione di fenolftaleina all'1% di alcool etilico. Inclusa elaborazione dei dati, restituzione	10	€ 30.00	€ 10.00	€ 20.00	**€ 200,00**

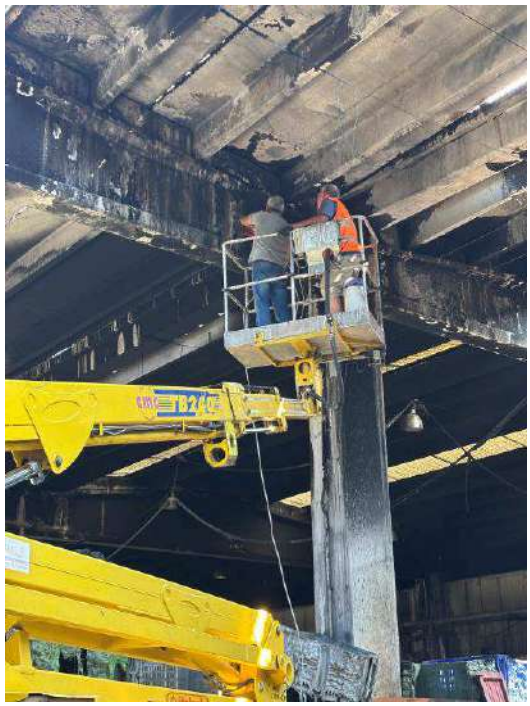
LAVORI / SERVIZI RICHIESTI

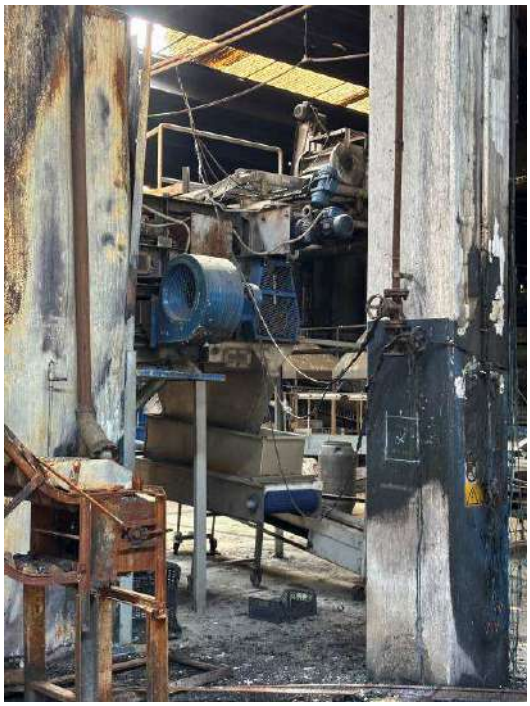
	DESCRIZIONE	Q.tà	Prezzo unitario da listino [€]	Sconto [% - €]	Prezzo unitario scontato [€]	Totale [€]
	elaborati grafici e documentazione fotografica. Prova da eseguire su campione di calcestruzzo estratta					
1.4	**Prova di carbonatazione in foro**	10	€ 20.00	€ 10.00	€10.00	**€ 100.00**
1.5	**Noleggio Piattaforma aerea** per le lavorazioni in quota (per n.ro 2 gg lavorativi)	***	***	***	***	**€ 1.400.00**
					TOTALE IVA ESCLUSA	**€ 4.100,00**

A seguito della relazione dei curatori del 08.07.2025 il G.D., con provvedimento del 14.07.2025, ha autorizzato l'espletamento delle indagini ricognitive con prove strumentali e di laboratorio "distruttive e non" accettando il preventivo di spesa formulato dalla . . . omissis . . . di . . . omissis . . . per l'importo di € 4.000,00 oltre IVA.

In data 17.07.2025 il personale specializzato della . . . omissis . . . ha provveduto ad effettuare presso l'opificio sub 6 (capannone 1) prove in situ e prelievi dei materiali (carotaggi e prelievo di barre) al fine di poter effettuare le prove di laboratorio richieste.

















3.2 Smaltimento Materiali Plastici

I curatori al fine di avviare al più presto, lo smobilizzo dell'ingente quantitativo di materiale plastico (cassette e cassoni per lo stoccaggio di prodotti agricoli, quali castagne ed altro) hanno acquisito il preventivo di spesa della ". . . omissis . . ." di . . . omissis . . .

Il G.D., con provvedimento del 14.07.2025, ha autorizzato lo smaltimento del materiale plastico accettando il preventivo di spesa formulato dalla ". . . omissis . . ." di . . . omissis . . . per l'importo di €/Kg 0,15 per lo smaltimento degli imballaggi in plastica

(cassette), €/Kg 0,20 per lo smaltimento degli imballaggi in legno ed €/viaggio 500,00 per il prelievo ed il trasporto di quanto prelevato.

In data 21.07.2025 la ditta ". . . omissis . . ." ha iniziato lo smaltimento del materiale plastico.





Ad oggi sono stati smaltiti (presso la . . . omissis . . . srl con sede alla contrada . . . omissis . . .) 73.680,00 Kg come da formulari allegati *(cfr. all$_{egato}$ 2)*:

- *22.07.2025 Kg 780,00 n. formulario YHQCG 001137 ZS*
- *23.07.2025 Kg 300,00 n. formulario YHQCG 001150 DB*
- *29.07.2025 Kg 1.440,00 n. formulario YHQCG 001166 NF*
- *29.07.2025 Kg 1.680,00 n. formulario YHQCG 001167 YS*
- *29.07.2025 Kg 2.000,00 n. formulario YHQCG 001176 PL*
- *01.08.2025 Kg 1.720,00 n. formulario YHQCG 001177 BC*
- *01.08.2025 Kg 1.440,00 n. formulario YHQCG 0012105 FL*
- *01.08.2025 Kg 1.820,00 n. formulario YHQCG 0012106 QQ*
- *01.08.2025 Kg 1.560,00 n. formulario YHQCG 001210 LS*
- *01.08.2025 Kg 1.780,00 n. formulario YHQCG 001211 BN*
- *02.08.2025 Kg 1.720,00 n. formulario YHQCG 001212 TH*
- *04.08.2025 Kg 1.680,00 n. formulario YHQCG 001213 KB*
- *04.08.2025 Kg 1.640,00 n. formulario YHQCG 001214 KW*

- *04.08.2025 Kg 1.920,00 n. formulario YHQCG 001219 GX*
- *04.08.2025 Kg 1.500,00 n. formulario YHQCG 001220 WQ*
- *04.08.2025 Kg 1.480,00 n. formulario YHQCG 001221 HH*
- *08.08.2025 Kg 1.820,00 n. formulario YHQCG 001269 FM*
- *08.08.2025 Kg 1.600,00 n. formulario YHQCG 001270 PZ*
- *22.08.2025 Kg 1.580,00 n. formulario YHQCG 001271 FL*
- *22.08.2025 Kg 1.460,00 n. formulario YHQCG 001276 LN*
- *22.08.2025 Kg 1.400,00 n. formulario YHQCG 001309 YL*
- *22.08.2025 Kg 1.320,00 n. formulario YHQCG 001310 SF*
- *22.08.2025 Kg 1.300,00 n. formulario YHQCG 001311 YC*
- *22.08.2025 Kg 1.380,00 n. formulario YHQCG 001312 TT*
- *25.08.2025 Kg 1.260,00 n. formulario YHQCG 001317 BF*
- *25.08.2025 Kg 1.480,00 n. formulario YHQCG 001319 BM*
- *26.08.2025 Kg 1.220,00 n. formulario YHQCG 001320 DN*
- *26.08.2025 Kg 1.220,00 n. formulario YHQCG 001328 QH*
- *26.08.2025 Kg 1.440,00 n. formulario YHQCG 001329 CL*
- *28.08.2025 Kg 1.660,00 n. formulario YHQCG 001343 XK*
- *28.08.2025 Kg 1.320,00 n. formulario YHQCG 001344 XM*
- *29.08.2025 Kg 1.520,00 n. formulario YHQCG 001353 GD*
- *29.08.2025 Kg 1.260,00 n. formulario YHQCG 001354 BJ*
- *29.08.2025 Kg 1.340,00 n. formulario YHQCG 001356 SS*
- *29.08.2025 Kg 1.820,00 n. formulario YHQCG 001356 FQ*
- *29.08.2025 Kg 1.080,00 n. formulario YHQCG 001359 PF*
- *29.08.2025 Kg 1.900,00 n. formulario YHQCG 001360 RG*
- *29.08.2025 Kg 1.240,00 n. formulario YHQCG 001361 TT*
- *04.09.2025 Kg 1.100,00 n. formulario YHQCG 001378 QN*
- *04.09.2025 Kg 1.320,00 n. formulario YHQCG 001379 VR*
- *05.09.2025 Kg 1.200,00 n. formulario YHQCG 001400 KB*
- *05.09.2025 Kg 1.400,00 n. formulario YHQCG 001401 LW*
- *04.09.2025 Kg 1.220,00 n. formulario YHQCG 001380 TL*
- *08.09.2025 Kg 1.760,00 n. formulario YHQCG 001402 ZC*

- *08.09.2025 Kg 1.260,00 n. formulario YHQCG 001403 XG*
- *08.09.2025 Kg 880,00 n. formulario YHQCG 001405 QX*
- *08.09.2025 Kg 1.320,00 n. formulario YHQCG 001406 SG*
- *08.09.2025 Kg 1.380,00 n. formulario YHQCG 001407 VW*
- *09.09.2025 Kg 980,00 n. formulario YHQCG 001417 RC*
- *09.09.2025 Kg 920,00 n. formulario YHQCG 001418 CN*
- *15.09.2025 Kg 1.020,00 n. formulario YHQCG 001453 XG*
- *20.09.2025 Kg 1.060,00 n. formulario YHQCG 001486 BB*
- *20.09.2025 Kg 780,00 n. formulario YHQCG 001487 CQ*

3.3 Bonifica Pannelli Fotovoltaici e Smaltimento Rifiuti Combusti

Al fine di effettuare i lavori di rimozione e bonifica dei pannelli fotovoltaici, ubicati sul capannone 1 (opificio sub 6) parzialmente bruciati nell'incendio del 14.06.2025, e delle cassette in plastica ubicate all'interno del suddetto capannone (anch'esse coinvolte nell'incendio) sono stati acquisiti preventivi da parte di ditte autorizzate per provvedere allo smaltimento dei "rifiuti speciali" e nello specifico dalla ditta ". . . omissis . . ." e dalla ditta . . . omissis . . .

... omissis ...

... omissis ...

Spett.le
... omissis ...

OGGETTO
Offerta per rimozione, confezionamento in big bags, prelievo, trasporto e smaltimento di rifiuti speciali pericolosi, costituiti da pannelli solari e materiali misti combusti. Lavoro da effettuarsi presso opificio sito in C.da Torricelli - Cervinara (Av).

PREMESSA
In riferimento all'oggetto, e nel ringraziarVi per la gentile richiesta, Vi rimettiamo qui di seguito la ns. migliore offerta.
La ... omissis ... I, iscritta all'Albo Rifiuti NA 000319 con sede legale... omissis ... alla Piazza Dei Martiri, 6, e sede operativa ... omissis ... è una società che opera in campo ambie tive, a costi sostenibili, sempre nel massimo rispetto della salvaguardia ambientale.
Per dare maggiori garanzie agli attuali e futuri clienti la ... omissis ... l ha adottato un sistema qualità in conformità alla norma **UNI EN ISO 9001:2015** (Numero di registrazione N° 16114/0 del qualityaustria) - **14001:2015** (Numero di registrazione N° 02755/0 del qualityaustria) e **ISO 45001:2018** (Numero di registrazione N° 01108/0 del qualityaustria).
Azienda iscritta nella **White List** della prefettura di Benevento.
Gli operatori, muniti dei D.P.I. specifici e qualificati per tale servizio, opereranno usando tutti i sistemi di sicurezza. Naturalmente tutte le prestazioni verranno effettuate nel rispetto totale del D.lgs. 152/06 e successive modifiche e norme attuative.

OFFERTA

Art.	*Descrizione*	*U.m.*	*Costo unitario*
01	Rimozione e confezionamento in big bags omologati dei rifiuti combusti presenti sulla copertura e all'interno del fabbricato. Lavori da effettuarsi con l'ausilio di una piattaforma aerea, di un'autogrù per la discesa dei materiali e operatori qualificati;	€/corpo	*6.000,00*
02	Prelievo e trasporto con motrice 3/4 assi dotata di polipo caricatore e conferimento presso impianto autorizzato; **(NUMERO PRESUNTO DI VIAGGI: 2 VIAGGI)**	€/viaggio	*550,00*
03	Oneri di smaltimento rifiuti combusti (possibile classificazione EER 160303*);	€/Kg	*1,20*
04	Analisi chimiche per la classificazione e caratterizzazione dei rifiuti, effettuate mediante laboratorio chimico convenzionato, iscritto all'ordine dei Chimici della Campania, conformemente a quanto previsto dal D.Lgs 152/06;	€/cad.	*250,00*

... omissis ...

