TOMO 1

aggiornamento stima dei compendi immobiliari

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione Fallimentare –

G.D.: dott. Gaetano Guglielmo

Consulenza Tecnica d'Ufficio	*Avellino: 16.07.2021*

FALLIMENTO ". . . omissis . . . " n. R.F. 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
email: fra_cat@libero.it
pec: francesco.cataldo@ingegneriavellino.it

TRIBUNALE di AVELLINO

Sezione Fallimentare

Fallimento ".....omissis...." R.G.F. N. 22/2018

Curatori:

Dott.ssa . . . omissis . . . pec: . . . omissis . . .

Avv. . . . omissis . . . pec: . . . omissis . . .

G.D: dott. Gaetano Guglielmo

C.T.U. ing. Francesco Cataldo

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

stima attuale dei beni immobili acquisite al Fallimento . . . omissis . . .

già valorizzati nella relazione di stima redatta in data 10.10.2017

INDICE

1. Premesse e Mandato ……..……..……..…….. 2
2. Svolgimento Operazioni di Consulenza……..…….……..... 3
3. Criterio e Metodo di Stima……..…….……..... 3
4. Complesso Industriale Contrada Torricelli - Cervinara (AV) ……..... 10
   4.1 Capannone con annessa palazzina uffici/alloggi e locali servizi - foglio 1 particella 496 sub 6…….……..... 13
   4.2 Capannone foglio 1 particella 496 sub 7 ……..…… 33
5. Scheda Sintetica ……..…. 43

Ill. mo G.D. dr. Gaetano Guglielmo

1. PREMESSE e MANDATO

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.

La S.V.I. accogliendo l'istanza dei commissari giudiziali 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.

Con nota pec del 03.06.2021 i commissari giudiziali comunicarono al sottoscritto C.T.U. il conferimento del predetto incarico.

Nella precedente relazione di stima, redatta 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 Cervinara, C.F. . . . *omissis* . . .
- dei macchinari, impianti, attrezzature e delle rimanenze di magazzino.

2. SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI di CONSULENZA

A seguito dell'incarico di cui sopra il sottoscritto ing. Francesco Cataldo si è recato più volte presso il complesso immobiliare sito in Cervinara alla contrada Torricelli al fine di valutare e verificare le attuali condizioni dei beni immobili nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei beni mobili e delle attrezzature ancora giacenti.

Sono state inoltre espletate accurate ricerche ed indagini per addivenire al valore degli stabilimenti.

3. CRITERIO e METODO di STIMA ADOTTATO

Il valore venale attuale dei beni immobili, e quindi del 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

è stato eseguito adoperando i criteri ed i metodi dettagliatamente illustrati nella perizia di C.T.U. redatta in sede di concordato preventivo e di seguito sinteticamente illustrati:

- *metodo diretto*:attraverso il criterio della *"stima sintetica comparativa"* che determina il valore del bene attraverso una comparazione con beni simili nell'ambito del mercato omogeneo.

  Tale metodologia è applicabile quando si verificano particolari condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

- *metodo indiretto*: attraverso i criteri del *"valore di surrogazione"*, del *"costo di*

trasformazione", del *"valore di trasformazione"*, del *"valore di capitalizzazione"*, del *"costo di riproduzione deprezzato"* attuati attraverso procedimenti e stime analitiche ed utilizzati in assenza di una o più citate condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

A) METODO del VALORE di SURROGAZIONE

Il criterio di stima generalmente adottato per la valutazione dei fabbricati industriali è quello del *"**valore di surrogazione**"* che si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione (costo che si dovrebbe sopportare oggi per realizzare immobili simili a quelli oggetto di stima), deprezzato per tener conto della vetustà del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dell'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso.

In sostanza il deprezzamento corrisponde alla somma dei costi che sarebbero necessari per riportare l'immobile da stimare alle condizioni di funzionalità e di produttività economica dell'edificio nuovo e modernamente concepito di cui si è determinato il più probabile costo attuale di produzione.

Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A + 20)^2/140] – 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo

A = anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile = (t/n) x 100 dove:

t = anni di vita (nella pratica pari al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione anche se a rigore rappresenta l'età apparente del fabbricato intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive)

n = vita utile (vita utile economica del fabbricato intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Per verificare il valore di mercato dell'immobile, desunto dalla stima analitica attraverso il valore di surrogazione, è opportuno procedere ad effettuare indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del manufatto nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

B) <u>METODO della STIMA SINTETICA COMPARATIVA</u>

Per poter procedere ad una valutazione di un immobile, attraverso il criterio della stima sintetica comparativa, ed individuare quindi il valore da attribuire al bene (sia esso un appartamento, una villa, un edificio industriale o un terreno), è necessario caratterizzare le peculiarità del bene oggetto di stima individuandolo in relazione alle condizioni esterne che possono modificare il valore o condizionarlo in modo particolare (caratteristiche estrinseche) e rappresentarlo al suo interno (caratteristiche intrinseche).