... omissis ...

DESCRIZIONE DEI SERVIZI PROPOSTI

N.O.	DESCRIZIONE	UM	PREZZO UNITARIO	PREZZO COMPLESSIV
1	Smontaggio e smaltimento di circa 150 moduli fotovoltaici	f	12.800,00 €	12.800,00 €
2	Identificazione delle matricole per certificazione moduli da smaltire	f	1.600,00 €	1.600,00 €
3	ripristino strutture di supporto e guaina antiaderente	f	12.600,00 €	12.600,00 €
4	ripristino parte di impianto danneggiato circa 36 kwp	f	22.000,00 €	22.000,00 €
5	ripristino cavi di stringhe o di potenza di intero impianto	f	98.000,00 €	98.000,00 €
6	quadro parallelo inverter	f	16.500,00 €	16.500,00 €
7	ripristino quadro di misura UTF	f	6.500,00 €	6.500,00 €
8	ripristino forniture MT	f	6.800,00 €	6.800,00 €
9	Adeguamento cabina MT- Scomparto a protezione Trasformatore-trasformatore da 630AVA- box protezione trafo- cavi mt	f	53.000,00 €	53.000,00 €
10				
11				
			totale	229.800,00 €

Si resta a disposizione per ogni ulteriore approfondimento e, nell'attesa di un Vostro cortese riscontro, si porge distinti saluti.
Pagamenti:
- Da concordare.

... omissis ...

FIRMA per accettazione _____

... omissis ...

Il G.D., con provvedimento del 16.09.2025, a seguito di richiesta dei curatori, ha autorizzato lo smaltimento dei rifiuti speciali accettando il preventivo di spesa formulato dalla ". . . omissis . . ." di . . . omissis . . . come da preventivo innanzi indicato.

4. INTERVENTI di ADEGUAMENTO a cura dell'Azienda individuale . . . omissis . . .

4.1 Opere Adeguamento Antincendio

Con nota pec del 01.08.2025 il signor . . . omissis . . . , in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale ". . . omissis . . . ", conduttrice dell'immobile sito in Cervinara (Av) alla Contrada Torricelli, censito in catasto al foglio 1 particella 496 sub 7 (capannone 2), in virtù di contratto di locazione del 29 agosto 2013, registrato in Benevento il 30 agosto 2013, integrato – limitatamente all'oggetto, esteso all'area esterna di transito carrabile – con scrittura privata del 26 gennaio 2015, registrata in Benevento il 13 febbraio 2015, comunicava al sottoscritto ing. Francesco Cataldo di aver dato incarico all'ing. . . . omissis . . . per la redazione della "Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio", relativa all'immobile locato.

Con nota pec del 09.08.2025 l'ing. . . . omissis . . . trasmetteva al sottoscritto C.T.U. ed ai curatori fallimentari progetto preliminare relativo all'adeguamento antincendio attività: stabilimento di lavorazioni di prodotti ortofrutticoli. Allegato I al D.P.R. 01.08.2011 n. 151: 70.B – ubicazione attività C.da Torricelli Z.I. Cervinara (AV)".

Nella progettazione l'ing. . . . omissis . . . facendo preliminarmente presente che:

Gli impianti fotovoltaici non rientrano fra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi (D.P.R. n° 151 del 1 agosto 2011) ma solo se installati su attività soggette ai controlli VV.F. (nel nostro caso l'attività è la n° 70.B "Locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1000 mq. con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg.").

In via generale l'installazione di un impianto fotovoltaico (FV), in funzione delle caratteristiche costruttive e/o delle relative modalità di posa in opera, può comportare un aggravio del preesistente livello di rischio di incendio.

L'installazione di un impianto fotovoltaico a servizio di un'attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi richiede gli adempimenti previsti dal comma 6 dell'art. 4 del D.P.R. n° 151 del 1° agosto 2011.

a seguito della valutazione qualitativa del rischio antincendio connesso con l'installazione dell'impianto fotovoltaico conclude che:

Dalla valutazione del rischio incendio si evince che gli inverter posizionati all'interno dell'attività non rispettano i requisiti necessari per evitare rischi di incendio e garantire la sicurezza sia delle maestranze che degli operatori di soccorso in caso di emergenza. Per quanto detto innanzi, si ritiene indispensabile spostare gli inverter all'esterno del capannone.

Attualmente, la presenza degli inverter all'interno del capannone comporta un aggravio del preesistente livello di rischio incendio.

Inoltre, dovrà essere previsto all'esterno la presenza e la funzionalità del dispositivo del comando di emergenza per la disattivazione automatica dell'alimentazione elettrica e l'applicazione della segnaletica di sicurezza.

In data 22.08.2025 con prot. n. 19175 la pratica n. 250101 relativa alla "Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio" è stata presentata, da parte dell'ing. . . . omissis . . . , al Comando VVF Avellino:

m_it.COM-AV.REGISTRO UFFICIALE.U.0019530.26-08-2025

PAG. 1 di 1

Ministero dell'Interno

Dipartimento dei Vigili del Fuoco,
del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
COMANDO VIGILI DEL FUOCO
AVELLINO
Area *"Prevenzione Incendi, Polizia Giudiziaria e Statistica"*
Settore *"Prevenzione Incendi"*

Avellino, *data del protocollo*
Pratica PI n°250101

A … omissis …

Oggetto: Ricevuta di presentazione SCIA

Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 DPR 01/08/2011 n. 151 si rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio e dei relativi allegati.

Pratica 250101 prot. 19175 del 22/08/2025

70.1.B Depositi di merci (materiali combust. > 5000 kg), con superf. da 1000 a 3000 mq

Il Comando potrà effettuare i controlli di competenza volti ad accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi, nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

Si rammenta che le verifiche e la manutenzione dei prodotti, elementi costruttivi, materiali, impianti, componenti di impianto, dispositivi, attrezzature rilevanti ai fini della sicurezza antincendio, debbono essere effettuati in conformità alle istruzioni di uso e manutenzione previste ed alle disposizioni vigenti.

Accedendo al sito dei vigili del fuoco tramite il link

https://prevenzioneonline.vigilfuoco.it/prevenzione-online/login

è possibile verificare online lo stato dell' istanza.

Per il Comandante
l'Addetto all'Ufficio Prevenzione Incendi
Roberto Trezza

A seguito della presentazione della “Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio”, il giorno 09.09.2025, il Comando Vigili Del Fuoco Avellino e Benevento ha proceduto ad effettuare visita tecnica di controllo presso l’attività individuale . . . omissis . . . . A seguito di tale visita, con Provvedimento del 06.10.2025, il Comando VV.FF., accertava le carenze e la “non del tutto conformità” (a quanto prescritto nell’allegato II al D.M. Interno 07/08/2012 ed a quanto indicato nell’allegato tecnico alla nota del Ministero dell’Interno – DCPREV n. 14720 del 26/11/2012 delle dichiarazioni e certificazioni prodotte) indicate dettagliatamente nel paragrafo 2.3.5, inoltre, nel contempo, assegnava 45 giorni alla ditta individuale . . . omissis . . . per conformare l’attività alla normativa antincendio e ai criteri tecnici di prevenzione incendi, nonché, produrre le integrazioni documentali relative alle carenze riscontrate.

5. INDAGINI - PROVE di LABORATORIO

Per valutare l'eventuale riduzione della capacità resistente degli elementi strutturali, prossimi alla zona in cui si è innescato l'incendio, e di avere quindi parametri attuali delle resistenze caratteristiche è stata effettuata una campagna di indagini ricognitive con prove, strumentali e non, in situ e prove di laboratorio, distruttive e non, su campioni di materiali prelevati in cantiere. Inoltre, per avere un parametro di comparazione per i risultati provenienti da dette indagini, la campagna è stata estesa anche ad elementi più distanti dal luogo di incendio, in modo da avere dei parametri di resistenza di elementi meno o per nulla danneggiati, e consentire di individuare le attività da mettere in campo, con la conseguente determinazione dei costi, sulle parti strutturali maggiormente coinvolte nell'incendio.

Per controllo distruttivo o prova distruttiva (PD) si intende un esame condotto mediante il prelievo di un campione di materiale da un elemento strutturale e l'esecuzione di una prova distruttiva per determinare il valore di una particolare grandezza meccanica del materiale.

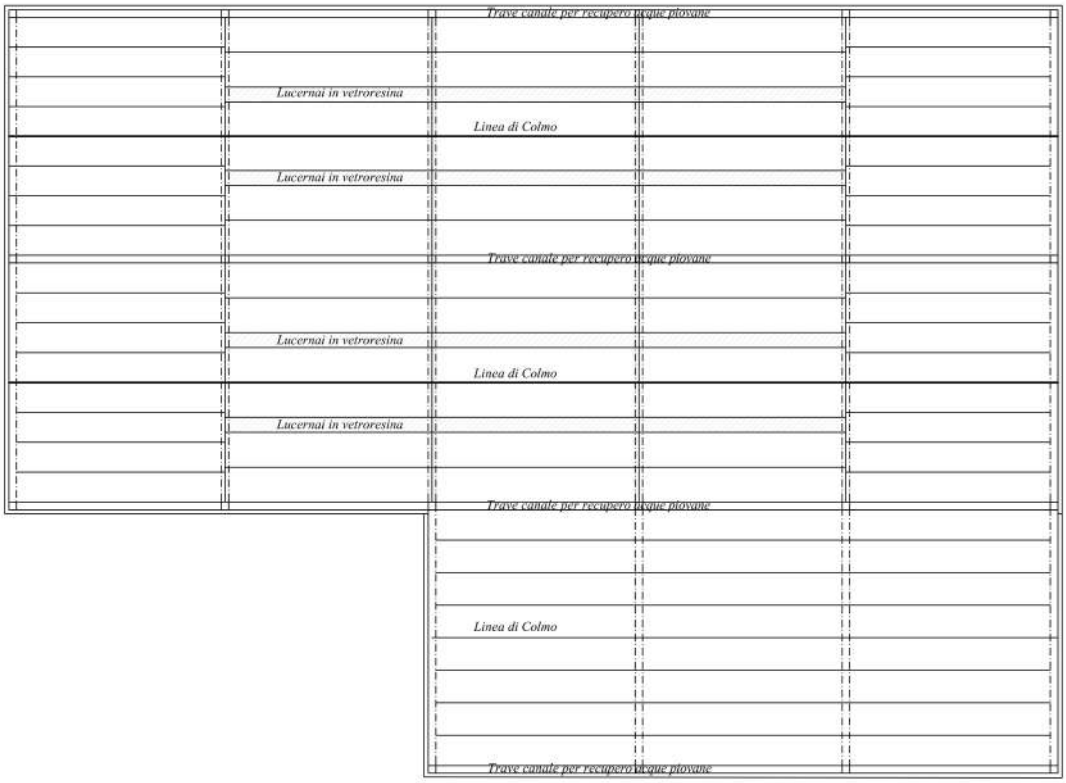
Per controlli non distruttivi o prova non distruttiva (PND) si intende l'insieme di esami, prove e rilievi condotti impiegando metodi che non alterano il materiale e non richiedono la distruzione o l'asportazione di campioni dalla struttura in esame, o senza comprometterne il suo uso futuro, finalizzati alla ricerca e identificazione di difetti della struttura stessa o di particolari caratteristiche fisiche del materiale di cui la stessa è composta.

Al fine di dare maggiori elementi valutativi, si rappresenta che il capannone interessato dall'incendio dal punto di vista strutturale è costituito in elevazione da pilastri prefabbricati a sezione costante (avente all'interno il pluviale per lo smaltimento delle acque meteoriche), da travi principali prefabbricate a doppia pendenza con sezione crescente dall'appoggio alla mezzeria della stessa ed elementi di completamento tipo tegolo a doppio T precompresso, che complessivamente compongono delle falde in grado di convogliare le acque meteoriche in una trave canale longitudinale a cui è assegnata la funzione di recapitare le acque nei discendenti presenti nei pilastri. Longitudinalmente, tra lo spartito di alcuni tegoli, delle due campate

principali, sono presenti in copertura dei lucernai (probabilmente in vetroresina, vista l'epoca di costruzione) per consentire l'illuminazione zenitale alle zone di lavorazione sottostanti. Perimetralmente, il fabbricato è tompagnato con pannelli sempre prefabbricati a modulo verticale, con doppio nervatura longitudinale.

Il tutto come meglio rappresentato nella seguente pianta della copertura:

schema pianta copertura

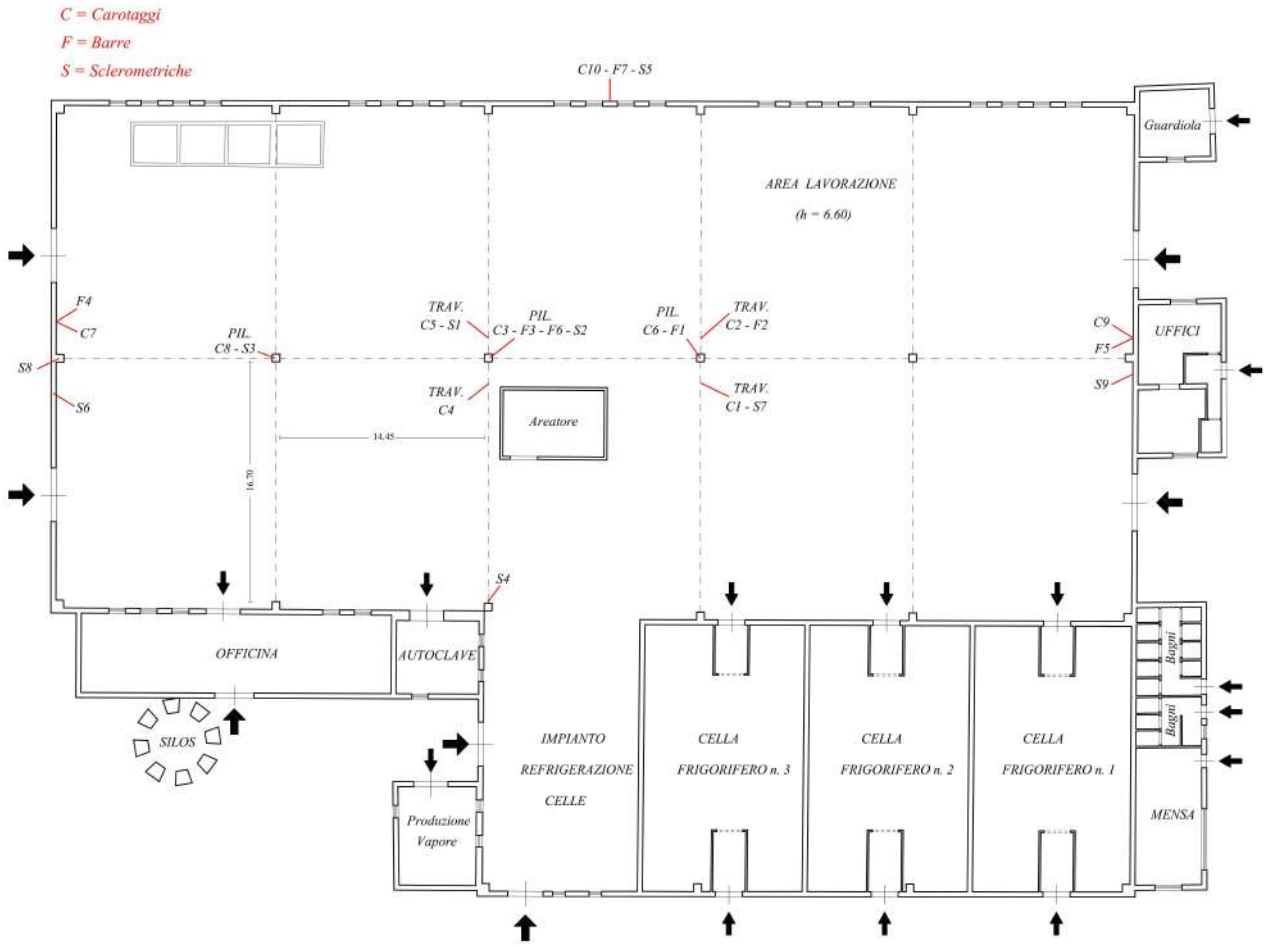


Le citate indagini sono state eseguite dalla ditta . . . omissis . . . *(cfr. all$_{egato}$ 3)*, con sede in . . . omissis . . ., e sono basate sull'esecuzione di prove in situ strumentali e non e su prelievi di campioni di materiali da sottoporre a prove (distruttive e non distruttive) di laboratorio *(cfr. par. 3.1)*. Nello specifico sono state effettuati (in situ ed in laboratorio):

1. prove pacometriche
2. carotaggi da sottoporre a prove di compressione
3. prelievo di barre di armatura da sottoporre prove di trazione
4. prove di carbonatazione
5. prove sclerometriche
6. termografia

Al fine di una maggiore comprensione di quanto eseguito sugli elementi e per meglio recepire le successive deduzioni scaturite dai dati e dalle considerazioni derivanti dalle prove pacometriche, di compressione, di carbonatazione, sclerometriche e termografiche si riporta la collocazione planimetrica dei campioni prelevati che, hanno consentito di avere una visione globale di come ha inciso l'incendio sull'involucro strutturale del capannone e del conseguente danno generato:

pianta opificio con indicazione sondaggi effettuati



5.1 Prove Pacometriche

Le prove pacometriche sono state eseguite preliminarmente alle successive attività (carotaggi) in quanto necessarie all'individuazione ed al posizionamento delle armature presenti all'interno degli elementi strutturali al fine di non tranciare armature significative dell'elemento strutturale oggetto di indagine.

5.2 Carotaggi e Prove di Compressione su Campioni Cilindrici

Le prove per stabilire la resistenza caratteristica del calcestruzzo degli elementi strutturali

principali (pilastri, trave di copertura con elementi di completamento) prossimi all'area in cui si è sviluppato l'incendio, sono state svolte in situ (mediante carotaggio) ed in laboratorio (attraverso le prove di compressione) così come indicato al paragrafo 11.2.6 *(controllo della resistenza del calcestruzzo in opera)* del D.M. 17 gennaio 2018 *(Norme Tecniche per le Costruzioni)* seguendo le procedure per l'estrazione, la lavorazione dei saggi estratti e le relative modalità di prova a compressione indicate nelle norme UNI EN 12504-1 *("Prelievo sul calcestruzzo nelle strutture – Carote – Prelievo, esame e prova di compressione")*, UNI EN 12390-1 *("Prova sul calcestruzzo indurito – Forma, dimensioni ed altri requisiti per provini e per casseforme")*, UNI EN 12390-2 *("Prova sul calcestruzzo indurito – Confezionamento e stagionatura dei provini per prove di resistenza")* e UNI EN 12390-3 *("Prova sul calcestruzzo indurito – Resistenza alla compressione dei Provini")*, nonché le Linee guida per la valutazione delle caratteristiche del calcestruzzo in opera emanate dal Servizio Tecnico Centrale.

Nello specifico le prove in situ sono state articolate attraverso le seguenti fasi:

- rilevazione della disposizione delle armature in modo da non incorrere nel taglio di porzioni di armatura durante la prova;
- esecuzione di n. 6 carotaggi sulle travi (di cui 4 sulle travi in prossimità del luogo di incendio e due in prossimità degli ingressi anteriore e posteriore dell'opificio), n. 3 carotaggi sui pilastri e n. 1 carotaggi su pannelli;
- ripristino dei fori con malta a ritiro controllato.

risultati delle prove su campioni cilindrici

DATA DI ACCETTAZIONE : 29/07/2025 VERBALE DI ACCETTAZIONE NUMERO : 1252
CERTIFICATO NUMERO : 1431 **C-25**

RISULTATI DELLE PROVE SU CAMPIONI CILINDRICI

NO	SIGLA	N. VERBALE	H- DIAM. (mm) H	DIAM.		Giorni Maturaz. (***)		Massa Volumica (Kg/mc)	Carico (KN)	Resistenza Unitaria (N/mmq)	Data Prelievo.	Data Prova	TIPO rottura (*)	(**) Camp. Rettif.	POSIZIONE PRELIEVO SIGLA PRELIEVO
1	1252 /1	17/07	94	94	0	0	C	2387,2	186,94	**26,95**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR1 - Trave copertura
2	1252 /2	17/07	94	94	0	0	C	2436,3	120,68	**17,39**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR2 - Trave copertura
3	1252 /3	17/07	188	94	0	0	C	2400,4	200,46	**28,89**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR3 - Pilastro P.T.
4	1252 /4	17/07	94	94	0	0	C	2447,0	181,05	**26,10**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR4 - Trave copertura
5	1252 /5	17/07	94	94	0	0	C	2405,6	218,17	**31,45**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR5 - Trave copertura
6	1252 /6	17/07	94	94	0	0	C	2457,8	159,56	**23,00**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR6 - Pilastro P.T.
7	1252 /7	17/07	94	94	0	0	C	2345,8	168,55	**24,29**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR7 - Trave copertura
8	1252 /8	17/07	188	94	0	0	C	2370,5	165,21	**23,81**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR8 - Pilastro P.T.
9	1252 /9	17/07	94	94	0	0	C	2483,8	201,53	**29,05**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR9 - Trave copertura
10	1252 /10	17/07	94	94	0	0	C	2302,9	227,23	**32,75**	17/07/2025	30/07/2025	S	SI	CAR10-Pannello tamponatu

Dalla resistenza unitaria di ciascuna carota (desunta dalle prove sui campioni cilindrici) è possibile ricavare il valore caratteristico della resistenza strutturale del calcestruzzo in opera di ciascuna carota determinato come segue:

Rc,is = fcarota x Fd nel caso di provini, ottenuti da carote con rapporto H/D=1

fc,is = fcarota x Fd nel caso di provini, ottenuti da carote con rapporto H/D=2

Ciò premesso, il valore della resistenza caratteristica in opera fckis può essere determinata considerando l'approccio "B" se il numero di carote è minore di 15, oppure l'approccio "A" se il numero di carote è > 15, secondo quanto previsto nella norma UNI EN 13791:2008 (§§ 7.3.2 e 7.3.3).

Determinato il valore della resistenza caratteristica strutturale in opera, la norma stabilisce, come già detto, che è accettabile un valore della predetta resistenza caratteristica, non inferiore all'85% del valore della resistenza caratteristica assunta in fase di progetto.

5.2.1 Trave di Copertura

Si riporta di seguito il calcolo del valore della resistenza caratteristica strutturale media relativa alle prove di compressione effettuate sui carotaggi prelevati sulle travi ubicate in prossimità dell'area in cui si è sviluppato l'incendio.

CONTROLLO DELLA RESISTENZA DEL CALCESTRUZZO IN OPERA - C11.2.6 (4 ≤ N° provini ≤ 14)

f_{carota} (N/mmq)	10	20	25	30	35	40
F_d	1,10	1,09	1,08	1,06	1,04	1,00

Tabella C11.2.6.I. - Fattore di disturbo in funzione della resistenza a compressione delle carote (h/d=1; d=100 mm)

N° Provini	4

Calcolo della resistenza strutturale di ciascuna carota

Contrassegno	f_{carota} (N/mmq)	F_d	$R_{c,is}$
CAR1	26,95	1,072	28,89
CAR2	17,39	1,093	19,01
CAR4	26,10	1,076	28,08
CAR5	31,45	1,054	33,15

Definiti:
$R_{m(n),is}$ = Valore medio della resistenza a compressione degli n campioni
$R_{is,lowest}$ = Valore minore fra le resistenze degli n campioni
si assume come resistenza cubica caratteristica in sito $R_{ck,is}$ il valore inferiore tra:
$R_{ck,is} = R_{m(n),is} - k$
$R_{ck,is} = R_{is,lowest} + 4$
Dove:
k = 5 per n (numerosità dei campioni prelevati) compreso tra 10 e 14
k = 6 per n compreso tra 7 e 9
k = 7 per n compreso tra 4 e 6.
} k = 7

Con

$R_{m(n),is}$	27,28 (N/mmq)	si ottiene	$R_{m(n),is} - k$	20,28 (N/mmq)	da cui **$R_{ck,is}$ = 20,28 (N/mmq)**
$R_{is,lowest}$	19,01 (N/mmq)		$R_{is,lowest} + 4$	23,01 (N/mmq)	

Verifica:

	ipotizzando	Rck (N/mmq)	30
$f_{ck,is} > 0,85\ f_{ck}$ (con fck = R_{ck} x 0,83 = 30 x 0,83 N/mmq)		fck (N/mmq)	24,9

$f_{ck,is}$	**20,28 (N/mmq)**	<	**0,85 f_{ck}**	**21,17 (N/mmq)**	**VERIFICA NO!**

	ipotizzando	Rck (N/mmq)	25
$f_{ck,is} > 0,85\ f_{ck}$ (con fck = R_{ck} x 0,83 = 25 x 0,83 N/mmq)		fck (N/mmq)	20,75

$f_{ck,is}$	**20,28 (N/mmq)**	>	**0,85 f_{ck}**	**17,64 (N/mmq)**	**VERIFICA OK!**

Dalle verifiche effettuate si deduce che la classe di resistenza attuale della trave oggetto di verifica è pertanto pari a circa C20/25.

5.2.2 Pilastri

Si riporta di seguito il calcolo del valore della resistenza caratteristica strutturale media relativa alle tre prove di compressione effettuate sui carotaggi nei pilastri ubicati in prossimità dell'area in cui si è sviluppato l'incendio.