Inoltre nella valutazione di edifici industriali e produttivi bisogna tener conto della "fungibilità" del bene che è capacità del bene stesso ad essere utilizzato in maniera più o meno concreta per una determinata attività industriale.

b1) *STIMA degli OPIFICI INDUSTRIALI*

- *Caratteristiche Estrinseche e da posizione*

I parametri e le caratteristiche principali sono le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici, i collegamenti con i maggiori assi viari sia essi autostradali che ferroviari, la situazione del mercato sia della domanda che dell'offerta.

- *Caratteristiche Intrinseche e tecniche*

Gli elementi base da considerare sono l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finitura, il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, la consistenza dell'immobile.

L'unità di consistenza da considerare è il metro quadrato (valore unitario di mercato) rapportato con opportuni parametri legati anch'essi alla zona di ubicazione (che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale i quali però non incidono direttamente sulla rendita dell'immobile, ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio), e dall'immobile che esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita.

In virtù di tale sistema d'analisi e per quanto detto pocanzi, le variabili da prendere in considerazione per il calcolo sono di due tipi:

- *Caratteristiche Ambientali:* caratteristiche posizionali della zona in cui ricade l'immobile
  caratteristiche funzionali (primaria, secondaria, etc.) caratteristiche estetiche
- *Caratteristiche dell'Immobile:* varianti funzionali
  varianti posizionali
  varianti dimensionali

varianti di stato e conservazione

La prima valutazione da eseguire è quella (come del resto avviene per gli edifici residenziali) della determinazione della *superficie commerciale*.

- *Calcolo Superficie Commerciale*

Nella valutazione degli edifici di tipo industriale il prezzo attribuito alle superfici annesse (uffici, alloggi di servizio, servizi igienici, aree scoperte, etc.) è considerato estraneo al libero mercato in quanto ricadono in aree industriali e come tali non possono essere adoperati per uso che non sia a servizio del complesso industriale medesimo, quindi le varie superfici saranno preventivamente ragguagliate rispetto alla superficie principale con opportuni coefficienti tenendo presente che per le superfici degli accessori diretti si utilizzerà un coefficiente pari ad "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Il bene oggetto di valutazione sarà poi comparato con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico od economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel nostro caso il parametro unitario di riferimento sarà il *metro quadro commerciale*.

COEFFICIENTI degli SPAZI *(in funzione del grado di finitura)*		
Area Produttiva		1,00
Uffici direzionali		1,30
Uffici di comparto		1,20
Alloggio Custode		1,20
Corridoi e scale ad uso res.		1,20
Corridoi e scale ad uso lav.		1,10
Servizi Comparto/Spogliatoi	spogliatoi, mensa, etc.	1,20
Servizi igienici		1,20
Deposito		0,60
Terrazzi (> 1000 mq)		0,30
Area adibita a deposito esterno		0,40
Area scoperta	area di sosta e manovra	0,20
Area a verde		0,10
Locali impianti a tecnologia tradizionale	(cabina ENEL)	1,20

- *Caratteristiche Funzionali ed Ambientali*

A differenza delle unità abitative, dove vale il principio della fruizione come discriminante per avere un valore maggiore o minore, nel caso degli edifici industriali vale il principio della

funzione cioè la potenzialità della zona attraverso le sue dotazioni urbanistiche di offrire maggiore o minore capacità produttiva e che quindi vi siano collegamenti funzionali con il resto del mondo.

Occorre però sottolineare che l'industria non può (e non deve) essere fonte di degrado per l'ambiente e quindi deve avere basso impatto sulla natura. In una zona dove l'inquinamento sia esagerato, oltre ad avere un ambiente di lavoro disumano per i lavoratori, le risorse produttive assolute scarseggeranno e la tendenza nel tempo sarà quella di rendere completamente obsolescente un fabbricato produttivo senza capacità di trasformazione alcuna.

Sulla scorta di tali considerazioni possiamo attribuire parametri legati alla centralità ed alla funzionalità:

CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Funzione	*Presenza*	*Assenza*
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Linee ferroviarie	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici Pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	*Distanza*	*Coefficienti*
Centralità fabbricato produttivo posto vicino ad uno snodo di smaltimento di traffico di mezzi compatibili con l'attività	sotto i m 100	1,25
	tra m 101 e 300	1,20
	tra m 301 e 500	1,15
	tra m 501 e 1000	1,05
	oltre m 1000	1,00

- *Caratteristiche Tipiche dell'Immobile*

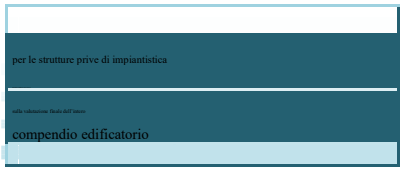
Per valutare le caratteristiche tipiche di un opificio, e quindi procedere alla valutazione del fabbricato, occorre valutare la vetustà, lo stato di conservazione, l'altezza dell'edificio, la finitura e dotazione impiantistica e le caratteristiche strutturali a cui corrispondono altrettanti coefficienti:

COEFFICIENTE DI VETUSTA'	
Classi di anzianità	*Coefficienti*
Da 0 a 5 anni di anzianità	1,00
Da 6 a 10 anni di anzianità	0,95
Da 11 a 15 anni di anzianità	0,90
Da 16 a 20 anni di anzianità	0,85
Da 21 a 25 anni di anzianità	0,80
Da 26 a 30 anni di anzianità	0,75
Da 31 a 55 anni di anzianità	0,70
Oltre 55 anni di anzianità	0,65

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	*Coefficienti*
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

COEFFICIENTE DI ALTEZZA	
Classi di altezza	*Coefficienti*
Fino a 3,00 ml	0,85
Da ml 3,01 a ml 4,50	0,90
Da ml 4,51 a ml 6,00	1,00
Da ml 6,01 a ml 8,00	1,10
Oltre ml 8,00	1,28

COEFFICIENTE IMPIANTI			
Impianto funzionale	*Scadente*	*Mediocre*	*Normale*
Elettrico	0,95	0,98	1,10
Telecomunicazioni	0,98	1,00	1,05
Idrico	0,90	0,95	1,00
Impianto antincendio	0,95	0,98	1,20
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08



COEFFICIENTE STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	*Coefficienti*
Metallica e copertura in lamiera, 1 piano	0,90
Reticolata e copertura in vetro, 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio, 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera, 1 piano	0,75
Struttura in c.a.o. antisismica	1,10
Cls precompresso e copertura in lamiera, 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls, 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio, 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera, 2 piano	0,95
Cls precompresso e copertura in cls, 2 piano	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio, 2 piano	1,00

OPERE ACCESSORIE ESTERNE e LORO MANUTENZIONE			
Impianto funzionale	*Scadente*	*Mediocre*	*Normale*
Impianto antincendio e manutenzione globale esterna	0,95	0,98	1,20

4. COMPLESSO INDUSTRIALE Contrada Torricelli CERVINARA (AV)

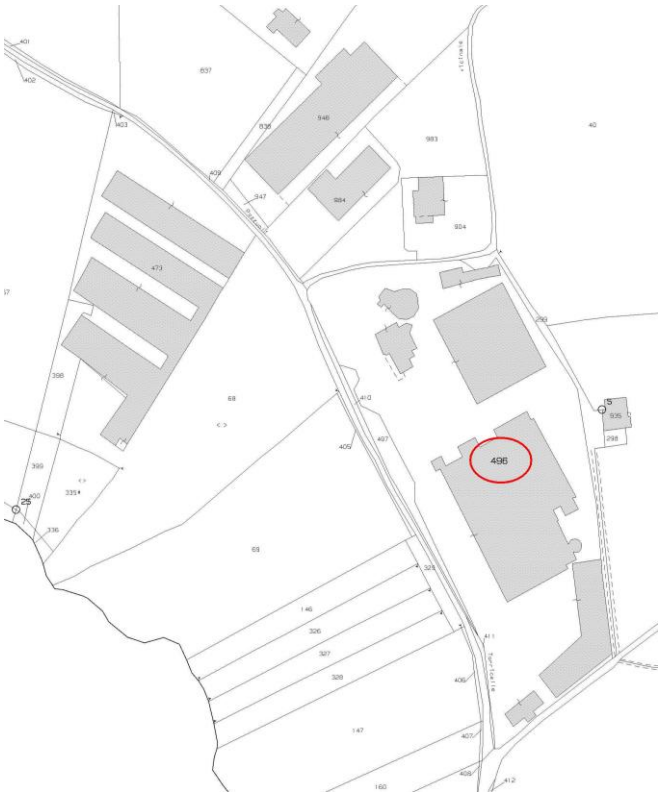
UBICAZIONE e CONTESTO URBANO

Il complesso industriale sito in Cervinara alla contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 è contraddistinto dai seguenti subalterni:

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

ed ha una superficie catastale complessiva pari a circa 20.000 mq

stralcio mappa catastale Foglio 1



Lo stabilimento è costituito da due corpi di fabbrica principali (censiti nel catasto fabbricati in due diversi sub, il 6 ed il 7) cui sono annessi, e inseriti anche catastalmente, immobili a servizio delle attività industriali ed aree esterne circostanti. L'intero complesso industriale, confina con Via Torricelle sull'intero lato ovest, a sud con Via Lavari, a nord con la Strada Vicinale Pozzuoli ed a est con le aree censite catastalmente al foglio 1 particelle 938 e 299.

planimetria generale

L



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.

Il lotto, completamente urbanizzato, è pavimentato in conglomerato bituminoso ed è caratterizzato dalla presenza di servizi, impianti ed infrastrutture, aree di servizio e di sosta palazzina alloggi (non ultimata), locali vari di servizio.