CONTROLLO DELLA RESISTENZA DEL CALCESTRUZZO IN OPERA - C11.2.6

f_{carota} (N/mmq)	10	20	25	30	35	40
F_d	1,10	1,09	1,08	1,06	1,04	1,00

Tabella C11.2.6.I. - Fattore di disturbo in funzione della resistenza a compressione delle carote (h/d=1; d=100 mm)

N° Provini	3

Calcolo della resistenza strutturale di ciascuna carota

Contrassegno	f_{carota} (N/mmq)	F_d	$R_{c,is}$
CAR3	28,89	1,064	30,74
CAR6	23,00	1,084	24,93
CAR8	23,81	1,082	25,76

Definiti:
$R_{m(n),is}$ = Valore medio della resistenza a compressione degli n campioni
$R_{is,lowest}$ = Valore minore fra le resistenze degli n campioni
si assume come resistenza cubica caratteristica in sito $R_{ck,is}$ il valore inferiore tra:
$R_{ck,is} = R_{m(n),is} - k$
$R_{ck,is} = R_{is,lowest} + 4$
Dove:
k = 5 per n (numerosità dei campioni prelevati) compreso tra 10 e 14
k = 6 per n compreso tra 7 e 9
k = 7 per n compreso tra 4 e 6.
} k = 7

Con

$R_{m(n),is}$	27,14 (N/mmq)	si ottiene	$R_{m(n),is}$ - k	20,14 (N/mmq)	da cui **$R_{ck,is}$ = 20,14 (N/mmq)**
$R_{is,lowest}$	24,93 (N/mmq)		$R_{is,lowest}$ + 4	28,93 (N/mmq)	

Verifica:

$R_{ck,is} > 0,85\ R_{ck}$ (con R_{ck} = 30 N/mmq)		ipotizzando	Rck (N/mmq)	30	
			fck (N/mmq)	24,9	
$f_{ck,is}$	**20,14 (N/mmq)**	<	**0,85 f_{ck}**	**21,17 (N/mmq)**	**VERIFICA NO!**

$R_{ck,is} > 0,85\ R_{ck}$ (con R_{ck} = 25 N/mmq)		ipotizzando	Rck (N/mmq)	25	
			fck (N/mmq)	20,75	
$f_{ck,is}$	**20,14 (N/mmq)**	>	**0,85 f_{ck}**	**17,64 (N/mmq)**	**VERIFICA OK!**

Dalle verifiche effettuate si deduce che la classe di resistenza dei pilastri oggetto di verifica è pertanto pari a C20/25.

5.3 Prelievo di Barre

Procedura analoga a quella effettuata per i "Carotaggi e Prove di Compressione su Campioni Cilindrici" è stata utilizzata per il prelievo delle armature degli elementi strutturali, pertanto le prove in situ sono state articolate attraverso le seguenti fasi:

- individuazione, mediante il pacometro, delle armature;

- rimozione dello spessore di calcestruzzo, avente semplicemente funzione di copriferro, al fine di "portare a vista" le barre;
- tranciatura per una lunghezza significativa del campione da sottoporre a prova di trazione;
- ripristino e sostituzione delle armature prelevate con delle nuove barre;
- ripristino del copriferro in calcestruzzo con malte fibrate antiritiro.

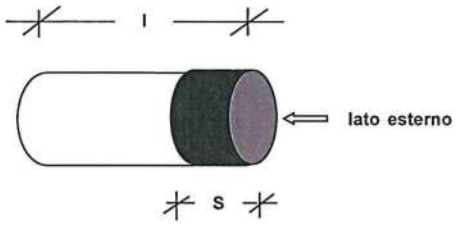
risultati delle prove su tondini di acciaio

SIGLA	DESCRIZIONE	DIAMETRO (*) RISCONTRATO (mm)	CARICO UNITARIO DI SNERVAMENTO (N/mmq)	CARICO UNITARIO DI ROTTURA (N/mmq)	Agt (%)	FY/FYK (fy/fynom)	FT/FY		DIAMETRO MANDRINO	N.Verbale
1/ 1252	BAR1 Ø 6 mm	6.00	567.07	680.47	11.14	1.26	1.200			17/07
2/ 1252	BAR2 Ø 8 mm	8.00	533.44	640.13	11.22	1.19	1.200			17/07
3/ 1252	BAR3 Ø 8 mm	8.00	584.74	701.43	11.45	1.30	1.200			17/07
4/ 1252	BAR4 Ø 8 mm	8.00	578.17	693.67	11.35	1.28	1.200			17/07
5/ 1252	BAR5 Ø 8 mm	8.00	595.89	714.97	11.56	1.32	1.200			17/07
6/ 1252	BAR6 Ø 14 mm	13.99	516.01	618.35	11.81	1.15	1.198			17/07

5.4 Prove di Carbonatazione

risultati delle prove di carbonatazione

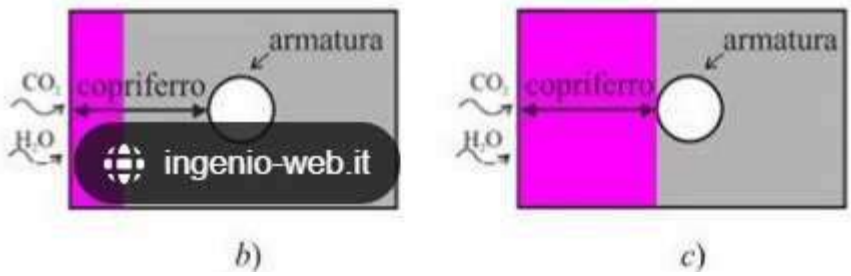
MISURA DELLA PROFONDITA' DI CARBONATAZIONE UNI 9944/1992



l = lunghezza del provino in cls estratto con carotatrice
s = spessore di calcestruzzo carbonatato

n°	Sigla	DATA DI PRELIEVO E PROVA	POSIZIONE IN OPERA DEI CAMPIONI PRELEVATI	SPESSORE DI carbonatazione in cm
1	C1	17/07/2025	Trave di copertura in c.a.p.	2,4
2	C2	17/07/2025	Trave di copertura in c.a.p.	2,5
3	C3	17/07/2025	Pilastro in c.a.p.	2,2
4	C4	17/07/2025	Trave di copertura in c.a.p.	1,9
5	C5	17/07/2025	Trave di copertura in c.a.p.	2,0
6	C6	17/07/2025	Pilastro in c.a.p.	1,8
7	C7	17/07/2025	Trave di copertura in c.a.p.	2,8
8	C8	17/07/2025	Pilastro in c.a.p.	3,8
9	C9	17/07/2025	Trave di copertura in c.a.p.	4,8
10	C10	17/07/2025	Pannello Tamponatura est. in c.a.p.	5,8

Tale prova è significativa per capire la condizione in cui attualmente è la parte esterna del calcestruzzo avente funzione di copriferro (protezione delle armature da agenti esterni, anche eventuali fonti di calore), in modo da intuire se durante il fenomeno dannoso ha correttamente risposto alla propria funzione.



b) *c)*

La parte di colore violaceo sta ad indicare lo spessore di calcestruzzo alterato dal fenomeno di carbonatazione.

5.5 Prove Sclerometriche

risultati delle prove sclerometriche

Strumento Utilizzato Sclerometro Original SCHMIDT - PROCEQ - ZURIGO (CH)
MATR. N-34 - 137410

Lo sclerometro prima di essere utilizzato è stato verificato in laboratorio sull'incudine di taratura.
Il valore di rimbalzo riscontrato è stato di 81.

Posizione di battuta $\alpha = 0°$

DETERMINAZIONE DELL' INDICE SCLEROMETRICO
UNI 9189

POSIZIONE IN OPERA	BATTUTE											Rck	Prova
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	MEDIA	Kg/cmq	n°
Trave di copertura in c.a.p.	32	32	32	31	33	32	33	34	32	34	32,50	270	S 1
Pilastro in c.a.p.	30	33	32	33	33	32	31	31	32	31	31,80	270	S2
Trave di copertura in c.a.p.	33	32	33	32	33	32	31	31	32	30	31,90	270	S3
Pilastro in c.a.p.	33	33	32	34	34	33	33	34	32	31	32,90	280	S4
Trave di copertura in c.a.p.	32	33	34	35	32	31	32	32	32	33	32,60	270	S5
Pilastro in c.a.p.	34	33	34	32	33	31	33	34	31	32	32,70	280	S6
Trave di copertura in c.a.p.	31	31	31	33	32	32	32	31	31	31	31,50	260	S7
Pilastro in c.a.p.	34	33	33	34	33	33	34	32	35	32	33,30	290	S8
Trave di copertura in c.a.p.	35	33	33	33	31	31	34	35	33	33	33,10	290	S9
Pannello tamponatura est. in c.a.p.	31	30	33	33	33	32	32	32	33	34	32,30	270	S10

I valori di resistenza scaturenti dallo sclerometro sono necessari per avere la conferma di una omogeneità strutturale, ma dal punto di vista numerico, per elementi esistenti, come nel caso in questione, risultano secondari ai fini delle deduzioni, in quanto lo sclerometro agendo sulla coltre superficiale dell'elemento, alterato dalla carbonatazione, tende a rilevare valori meno affidabili rispetto a quelli scaturenti dalle prove a compressione sulle carote prelevate.

5.6 Prove Termografiche

risultati delle prove eseguite

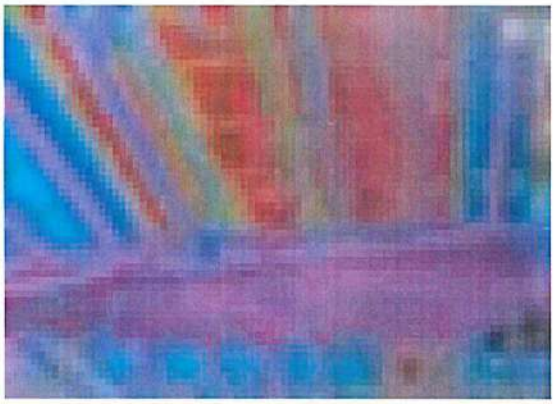


Immagine termografica



Immagine a luce visibile

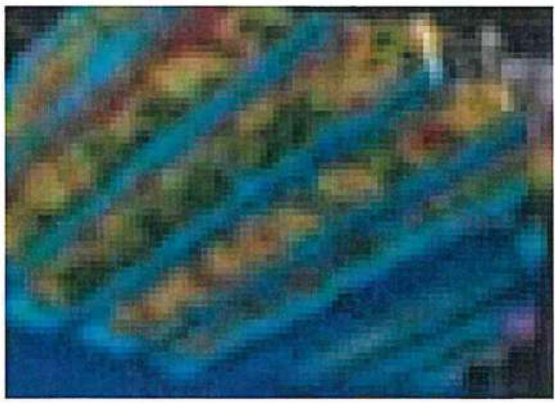


Immagine termografica



Immagine a luce visibile



Immagine termografica



Immagine a luce visibile

Le immagini termografiche evidenziano i danni causati dall'incendio soprattutto sulle strutture di copertura.

6. INTERVENTI di ADEGUAMENTO – RIPARAZIONE – RIPRISTINO da Realizzare

6.1 Premessa

Dai dati scaturiti dalle prove di laboratorio e dalle indagini effettuate in affiancamento alle prove, emerge uno scenario abbastanza evidente su quello che è stato l'impatto dell'incendio sugli elementi strutturali costituenti l'involucro del capannone. In particolare, si rileva che gli elementi strutturali (travi e pilastri) prossimi all'incendio hanno risentito in modo concreto del fenomeno, mentre, quelli più distanti sono stati investiti in modo marginale dal calore proveniente dall'incendio, probabilmente a causa del fenomeno denominato "effetto camino" e causato dalla volatilizzazione dei lucernai per le alte temperature generate dalle fiamme.

6.2 Valutazione della Sicurezza degli Elementi Strutturali

Dalle prove effettuate e dai valori ricavati *(cfr. paragrafo 5)* si deduce che gli elementi verticali (pilastri), compreso quelli ubicati in prossimità dell'area in cui si è verificato l'incendio, non risultano essere seriamente compromessi; infatti i risultati provenienti dalle prove di compressione, la valutazione della carbonatazione e la prova di snervamento sulle barre prelevate hanno dato valori ancora accettabili, che consentono di renderli adeguati al soddisfacimento dei requisiti prestazionali richiesti.