L'intero stabilimento può essere così suddiviso:

- Opificio "Sub 6" con annessa Palazzina Uffici e Alloggio Custode così costituito:
  - 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" così costituito:

- opificio – area lavorazione e locali servizi
- area esterna comune

4.1 CAPANNONE con annessa Palazzina Uffici/Alloggi e Locali Servizi foglio 1 particella 496 sub 6

4.1.1 VERIFICA REGOLARITA'

Autorizzazioni Edilizie

Lo stabilimento, censito al sub 6, è stato realizzato nel 1982/1987

Dalle verifiche effettuate è emerso che il complesso immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 48 del 23.09.1982 per la "costruzione del complesso industriale per la conservazione e trasformazione della frutta, località Ponte Maino" rilasciata dal Comune di Cervinara al sig. . . . *omissis* . . . nato a . . . *omissis* . . . ;
- 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 (raccomandata del 11.08.2011) Piano di Lavoro per la rimozione di copertura in cemento amianto sul capannone censito al sub 6

Provvedimenti di Deposito Ufficio Genio Civile – Certificati di Collaudo

I progetti sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino:

- ✓ edificio industriale: in data 07.03.1984 prot. 3348
- ✓ palazzina uffici: in data 07.03.1985 prot. 4172;
- ✓ corpo servizi sociali: in data 21.03.1985 prot. 5336

- ✓ pensilina di copertura: in data 06.04.1987 al n. 6626.

Il certificato di collaudo statico della pensilina di copertura, redatto dall'ing. . . . *omissis* . . . , è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 06.04.1987.

Il certificato di collaudo statico relativo:

a. edificio industriale;

b. palazzina uffici

c. corpo servizi sociali

redatto dall'ing. . . . *omissis* . . . , emesso in data 24.04.1987, è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 01.07.1987.

Conformità Urbanistica

L'immobile non presenta difformità apparenti.

Conformità Catastale

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.

4.1.2 DATI e CONFINI CATASTALI

Il lotto, su cui è ubicato l'opificio industriale ed i corpi annessi, è contraddistinto catastalmente dal subalterno 6 della particella 496 in ditta . . . *omissis* . . . :

- ➢ fabbricati: foglio 1 particella 496 sub 6 – categoria D/1 – rendita €

26.932,00 Gli immobili censiti al sub 6 possono essere suddivisi in tre corpi:

- *Corpo A:*

  Opificio Industriale con annesso:

  corpo uffici;

  corpo servizi igienici – spogliatoi – mensa;

  locali accessori per produzione vapore, autoclave e officina; tettoia esterna in cemento armato ad "L"

tettoia in ferro

piazzale esclusivo

L'intero corpo confina a nord con il piazzale censito al sub 2 (in comune ai sub 6 e 7), ad ovest con Via Torricelli, a sud con Via Lavari, ad est con l'area censita catastalmente al foglio 1 particella 938.

- *Corpo B*:

  Palazzina Uffici e Alloggio

  Confinante a nord con la strada vicinale Pozzuoli, ad ovest con Via Torricelli, a sud ed a est con il piazzale censito al sub 2

- *Corpo C*:

  Locali Impianti Tecnologici

4.1.3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA dello STABILIMENTO

CORPO A

L'opificio è diviso nei seguenti settori ed aree:

1. ***Area Lavorazione e Area Celle Frigorifero****:* Realizzata nel 1983/1987 di forma rettangolare con superficie netta pari a circa mq 2.670 avente un'altezza interna utile pari a m 6,60.

vista lato ingresso

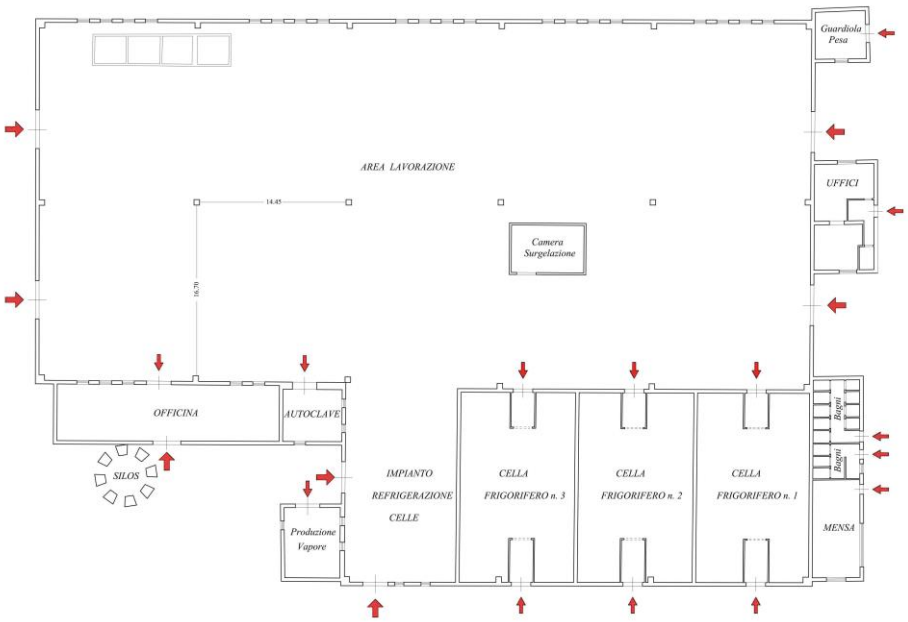


All'interno dell'opificio, e direttamente collegata all'area lavorazione, è ubicata l'area "Celle Frigorifero" con annesso vano in cui è ubicato l'impianto di refrigerazione celle ed i quadri elettrici.