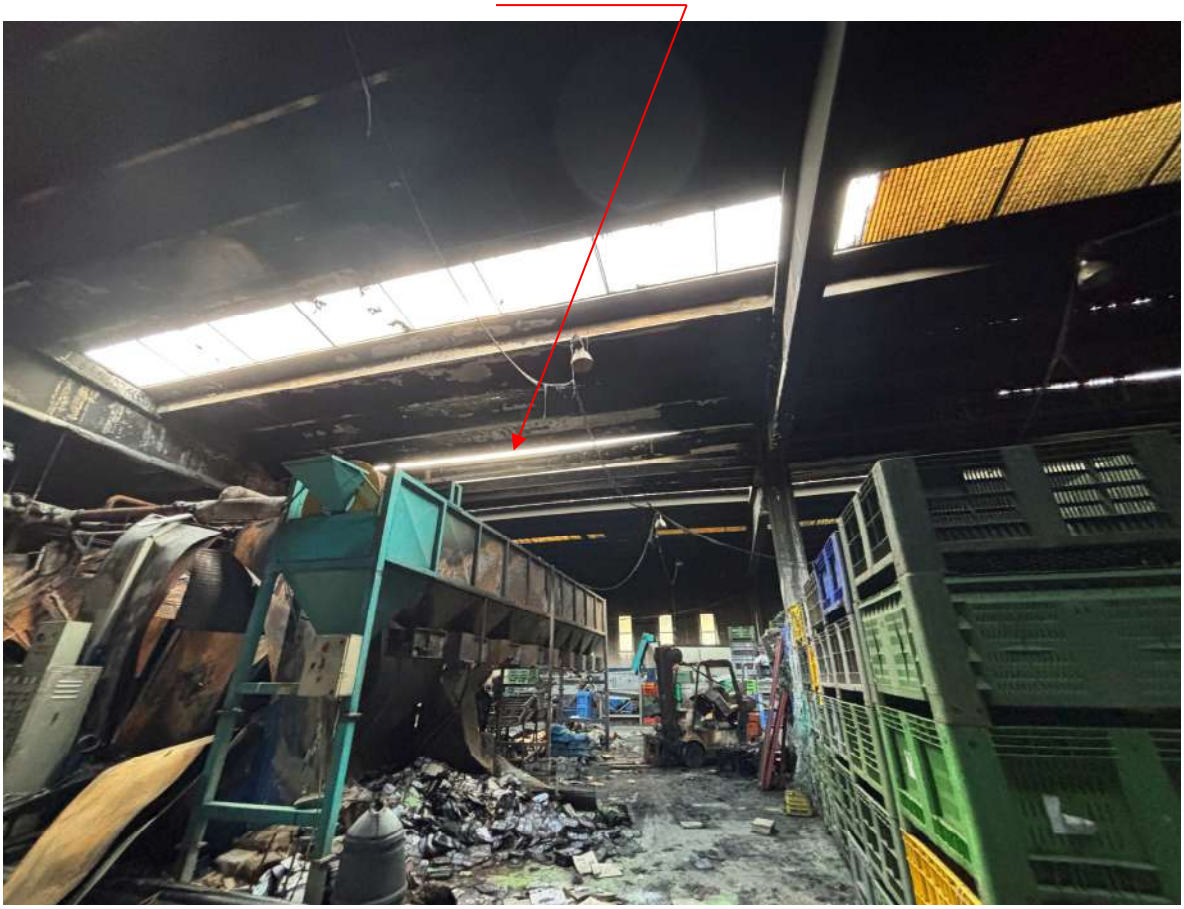
Situazione diversa è per gli elementi di copertura sovrastanti al luogo dell'incendio che, purtroppo, essendo stati investiti in modo più diretto dalle fiamme, risultano notevolmente compromessi nella loro capacità resistente. Tale valutazione è supportata dalle prove di compressione e dalle indagini termografiche effettuate e, nel caso della "trave canale", ubicata direttamente al di sopra della zona in cui si è verificato l'incendio, da un'analisi visiva.

Infatti, a causa delle forti e forse prolungate temperature, tale elemento presenta in mezzeria un evidente abbassamento consistente ed inaccettabile, scaturente dallo snervamento dell'armatura longitudinale posta all'interno dello stesso ed anche dalla perdita di aderenza tra il calcestruzzo "cotto" dalle alte temperature e l'acciaio

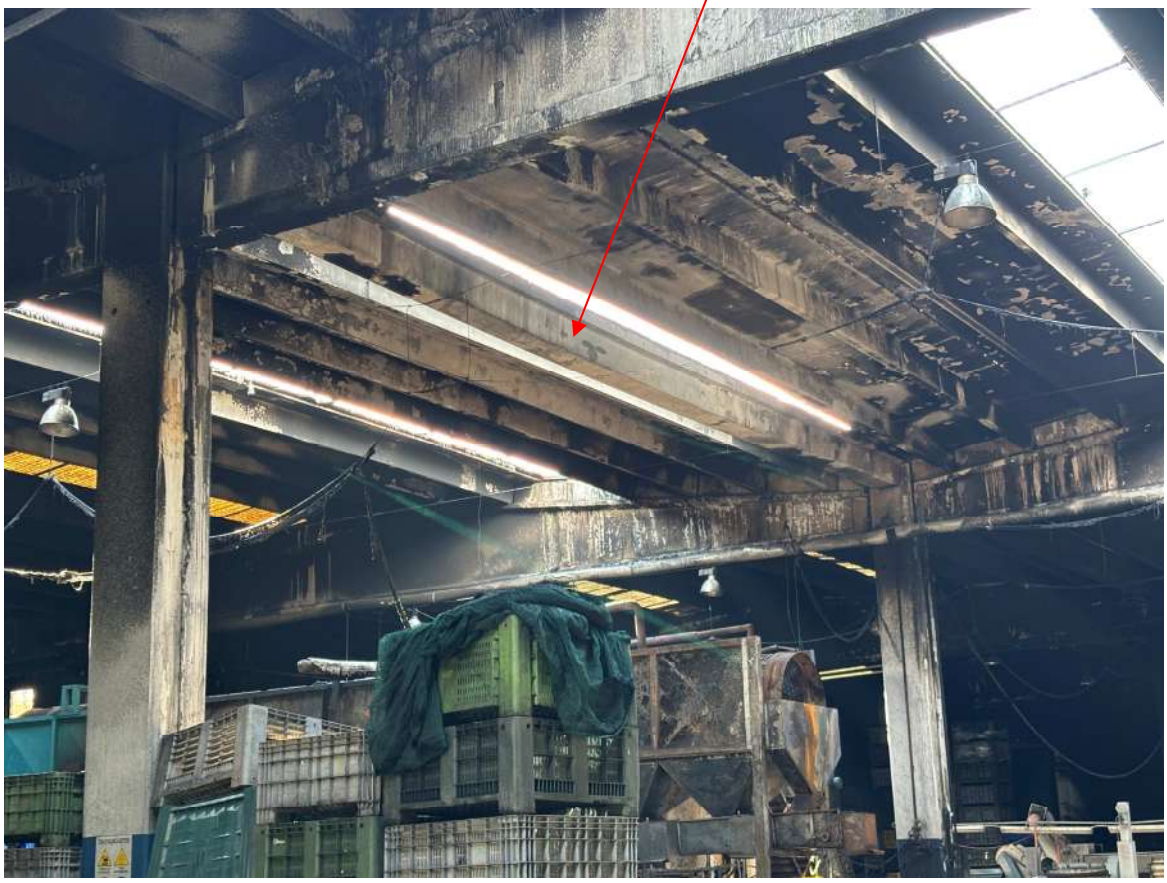
trave canale soprastante la zona in cui si è sviluppato l'incendio



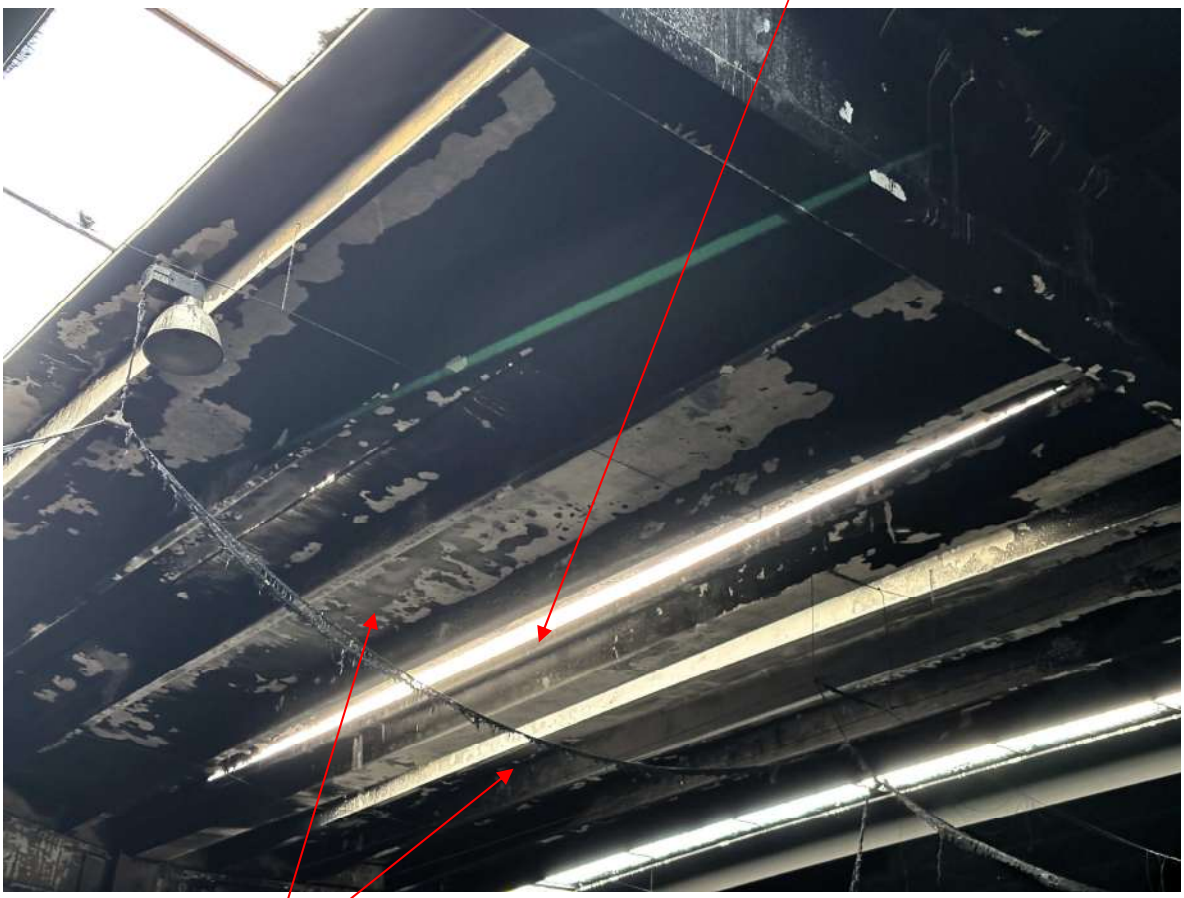
trave canale



trave canale (inflessa) soprastante la zona in cui si è sviluppato l'incendio



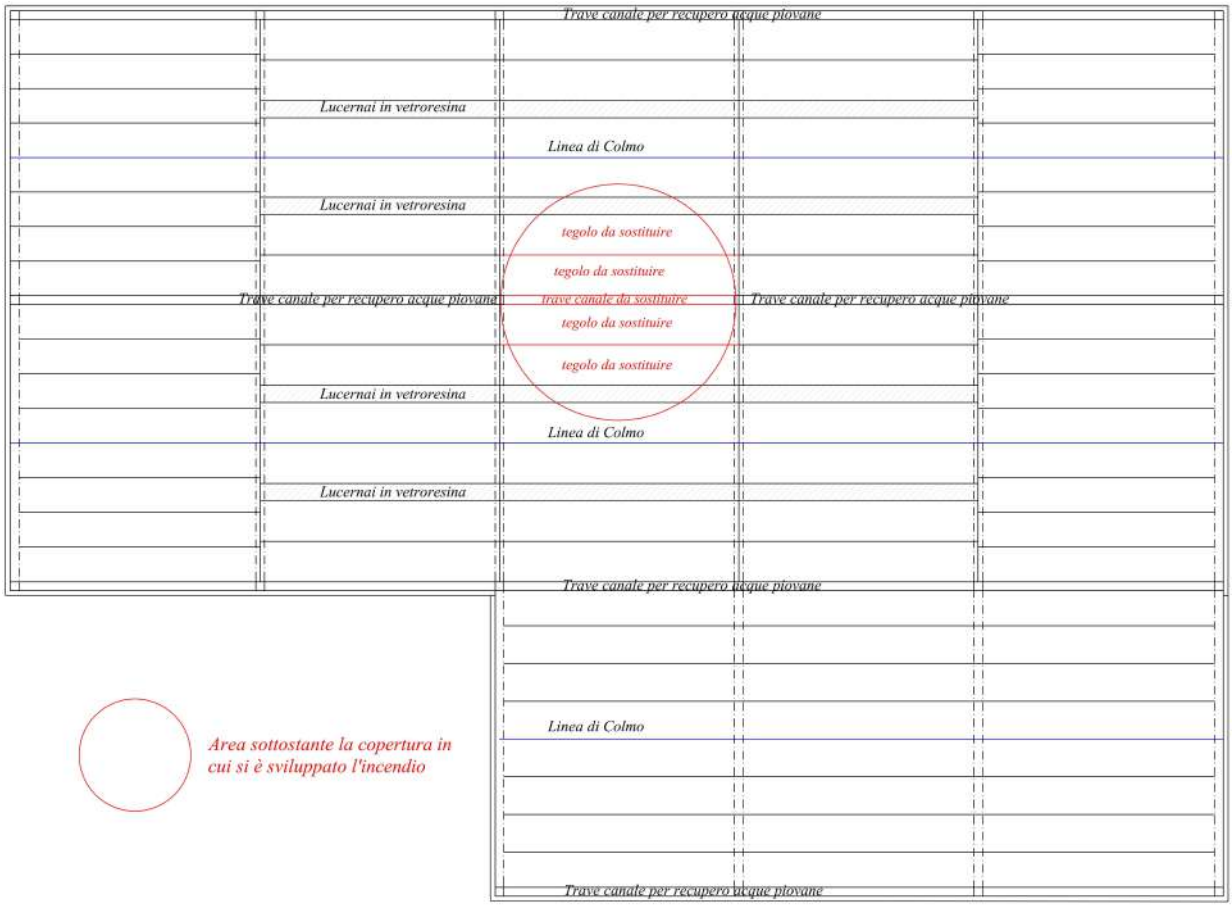
particolare trave canale inflessa



tegoli

Analogamente alla “trave canale” appaiono compromessi, nella loro capacità resistente, i quattro tegoli precompressi adiacenti alla citata trave e posizionati nelle due campate laterali.

schema pianta copertura con elementi da sostituire



A riguardo occorre far presente che detti elementi sono costituiti da solette di piccolo spessore (4/5 cm) debolmente armate la cui capacità resistente è affidata totalmente alle nervature sottostanti in cui sono posizionati i trefoli di precompressione.

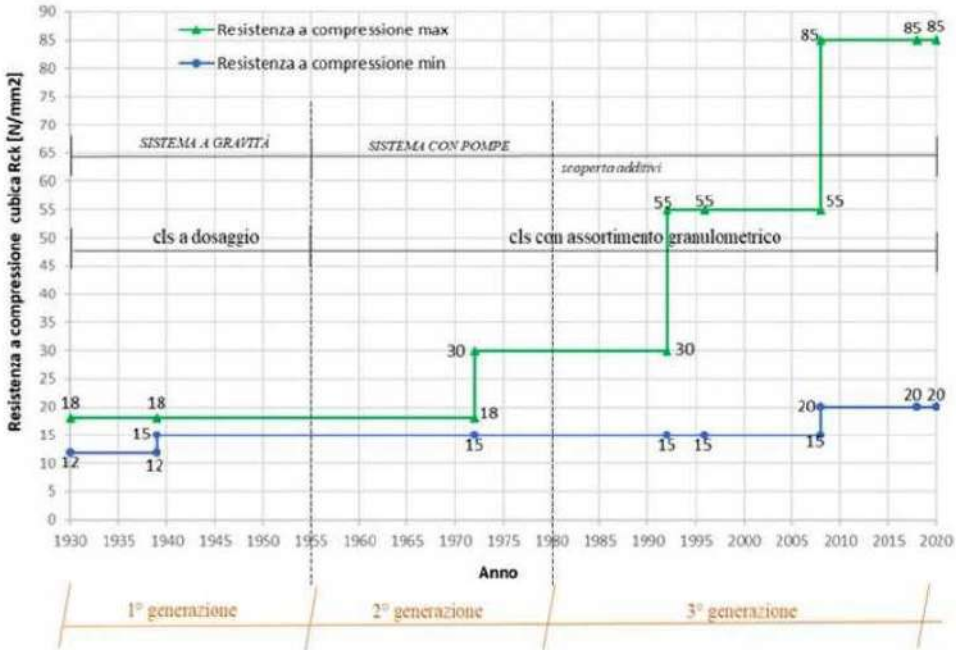
Tali “tegoli” pur non manifestando un abbassamento in mezzeria così evidente (come per la “trave canale”) risultano essere stati sollecitati in modo significativo durante l’evento dannoso, come si evince dalle indagini termografiche. In particolare, l’elevata temperatura a cui sono stati sottoposti, per un notevole intervallo di tempo, ha provocato sicuramente un degrado della parte di calcestruzzo circostante ai trefoli con conseguente perdita di tensione di tesatura degli stessi, posizionati nella parte inferiore della nervatura del tegolo.

La trave di copertura principale, essendo a doppia pendenza ed avendo una sezione più massiccia con un’armatura più diffusa, ha superato meglio il trauma dovuto all’esposizione al

calore, così come si evince dai risultati delle prove eseguite (carotaggi e successive prove di compressione).

Si fa presente che il complesso produttivo, in cui si è sviluppato l'incendio, è stato realizzato tra il 1984 ed il 1987 (Collaudo Statico delle Strutture del 24.04.1987 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 01.071987 al n. 4528) e per esso non vi è disponibilità di documentazione specifica delle caratteristiche di resistenza degli elementi prefabbricati; pertanto, per avere un ordine di grandezza di detti valori, si è reperita (da approfondimenti eseguiti sul web e sui siti specializzati quali Ingenio) la storia del calcestruzzo con le sue evoluzioni che individuano sostanzialmente tre generazioni, ognuna caratterizzata da valori di resistenza che sono crescenti nel tempo come si evince dalla seguente tabella:

- 1° Generazione, calcestruzzi compresi tra il 1930 e 1955;
- 2° Generazione, calcestruzzi compresi tra il 1955 e 1980;
- 3° Generazione, calcestruzzi compresi tra il 1980 ad oggi.



Come si evince dal grafico allegato, nell'epoca in cui è stato realizzato l'immobile il valore massimo dei calcestruzzi confezionati aveva una resistenza pari a 300 kg/cmq, che, in alcuni casi particolari, come per il precompresso poteva spingersi a 350 kg/cmq.

Pertanto, ne consegue che i valori avuti dalle prove sperimentali, considerata la vetustà, il relativo degrado naturale ed il trauma dovuto all'incendio, sono accettabili per gli elementi lontani dalla zona in cui vi è stato il danno e per i pilastri prossimi al rogo (lambiti

marginalmente dalle fiamme) mentre risultano inaccettabili per gli elementi di copertura sovrastanti l'area interessata dal rogo a causa della inadeguatezza strutturale di alcuni tegoli e della trave canale sovrastante la zona interessata dall'incendio. Inidoneità strutturale confermata anche dalle prove di carbonatazione dalle quali si evince che il copriferro è ormai inadeguato a garantire la propria funzione.

Ultima valutazione sugli elementi, anche se non propriamente di natura strutturale, interessati e coinvolti nell'evento dannoso riguarda i lucernai di copertura.

I lucernai completamente assenti in alcune zone in quanto bruciati dalle fiamme e degradati nelle rimanenti zone, per vetustà e per il trauma subito, sono totalmente da rimuovere e da sostituire. I nuovi lucernai dovranno garantire il carico neve, ai sensi delle normative vigenti, dovranno rispettare le normative antincendio (vista la presenza dei pannelli fotovoltaici) ed essere posti in opera con una sottostante rete anticaduta al fine di rispettare le norme di sicurezza sul lavoro per la manutenzione della copertura

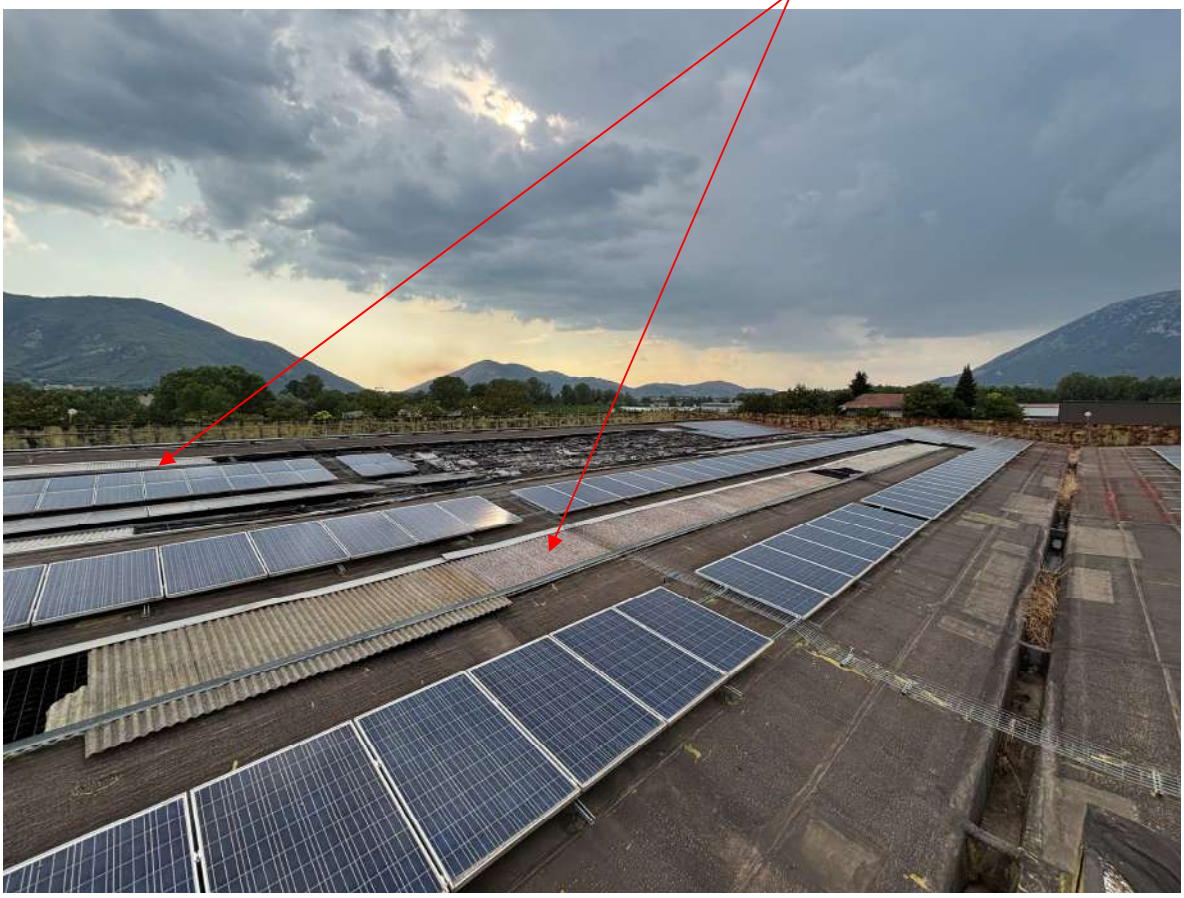
zone copertura con lucernai assenti



zone copertura con lucernai da sostituire



zone copertura con lucernai da sostituire



7. VINCOLI e ONERI GIURIDICI GRAVANTI sui BENI

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (emesso dal Tribunale di Bari in data 13.10.2015 n. rep. 4214/2015), sugli immobili censiti in catasto al foglio 1 particella 496 sub 6 e sub 7, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino in data 27.06.2016 al n. 10508 R.G. e n. 10040 R.P. a favore di . . . omissis . . . di . . . omissis . . . , con sede in . . . omissis . . . in . . . omissis . . ., contro . . . omissis . . . *(cfr. all$_{egato}$ 7)*.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (emesso dal Tribunale di Avellino in data 03.06.2016 n. rep. 725/2016), sugli immobili censiti in catasto al foglio 1 particella 496 sub 6 e sub 7 (ed altri immobili), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino in data 01.08.2016 al n. 12564 R.G. e n. 1188 R.P. a favore di . . . omissis . . . , con sede in . . . omissis . . . contro . . . omissis . . . *(cfr. all$_{egato}$ 7)*.
- Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, sugli immobili censiti in catasto al foglio 1 particella 496 sub 6 e sub 7, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino in data 04.08.2017 al n. 12661 R.G. e n. 10615 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO . . . omissis . . ., contro . . . omissis . . . *(cfr. all$_{egato}$ 7)*.

8. VALORE COMPLESSIVO del COMPENDIO IMMOBILIARE

In vista della presentazione del prossimo bando di vendita (essendo, il primo incanto, andato deserto), determinare l'incidenza di detti costi sul valore complessivo del compendio immobiliare ed il conseguenziale decremento economico-patrimoniale dello stesso, indicando, analiticamente, la spesa da sopportare per ciascuna, singola, categoria di intervento (tra manodopera, materiali, spese tecniche ed oneri accessori), in modo tale da rendere i terzi, potenziali aggiudicatari, perfettamente edotti dello stato degli immobili e di tutte le attività, di cui, eventualmente, dovranno farsi carico.

8.1 Premesse

Al sottoscritto ing. Francesco Cataldo con Provvedimento del G.D. in data 01.06.2021 fu conferito l'incarico per la:

Stima attuale dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature acquisite al Fallimento . . . omissis . . . e da Lei già valorizzati nella relazione di stima redatta in data 10.10.2017 durante la precedente fase di Concordato Preventivo che ha interessato la dedotta società.