La zona "celle frigorifero", di forma rettangolare, ha una superficie netta interna pari a circa 860 mq ed è formata da tre vani "cella frigo", con ingresso diretto nell'area lavorazione e nel piazzale esterno.

L'area (lavorazione e celle frigo) è dotata di sei uscite esterne ed è collegata direttamente ai vani servizi (officina e autoclave).

pianta opificio



L'opificio è costituito da due campate con pilastri (n. 22 posti ad interasse di 16,70 metri nella direzione maggiore e 14,45 metri nella direzione minore), struttura in elevazione costituita da pilastri e travi prefabbricate in cemento armato, copertura a falde con tegoloni e lamiera, fondazioni in conglomerato cementizio armato 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.

La tamponatura perimetrale è costituita da pannelli cementizi prefabbricati, ad andamento verticale, in cui sono stati ritagliati i vani per l'alloggiamento delle porte di accesso e di sicurezza, con finestrature superiori.

L'illuminazione naturale è garantita sia dalle finestrature, inserite nella tamponatura esterna sia dalle luci ricavate in copertura.

Sulla copertura dell'opificio è installato un impianto fotovoltaico.

Internamente l'opificio presenta le seguenti rifiniture e caratteristiche di tipo tecnologico ed impiantistico:

- pavimentazione opificio: industriale in calcestruzzo di colore grigio e verde;
- infissi esterni: finestre in ferro con vetro singolo senza protezione porte di ingresso in ferro verniciato;
- partizioni interne verticali: nessuna,
- celle frigo (n. 3)
- camera surgelazione (abbattitore di temperatura)
- infissi interni: porte collegamento area uffici e corpo mensa – spogliatoio a battente in alluminio
- impianto elettrico: impianto macchine
- impianto illuminazione
- sala elettrica
- sala motori: autoclave per alimentazione acque
- impianto depurazione
- impianto produzione vapore

Su lato est dell'area lavorazione, e formante parte integrante dell'intero opificio sono ubicati tre locali adibiti a Officina, Autoclave e Produzione Vapore. Il vano Officina ha accesso sia dall'area lavorazione che dall'esterno, il vano adibito ad autoclave è accessibile dalla sola area lavorazione mente il vano "produzione vapore" è accessibile dal solo piazzale esterno.

La struttura portante appare in discreto stato di conservazione, soprattutto in relazione all'età dell'edificio pari a circa trentacinque anni.

Analogamente le finiture interne ed esterne sono in accettabile stato manutentivo, gli impianti in normali condizioni.

***2. Corpo Servizi Igienici - Spogliatoi, Uffici, Mensa, Pesa**:*

servizi igienici/mensa *uffici* *locale pesa*





Realizzati anch'essi nel 1983/1987 unitamente al corpo principale (adibito ad area lavorazione, celle frigo e locali servizi) sono costituiti da tre corpi indipendenti accessibili dal solo piazzale di ingresso esterno.

I *Servizi Igienici – Spogliatoi ed i locali Mensa* (allo stato non funzionante) sono ubicati in un'unica struttura di altezza interna netta pari a m 3,00, di forma rettangolare (m 20,00 x 5,00) suddivisa in tre aree, non comunicanti, con ingresso indipendente:

- servizi igienici uomini;
- servizi igienici donne
- mensa

La struttura portante è in conglomerato cementizio con fondazioni dirette "a travi rovesce" struttura in elevazione costituita da pilastri e travi di collegamento, copertura piana mista in c.a. e laterizi.

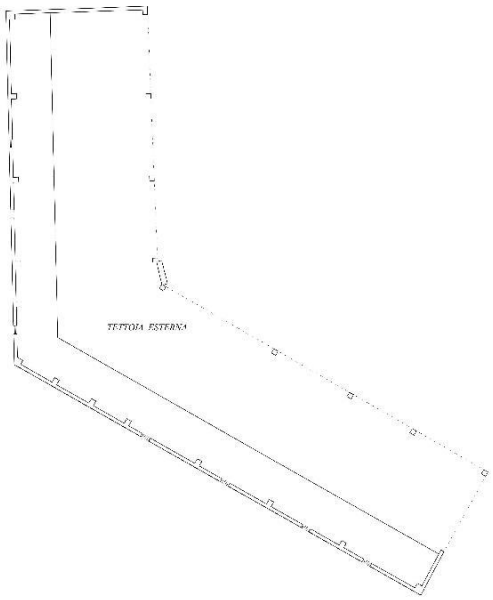
Gli *Uffici,* ubicati in un'unica struttura di altezza interna netta pari a m 3,00, di forma rettangolare (m 11,00 x 6,20) sono costituiti da due vani "ufficio" ingresso e bagno.