A seguito dell'incarico di cui sopra, delle successive valutazioni e delle verifiche effettuate, il sottoscritto C.T.U., al fine di verificare le condizioni dei beni immobili, nonché, lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi e delle attrezzature ancora giacenti, ha provveduto, in data 16.07.2021, a redigere la stima del complesso immobiliare sito in Cervinara alla contrada Torricelli *(cfr. Tomo 1: aggiornamento stima dei compendi immobiliari – Tomo 2 aggiornamento, inventario e stima: impianti – macchinari – attrezzature – rimanenze di magazzino del 16.07.2021).*

Il valore complessivo del compendio immobiliare del Fallimento " . . . omissis . . . ", valutato al 16.07.2021, sito in Cervinara alla Contrada Torricelli e costituito da un complesso industriale censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 sub 6 e sub 7 e dagli impianti, macchinari, attrezzature e rimanenze di magazzino presenti è pari ad € 1.801.180,00 di cui € 1.465.600,00 per i beni immobili ed € 335.580,00 per gli impianti macchinari, attrezzature e rimanenze di magazzino come dalle seguenti schede riepilogative:

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Immobile/Terreno e identificazione	Autorizzazioni/Pratiche Edilizie	Ubicazione Destinazione d'Uso	Conformità urbanistico/edilizia	Conformità Catastale Dati Catastali	Stato di Possesso	Descrizione Sintetica Stato Conservativo e Manutentivo	Valore Complessivo (immobile aree aggregate/terreno impianti tecnologici)
Complesso Industriale c.da Torricelli – Cervinara (AV): ***Capannone censito al Foglio 1 particella 496 sub 6*** categoria D/1 – rendita € 26.932,00 così costituito: • opificio – area lavorazione – celle frigorifero • locali accessori • tettoia esterna • silos • corpo impianto depurazione • corpo uffici • corpo servizi igieni, spogliatoio, mensa • locale pesa • palazzina uffici/alloggi • cabina elettrica • locali caldaia, gruppi elettrogeni, apparecchiature elettriche • area esterna "piazzale esclusivo" • area comune ***Opificio e Corpi annessi***  ***Tettoia Esterna***  ***Palazzina Uffici/Alloggio*** 	➢ concessione edilizia n. 48 del 23.09.1982 rilasciata dal Comune di Cervinara al sig. Cioffi Domenico nato a Cervinara il 10.02.1944; ➢ dichiarazione di agibilità (rilasciata dal Sindaco del Comune di Cervinara) del 26.11.1987, del fabbricato sito in Contrada Torricelli destinato ad uso industria composto da "edificio industriale, uffici e casa custode, servizi igienici e cabina elettrica" mq totali 3.975 – mc 24.990 così distinti: • edificio industriale: mq 3.570 – mc 24.990 • uffici e casa custode: mq 265 – mc 1.649 • servizi igienici: mq 100 – mc 380 • cabina elettrica: mq 40 – mc 140 • piazzali, pensiline e zona verde: mq 17.810 ➢ Notifica ASL Avellino (traccomandata del 11.08.2011) Piano di Lavoro per la rimozione di copertura in cemento amianto sul capannone censito al sub 6	L'opificio, con gli annessi immobili ed aree esterne, fanno parte di un complesso industriale sito in Cervinara alla contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 contraddistinto dai subalterni: ➢ sub 6 – categoria D/1 – rendita € 26.932,00 ➢ sub 7 – categoria D/10 – rendita € 10.516,00 ed avente una superficie catastale complessiva pari a 20.255 mq L'intera area, ricadente in Zona Produttiva Artigianale del P.I.P. di Cervinara, si presenta di forma pressoché rettangolare, con andamento pianeggiante completamente recintata con muretti in calcestruzzo su cui è fissata una recinzione con paletti in ferro e "griglia in acciaio preverniciato" ed è accessibile, direttamente da Via Torricelli, attraverso un cancello scorrevole motorizzato. L'intero stabilimento è così suddiviso: ➢ Opificio "Sub 6" con annessa Palazzina Uffici e Alloggio Custode così costituito: • Opificio - area lavorazione – celle frigorifero • locali accessori • tettoie esterne • corpo uffici • corpo servizi igienici, spogliatoio, mensa • palazzina uffici/alloggi • cabina elettrica • locali caldaia, gruppi elettrogeni, apparecchiature elettriche • area esterna "piazzale esclusivo" • area esterna comune ➢ Opificio "Sub 7" così costituito: • opificio – area lavorazione servizi • area esterna comune	L'immobile non presenta apparenti difformità urbanistiche	Dall'esame della planimetria catastale si rileva che tutti gli immobili sono stati regolarmente censiti in catasto anche se occorre far presente che la "palazzina uffici/alloggi" non è allo stato ultimata e quindi non fruibile.	Lo stabilimento è occupato dalla società proprietaria: CIOFFI VITO S.R.L. :	**Area Lavorazione/Celle Frigo** L'Opificio, realizzato nel 1983/1987, presenta una forma rettangolare con superficie netta pari a circa mq 2.670 ed altezza interna utile pari a m 6,60. All'interno dell'opificio, è ubicata l'area "Celle Frigorifero" avente forma rettangolare e una sup. netta interna pari a circa 860 mq. L'opificio è costituito da due campate con pilastri, struttura in elevazione costituita da pilastri e travi prefabbricate in cemento armato, copertura a falde con tegoloni e lamiera, fondazioni in c.c.a. in opera costituite da plinti su pali e travi di collegamento nelle due direzioni. Nel 2011 si è proceduto alla rimozione ed allo smaltimento del manto di copertura in cemento amianto originariamente presente sulla copertura dell'opificio. Sulla copertura dell'opificio è installato un impianto fotovoltaico. **Corpo Servizi Igienici - Spogliatoi, Uffici, Mensa, Guardiola** Realizzati anch'essi nel 1983/1987 unitamente al corpo principale sono costituiti da tre corpi indipendenti accessibili dal solo piazzale di ingresso esterno. **Tettoia Esterna ad "L"** Di forma "ad L", aperta su tre lati, con superficie lorda pari a circa mq 1.123; ubicata sul lato sud dell'opificio, realizzata con fondazioni in c.c.a. e struttura in elevazione in c.a.p. **Aree Esterne** Sub 6: di circa mq 5.960, ad uso esclusivo degli immobili è adibita ad area di sosta e di manovra. Sub 2: di circa 3.360 mq è in comune agli immobili (opifici e corpi annessi) censiti al sub 6 ed al sub 7. **Palazzina Uffici/Alloggio** Realizzato con struttura in c.c.a. è costituita da un piano seminterrato, piano terra, 1° e 2° piano. L'immobile è ultimato esternamente ma non internamente, per cui allo stato non è né fruibile né abitabile. **Locali Impianti Tecnologici** Realizzato in due epoche diverse, i locali sono adibiti a: caldaia produzione vapore, Enel, gruppi elettrogeni, misure, app. elettriche	*€ 1.022.942,59* *di cui:* *€ 784.155,61* *Opificio e Corpi annessi* *€ 238.786,98* *Palazzina Uffici/Alloggio* ***in c.t. € 1.023.000,00*** *comprensivo delle tre celle frigo, della camera surgelazione, degli impianti (sala motori, sala elettrica, impianto depurazione)*

Immobile/Terreno e identificazione	Autorizzazioni/Pratiche Edilizie	Ubicazione Destinazione d'Uso	Conformità urbanistico/edilizia	Conformità Catastale Dati Catastali	Proprietà Stato di Possesso	Descrizione Sintetica Stato Conservativo e Manutentivo	Valore Complessivo (immobile ed aree aggregate/terreno)
Complesso Industriale c.da Torricelli – Cervinara (AV): ***Capannone censito al foglio 1 particella 496 sub 7*** sub 7 cat. D/10- rendita € 10.516,00 così costituito: • area lavorazione • area servizi igienici ***Vista esterna***  ***Interno Opificio***  ***Pianta Opificio*** 	➢ concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 24/96 del 05.09.1996 per eseguire i lavori di "ammodernamento, razionalizzazione ed adeguamento degli impianti di trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e forestali con innovazioni tecnologica dell'opificio industriale ubicato in Cervinara alla contrada Torricelli" rilasciata dal Comune di Cervinara al sig. Cioffi Domenico nella qualità di amministratore unico della ditta Cioffi Vito s.r.l.; ➢ concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 79bis 99 del 04.11.1999 in variante alla concessione edilizia n. 24/96 del 05.09.1996 relativa "all'ammodernamento, razionalizzazione ed adeguamento degli impianti di trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e forestali con innovazioni tecnologica dell'opificio industriale ubicato in Cervinara alla contrada Torricelli" rilasciata dal Comune di Cervinara al sig. Cioffi Domenico nella qualità di amministratore unico della ditta Cioffi Vito s.r.l.; ➢ dichiarazione di agibilità (rilasciata dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Cervinara) prot. 11763 del 29.01.2001, dell'opificio da adibire alla "lavorazione dei prodotti agricoli e forestali attuate con innovazioni tecnologiche" di proprietà della ditta Cioffi Vito s.r.l. di cui alla concessione edilizia n. 79bis 99 del 04.11.1999; ➢ autorizzazione (rilasciata dal Sindaco del Comune di Cervinara, alla ditta Cioffi Vito s.r.l. all'esercizio dell'attività industriale, prot. n. 608 del 30.01.2001	L'opificio, con gli annessi immobili ed aree esterne, fanno parte di un complesso industriale sito in Cervinara alla contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 contraddistinto dai subalterni: ➢ sub 6 – categoria D/1 – rendita € 26.932,00 ➢ sub 7 – categoria D/10 – rendita € 10.516,00 ed avente una superficie catastale complessiva pari a 20.255 mq L'intera area, ricadente in Zona Produttiva Artigianale del P.I.P. di Cervinara, si presenta di forma pressoché rettangolare, con andamento pianeggiante completamente recintata con muretti in calcestruzzo su cui è fissata una recinzione con paletti in ferro e "griglia in acciaio preverniciato" ed è accessibile, direttamente da Via Torricelli, attraverso un cancello scorrevole motorizzato. L'intero stabilimento è così suddiviso: ➢ Opificio "Sub 6" con annessa Palazzina Uffici e Alloggio Custode così costituito: • Opificio - area lavorazione – celle frigorifero • locali accessori • tettoie esterne • corpo uffici • corpo servizi igienici, spogliatoio, mensa • palazzina uffici/alloggi • cabina elettrica • locali caldaia, gruppi elettrogeni, apparecchiature elettriche • area esterna "piazzale esclusivo" • area esterna comune ➢ Opificio "Sub 7" così costituito: • opificio – area lavorazione servizi • area esterna comune	L'immobile non presenta apparenti difformità urbanistiche.	Dall'esame della planimetria catastale si rileva che tutti gli immobili sono stati regolarmente censiti in catasto Si rileva che non è riportato il corpo servizi ubicato all'interno della struttura in prossimità dell'ingresso situato sul lato sud.	Lo stabilimento di proprietà della società CIOFFI VITO S.R.L. è allo stato concesso in locazione (dal 30.08.2013) al signor Cioffi Vito, in qualità di imprenditore esercente un'azienda agricola in forma individuale.	Realizzato, nel 1996/99 ed ultimato nel 2000, con struttura portante in elevazione a "metallica" zincata a caldo, fondazioni in conglomerato cementizio armato in opera, copertura con pannelli sandwich di lamiera zincata preverniciata con interposto strato isolante e tamponatura perimetrale in pannelli sandwich. Internamente la struttura è a "doppia campata" con tre file di pilastri, di cui una centrale, per un totale di 27 pilastri posti ad interasse di m 19,75 nella direzione maggiore e m 5,95 nella direzione minore. L'illuminazione naturale è garantita sia dalle finestrature, inserite nella tamponatura esterna, a nastro in alluminio e acciaio zincato preverniciato sia dalle luci ricavate in copertura. La struttura portante appare in ottimo stato di conservazione. Analogamente le finiture interne ed esterne sono in buono stato manutentivo, gli impianti in normali condizioni, l'area servizi con finiture di buona qualità, infissi esterni ed interni in buone condizioni (sia per tipologia che per manutenzione).	***€ 442.600,00*** *(comprensivo degli impianti ad eccezione del solo impianto fotovoltaico)*