La struttura portante è in conglomerato cementizio con fondazioni dirette "a travi rovesce" struttura in elevazione costituita da pilastri e travi di collegamento, copertura piana mista in c.a. e laterizi.

Il locale *Pesa,* di forma pressoché quadrata è costituito da un solo vano con struttura portante in conglomerato cementizio con fondazioni dirette "a travi rovesce" struttura in elevazione costituita da pilastri e travi di collegamento, copertura piana mista in c.a. e laterizi.

3. ***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 conglomerato cementizio armato e struttura in elevazione (pilastri, travi e copertura) in cemento armato precompresso. Utilizzata per stoccaggio materie prime e vasche sterelizzanti

pianta tettoia esterna



vista tettoia esterna



4. ***Impianto Depurazione:*** Ubicato sul lato sud del lotto in prossimità della tettoia ad "L"; di superficie complessiva pari a mq 173,80, per il convogliamento delle acque reflue dei cicli di produzione e dei servizi igienico – sanitari.

5. ***Area Esterna (sub 6):*** Aggregata catastalmente con la particella 496 sub 6, ed ubicata sui lati sud, est ed ovest di superficie pari a circa mq 5.960, pavimentata in conglomerato bituminoso ed accessibile direttamente dall'area lavorazioni e dal corpo

"spogliatoi – mensa". L'area, ad uso esclusivo degli immobili censiti al sub 6, è adibita ad area di sosta e di manovra.

6. ***Area Esterna (sub 2):*** Area di ingresso, sosta e manovra accessibile direttamente dall'ingresso del complesso industriale e censita in catasto al sub 2. L'area, avente un'estensione pari a circa 3.360 mq è in comune agli immobili (opifici e corpi annessi) censiti al sub 6 ed al sub 7. Da tale piazzale si accede direttamente ai due opifici del complesso industriale.
7. ***Impianto Fotovoltaico:*** Installato sulla copertura dei due opifici (sub 6 e sub 7) e sulla copertura della tettoia esterna (aggregata all'opificio censito al sub 6) di potenza attiva nominale complessiva pari a 399,36 kWp così distribuito:

   - 160,80 kWp sulla copertura dell'opificio particella 496 sub 7 e sulla copertura della tettoia esterna (impianto A+C costituito da 670 pannelli);
   - 238,56 kWp sulla copertura dell'opificio particella 496 sub 6 (impianto B costituito da 994 pannelli)

   per un totale di 1664 pannelli da 240 Wp cadauno;
   L'impianto è entrato in esercizio il 30.06.2012.

   A seguito di anomalie riscontrate sull'impianto A, B e C la Curatela del Fallimento, previa autorizzazione del G.D. del Tribunale Ordinario di Avellino – Sezione Fallimenti, affidò i "Lavori di Ripristino e Manutenzione" alla società ". . . *omissis* . . .". I lavori ebbero inizio in data 30.07.2020 e furono ultimati in data 10.09.2020.

   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.

CORPO B

Il "Corpo B" è costituito sostanzialmente dalla Palazzina Uffici e Alloggio ubicata, con l'area pertinenziale annessa (pari a mq 220,06), sul lato nord del lotto a confine con la strada vicinale Pozzuoli (a nord) e con via Torricelli (ad est)

vista esterna



interno immobile



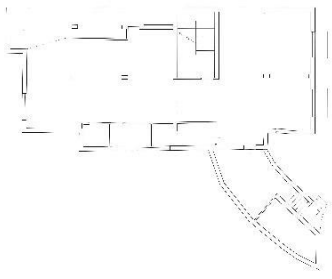


1. ***Palazzina Uffici e Alloggio:*** L'immobile, realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato, è costituito da un piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano. Aggregato all'immobile c'è un'area esterna ed una struttura destinata a "piscina" o "vasca di raccolta".

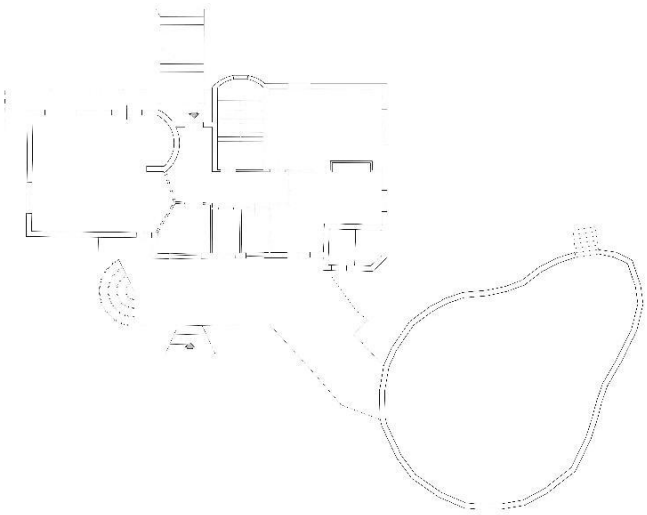
   L'immobile è stato autorizzato, unitamente all'opificio censito al sub 6, con concessione edilizia n. 48 del 23.09.1982 e successiva dichiarazione di agibilità del 26.11.1987.