Valore Complessivo	*€ 1.465.600,00*

SCHEDA RIEPILOGATIVA IMPANTI – MACCHINARI – ATTREZZATURE

Impianto/Macchinario	*Anno Produzione Marca*	*Stato Conservativo e Manutentivo*	*Note*	*Valore*
Linea Sterilizzazione Castagne *(opificio sub 6)*	Impianto principale risalente al 1995 Diversi privi di marca e matricola	Normali e/o cattive Macchinari quasi tutti obsoleti	Tutte le macchine sono prive di dichiarazione di conformità e manuale d'uso e/o di attestazione ai sensi dell'art. 72 del D.Lgs.vo 81/2008 e all'ex Art. 11 del D.P.R. 459/96	***€ 9.000,00***
Linea Pelatura Castagne *(opificio sub 6)*	Alcuni macchinari privi di marca e matricola	Normale Diversi macchinari obsoleti	Tutte le macchine sono prive di dichiarazione di conformità e manuale d'uso e/o di attestazione ai sensi dell'art. 72 del D.Lgs.vo 81/2008 e all'ex Art. 11 del D.P.R. 459/96	***priva di valore commerciale***
Linea Lavorazione Castagne *(opificio sub 6)*	privi di marca e matricola	Normale obsoleti	Costituita da 36 postazioni lavoro (lavelli) in acciaio inox comprensiva di impianto acqua calda e fredda	***€ 1.000,00***
Linea Lavorazione Ciliegie *(opificio sub 6)*	Impianto principale risalente al 1995 Diversi privi di marca e matricola	Normale Diversi macchinari obsoleti	Tutte le macchine sono prive di dichiarazione di conformità e manuale d'uso e/o di attestazione ai sensi dell'art. 72 del D.Lgs.vo 81/2008 e all'ex Art. 11 del D.P.R. 459/96	***priva di valore commerciale***
Linea Confezionamento Prodotti *(opificio sub 6)*	Gruppo di raffreddamento realizzato nel 2015	Celle in normale stato di conservazione Gruppo di raffreddamento in ottime condizioni	Costituita principalmente dalle 3 celle frigo (valutate unitamente all'opificio sub 6), dagli impianti ad esse collegate e dal gruppo di raffreddumento	***€ 40.000,00***
Corpo C: Locali Impianti Tecnologici ***Locale Gruppo Elettrogeno***	Realizzato nel 1999 Marcatura CE Marca: ARIETE Modello: G600V Motore: VOLVO TAD 16316	In buono stato di conservazione	Montato su base e completo di armadio/quadro di ripartizione, alimentato a gasolio con potenza continua kVA 505 (locali annessi catastalmente all'Opificio sub 6)	***€ 15.700,00***
Corpo C: Locali Impianti Tecnologici ***Locale Cabina Elettrica Enel***	Realizzato nel 2011 Marcatura CE Marca TANZILLI	In buono stato di conservazione	locali annessi catastalmente all'Opificio sub 6	***€ 10.000,00***
Impianto Fotovoltaico	In esercizio dal 30.06.2012	Allo stato, a causa di furti di cavi in rame l'impianto fotovoltaico è stato danneggiato e necessita di opere e lavorazioni per il necessario ripristino	Installato sulla copertura dei due opifici (sub 6 e 7) e sulla copertura della tettoia esterna (aggregata opificio sub 6) di potenza complessiva pari a 399,36 kWp di cui 160,80 kWp (impianto A) sulla copertura dell'opificio sub 7 e sulla copertura della tettoia esterna e 238,56 kWp (impianto B) sulla copertura dell'opificio sub 6, per un totale di 1664 pannelli da 240 Wp cadauno.	***€ 120.000,00*** *(valutazione effettuata considerando che l'impianto rimanga sul posto di installazione)*
Attrezzature di Spostamento	4 carrelli 2015: Marca: OM-STILL 1 carrello 2000: Marca: LUGLI 1 carrello 2010: Marca: NUOVA DETAS 1 carrello 1987: Marca: FIAT 1 carrello: Marca: MCY QL. 18 Traspallet: STILL	4 carrelli 2015 in buone condizioni; 1 carrello (2000) in cattivo stato; uno (2010) in discrete condizioni e due carrelli ed un traspallet da rottamare	Costituita da 4 carrelli elevatori elettrici (2015); un carrello elevatore a gasolio (2000); un carrello elevatore (2010); due carrelli elevatore ed un traspallet	***€ 70.000,00***
Macchinari *ubicati sotto la* ***Tettoia Esterna*** *(annessa opificio sub 6)*	Macchinari appartenenti (o facenti parte) di diverse linee di produzione	Macchinari quasi tutti in pessimo stato di conservazione ed obsoleti ad eccezione dell'impianto trasferimento castagne e delle vasche per accumulo ciliegie	Tutte le macchine sono prive di dichiarazione di conformità e manuale d'uso e/o di attestazione ai sensi dell'art. 72 del D.Lgs.vo 81/2008 e all'ex Art. 11 del D.P.R. 459/96	***€ 5.000,00***
Sala Motori *(opificio sub 6)*	/	In buono stato di conservazione	L'impianto fornisce acqua potabile all'intero stabilimento	*impianto valutato unitamente all'opificio*
Sala Elettrica Generale *(opificio sub 6)*	/	In buono stato di conservazione	Centrale elettrica generale composta da n. 7 quadri elettrici di varie dimensioni compreso l'impianto dell'intero opificio	*impianto valutato unitamente all'opificio*
Reparto Caldaia Termovalorizzatore	Realizzato nel 2000 Marca: CIROLDI Marcatura CE	In discreto stato di conservazione	Impianto per la produzione di vapore ubicato esternamente all'opificio sub 6 sottostante tettoia	***€ 20.000,00***
Impianto di Depurazione	Realizzato nel 2000	In normale/cattivo stato di conservazione	Allo stato non in uso	*impianto valutato unitamente all'opificio*
Corpo C: Locali Impianti Tecnologici ***Centrale Termica (locale caldaia)***	Realizzato nel 2000 Marcatura CE Caldaia: LVAR. INDUSTRY Bruciatore: UNIGAS Addolcitore: Nobel	In buono stato di conservazione	Costituita da caldaia e gruppo addolcitore acque con due cisterne di accumulo acque in acciaio inox (locali annessi catastalmente all'Opificio sub 6)	***€ 15.000,00***
Arredi e Attrezzature Uffici	/	In normali condizioni d'uso ma obsoleti	Arredi ubicati nell'ufficio direzione, nell'ufficio contabilità e nell'ufficio pesatura (locali Opificio sub 6)	***€ 0,00***
Attrezzature e Contenitori di Stoccaggio	Varie marche	Con una percentuale pari a circa il 20% da rottamare	Cassoni in plastica/BINIS; Contenitori per castagne a imbuto, in ferro e legno; Cassette in plastica di vari modelli, grandezze e colori	***€ 19.580,00***
Pesa a Ponte	Pesa a ponte: Marca A. GOMBA & C. Pesa elettronica: Marca GCTAB-BL	Normale stato d'uso e manutenzione	Pesa a ponte con lettore elettronico, dimensioni m 18,00 x 2,50 – portata 80.000 Kg Pesa elettronica con adiacente stampante	***€ 3.500,00***
Macchinari in disuso e ferro da smaltire	/	/	ferro, alluminio, acciaio: stimato pari a 170 euro a tonnellata	***€ 6.800,00***
Macchinari in disuso				***privi di valore commerciale***
TOTALE VALORE MACCHINARI				***€ 335.580,00***

8.2 Bandi di Vendita

Con ordinanza emessa dal G.D. in data 05.04.2024 fu fissata per il giorno 12.07.2024 la vendita (in lotto unico) con modalità telematica sincrona mista senza incanto, ai sensi dell'art. 569, co. 4 c.p.c., dei beni acquisiti all'attivo fallimentare al prezzo base così determinato:

- Valore di partenza = € 1.794.380,00

  (valore di perizia pari ad € 1.801.180,00 detratto il valore dei macchinari in disuso e del ferro da smaltire pari ad € 6.800,00)

- Offerta minima = € 1.345.785,00

  (prezzo base meno il 25%)

Incanto andato deserto.

8.3 Stima Danni Beni Immobili

A seguito dell'incendio sviluppatosi in data 14.06.2025, presso l'area in cui sono ubicati gli immobili di proprietà del Fallimento . . . omissis . . . e nello specifico all'interno dell'opificio censito al sub 6 si sono verificati ingenti danni che hanno comportato, oltre ad alcuni interventi di adeguamento, indagini ed attività urgenti eseguiti dalla curatela *(cfr. paragrafo 3)*, un decremento di valore dell'intero compendio immobiliare a causa dei lavori da eseguire per il ripristino funzionale degli immobili e dell'intera area circostante.

Pertanto, nell'ipotesi che le attività da fare per l'eliminazione dei danni ed il rispristino funzionale dell'immobile con i conseguenti costi siano lasciati interamente a carico della parte acquirente, il "valore di partenza" del prossimo bando di vendita (attualmente pari ad € 1.345.785,00) dovrà essere detratto dell'incidenza di detti costi.

Gli interventi per l'eliminazione dei danni, causati dall'incendio del 14.06.2025, ed il ripristino funzionale dell'opificio consistono in:

1. Lavorazioni Interne

- rimozione di impianti di qualsiasi genere le cui parti sono state coinvolte parzialmente o totalmente nell'incendio;
- pulitura con idropulitrice di tutte le superfici interne (pareti e soffitti) annerite;
- trabattelli e noleggio piattaforma aerea e/o cestello per l'esecuzione dei lavori interni

2. Lavorazioni in Copertura

- rimozione dei lucernai nell'intera area coinvolta nell'incendio;
- rimozione di quattro tegoli prefabbricati di copertura (lunghezza m 15,00, larghezza m 2,50 ed altezza m 0,40);
- rimozione "trave canale" prefabbricata di copertura (lunghezza m 15,00, larghezza m 0,50 ed altezza m 0,50));
- trasporto a discarica autorizzata tegoli e trave rimossi;
- fornitura e posa in opera di nuovi tegoli (n. quattro) prefabbricati;
- fornitura e posa in opera di nuova "trave canale";
- fornitura e posa in opera di copertura in lastre di policarbonato (PC) compresa sottostruttura di sostegno in sostituzione dei lucernai rimossi;
- noleggio autocarro con gru e piattaforma aerea e/o cestello per l'esecuzione dei lavori in copertura

3. Ripristino Impianto Fotovoltaico ed Opere Annesse

- smontaggio e smaltimento dei moduli fotovoltaici danneggiati
- identificazione delle matricole dei pannelli fotovoltaici danneggiati per la certificazione dei moduli da smaltire;
- ripristino struttura di supporto e guaina bituminosa (previa la rimozione e lo smaltimento della guaina bituminosa danneggiata);
- ripristino della parte dell'impianto fotovoltaico danneggiato (circa 36 Kwp);
- ripristino cavi di stringhe e di potenza dell'intero impianto;
- fornitura e posa in opera di quadro parallelo inverter;
- ripristino quadro di misura UTF;
- ripristino fornitura MT;
- adeguamento cabina MT – scomparto a protezione trasformatore – trasformatore da 630 kVA – box protezione - cavi

Il costo per effettuare le opere di cui ai punti 1. (lavorazioni interne) e 2 (lavorazioni in copertura) valutato facendo riferimento alle misure rilevate ed ai prezzi del vigente Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Campania anno 2025 (approvato con Delibera della

Giunta Regionale DIP50 18 n.759 del 27/12/2024) ammonta complessivamente a € 131.886,18 (oltre I.V.A. come per legge) come si evince dal computo metrico allegato *(cfr. all_{egato} 5)*.

Il costo per effettuare le opere di cui al punto 3. (ripristino impianto fotovoltaico ed opere annesse) ammonta ad € 229.800,00 così come da preventivo della ditta specializzata . . . omissis . . . del 05.07.2025 *(cfr. all_{egato} 6)*.

In totale il costo degli interventi per l'eliminazione dei danni, causati dall'incendio del 14.06.2025, ed il ripristino funzionale dell'opificio è pari ad € 361.686,18; importo a cui vanno aggiunte le spese tecniche (progettazione, verifica di sicurezza strutturale, direzione lavori, e coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione) stimate pari al 15% dei lavori a farsi (comprensive di cassa ed IVA).

8.4 Valore Complessivo Compendio Immobiliare

A seguito dell'incendio del 14.06.2025 verificatosi nel complesso industriale sito in Cervinara alla contrada Torricelli (censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 sub 6 e sub 7) e del conseguente decremento economico-patrimoniale del compendio immobiliare il "valore di partenza" del prossimo bando di vendita è quindi pari:

$$V_{partenza\ 2°\ bando\ vendita} = [(V_{offerta\ min.\ 1°\ bando\ vendita} - D_{anni} - S_{pese\ tecniche})] =$$

$$€\ (1.345.785{,}00 - €\ 361.686{,}18 - 54.252{,}93) = €\ 929.845{,}89$$

dove:

- $V_{offerta\ min.\ 1°\ bando\ vendita}$ = offerta minima relativa al primo bando di vendita del 12.07.2024 (incanto andato deserto)
- D_{anni} = costo degli interventi per l'eliminazione dei danni, causati dall'incendio del 14.06.2025, e per il ripristino funzionale dell'opificio
- $S_{pese\ tecniche}$ = spese tecniche 15% (compreso cassa ed IVA) = 0,15 x 361.686,18 = € 54.252,93

Avellino, 01.12.2025

Il C.T.U.
ing. Francesco Cataldo