   Ad oggi l'immobile si presenta ultimato strutturalmente ed esternamente (facciata, copertura e infissi esterni) ma non internamente, per cui allo stato non è né fruibile né abitabile.

piano seminterrato



piano terra



piano primo *piano secondo*

Nello specifico presenta le seguenti rifiniture interne e caratteristiche di tipo tecnologico ed impiantistico:

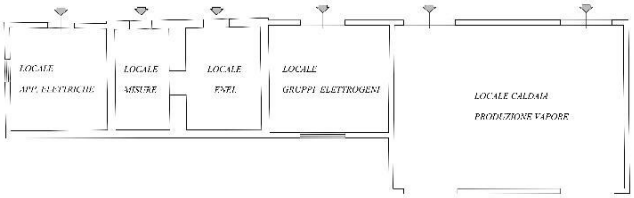
- Piano Seminterrato: Di superficie lorda pari a 264,06 (compreso vano scala pari a mq 47,70) mq ed altezza interna m 2,10, costituito da sei vani oltre disimpegno e servizi; il piano, dotato di infissi esterni (finestre) e pavimentazione, è privo di impianti, infissi interni con pareti non tinteggiate e parzialmente intonacate.
- Piano Terra: Di superficie lorda pari a mq 243,26 (oltre terrazza anteriore esterna di mq 103,02 e scala esterna posteriore di mq 18,05) ed altezza interna m 2,90, costituito da tre grandi vani oltre servizi e disimpegno; il piano, dotato di infissi esterni è privo di pavimentazione, impianti (eccetto la sola predisposizione dell'impianto elettrico ed idrico), infissi interni con pareti non tinteggiate e parzialmente intonacate. Dal piano, tramite terrazza esterna si accede ad una piscina/vasca di raccolta realizzata ad oggi con la sola base e pareti in c.c.a.
- Piano Primo: Di superficie lorda pari a mq 230,11 compreso vano scala (oltre terrazza di mq 22,65 e balconi per mq 17,88) ed altezza interna m 2,95, costituito da sette vani oltre servizi e disimpegno; il piano, dotato di infissi esterni è privo di pavimentazione, impianti (eccetto la sola predisposizione dell'impianto elettrico ed idrico), infissi interni con pareti non tinteggiate e parzialmente intonacate.

- Piano Secondo: Di superficie lorda pari a mq 241,72 compreso vano scala ed altezza interna media pari m 2,10, costituito da sei vani oltre servizi e disimpegno; il piano, dotato di infissi esterni e pavimentazione è privo di impianti (eccetto la sola predisposizione dell'impianto elettrico ed idrico), infissi interni con pareti intonacate e non tinteggiate.
- Vano Scala Il vano scala è quasi interamente pavimentato (pedate ed alzate in marmo), con pareti intonacate e non tinteggiate e privo di infissi esterni e pavimentazione pianerottoli

CORPO C

Il "Corpo C", ubicato sul lato nord del lotto alle spalle dell'opificio "sub 7" è destinato a "*Locali Impianti Tecnologici*" ed è stato realizzato in due epoche diverse.





Il primo manufatto, realizzato, unitamente all'opificio originario, con struttura portante in muratura con solai in latero-cemento è costituito dall'originaria cabina Enel ed un vano misure.

Successivamente, nel 2000, è stato realizzato, in adiacenza al vano misure un locale per il posizionamento delle apparecchiature elettriche e, lungo il lato opposto alla cabina preesistente ulteriori due locali destinati uno (di altezza m 3,20) al posizionamento dei gruppi elettrogeni ed uno (di altezza m 6,00) a "locale caldaia produzione vapore"

4.1.4 VALORE dello STABILIMENTO Premessa

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del

bene è basato, nel caso specifico, su un confronto tra due diversi metodi, riconosciuti nel caso in esame più attendibili, poiché articolati su considerazioni di carattere oggettivo.

Si è pertanto proceduto alla valutazione dell'immobile mediante due criteri di stima (costo di riproduzione deprezzato e stima sintetica comparativa attraverso indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che posti a confronto consentiranno di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

Consistenza del Complesso Immobiliare

Prima di procedere alla valutazione dell'opificio è necessario procedere alla quantificazione della *superficie commerciale* classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi.

Dalle misurazioni e dai rilievi effettuati in sito dai sottoscritti C.T.U. in sede di sopralluogo e dalla corrispondente restituzione grafica, la consistenza del complesso industriale e la corrispondente superficie lorda commerciale è pari:

CORPO A ***Destinazione***	***Superficie lorda*** *(mq)*	***Coefficiente correttivo***	***Superficie lorda Commerciale*** *(mq)*
Opificio sub 6: *Area Lavorazione – Celle Frigo*	*3.625,09*	*1,00*	*3.625,09*
Opificio sub 6: *Officina – Autoclave – Produzione Vapore*	*206,82*	*1,00*	*206,82*
Servizi Igienici – Mensa	*99,25*	*1,20*	*119,10*
Uffici	*68,39*	*1,20*	*82,07*
Locale Pesa	*28,76*	*1,20*	*34,51*
Parziale	***4.028,31***		***4.067,59***
Tettoia Esterna ad "L"	*1.123,00*	*0,40*	*449,20*
Corpo Impianto Depurazione	*173,80*	*1,20*	*69,52*
Silos	*28,62*	*0,40*	*208,56*
Area Esterna sub 6 (piazzale esclusivo)	*5.960,39*	*0,20*	*1.192,08*
Area Esterna: sub 2 (3.360,00/2) *area sub 2 in comune al sub 6 ed al sub 7* *(comune all'opificio sub 6 con annessa palazzina uffici e alloggio custode ed all'opificio sub 7 con servizi annessi)*	*1.680,00*	*0,20*	*336,00*
Parziale	***8.965,81***		***2.255,36***
Totale	***12.994,12***		***6.322,95***

CORPO B ***Destinazione***	***Superficie lorda*** *(mq)*	***Coefficiente correttivo***	***Superficie lorda Commerciale*** *(mq)*
Palazzina Uffici/Alloggio: piano seminterrato	*264,06*	*1,20*	*316,87*
Palazzina Uffici/Alloggio: piano terra	*243,26*	*1,20*	*291,91*
Palazzina Uffici/Alloggio: piano primo	*230,11*	*1,20*	*276,13*
Palazzina Uffici/Alloggio: piano secondo	*241,72*	*1,20*	*290,06*
Parziale	***979,15***		***1.174,97***
Palazzina Uffici/Alloggio: piano terra (scala esterna posteriore: mq 18,05 e terrazza anteriore esterna: mq 103,02)	*121,07*	*0,60*	*72,64*
Palazzina Uffici/Alloggio: piano primo (balconi: mq 17,88 e terrazza: mq 22,65)	*40,53*	*0,60*	*24,32*
Area Esterna	*2.725,08*	*0,20*	*545,02*
Area Piscina/Vasca Raccolta	*204,41*	*0,60*	*122,65*
Totale	***4.070,24***		***1.939,60***

CORPO C ***Destinazione***	***Superficie lorda*** *(mq)*	***Coefficiente correttivo***	***Superficie lorda Commerciale*** *(mq)*
Corpo Impianti Tecnologici	*203,65*	*1,20*	*244,38*
Parziale	***203,65***		***244,38***
Area Esterna annessa	*220,06*	*0,20*	*132,04*
Totale	***423,71***		***376,42***

Valore di Surrogazione *(Costo di Riproduzione Deprezzato):* ***Corpo A e Corpo C***

In base alle considerazioni svolte nel capitolo precedente (*cfr. cap. 3*) ed a seguito delle indagini di mercato esperite, alle analisi effettuate e sulla base dei numeri-indici relativi ai costi dei capannoni industriale, il sottoscritto C.T.U., ha determinato il valore unitario del costo di costruzione a nuovo (completo di strutture, rifiniture, impianti tecnologici, sistemazione esterna e compreso le spese tecniche ed amministrative) di un opificio industriale, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto.

Nel caso specifico il valore del "Corpo B" costituito dalla Palazzina Uffici/Alloggi (allo stato non completa) è stato determinato con il solo metodo della "Stima Sintetica Comparativa" in quanto di fatto costituisce allo stato un immobile equiparabile a quelli per civile abitazioni.

1. *Opificio - Area Lavorazione /Celle Frigo/Locali Tecnici, Uffici, Servizi Igienici/Mensa/, Pesa struttura in cemento armato precompresso + Locali Impianti Tecnologi*

- C_{rip} = 420,00 €/mq così suddiviso:

  incidenza strutture =50% = € 500,00 x 0,50 = € 210,00

  incidenza finiture =35% = € 500,00 x 0,35 = € 147,00

  incidenza impianti =15% = € 500,00 x 0,15 = € 63,00

- anni di vita opificio = 35 anni (opificio iniziato nel 1983 ed ultimato nel 1987)

considerando inoltre *(cfr. cap. 3)*: C_d = (100% - D) e $V_{rip} = (C_d \times C_{rip})$

dove:

- $D = [(A + 20)^2/140] - 2,86$
- $A = (t/n) \times 100$
- C_d = 100% - D
- $V_{rip} = C_d \times C_{rip}$

si ottiene:

	Sup. (mq)	C_{rip} (€)	n (vita utile)	t (anni vita)	A (t/n) x 100	D $[(A+20)^2/140]-2,86$	C_d (100% -D)	V_{rip} (C_d x C_{rip}) (€)	V_{att} (Sup x V_{rip}) (€)
strutture	4028,31 + 203,65	210,00	80	35	43,75	26,17	0,74	155,40	657.646,58
finiture		147,00	30	35	116,67	130,56	- 0,30	-44,10	0,00
impianti		63,00	25	35	140,00	137,14	- 0,80	-50,40	0,00
		420,00							657.646,58

un valore attuale pari a:

$$V_{attuale\ area\ lavorazione\text{-}celle/corpo\ servizi\text{-}mensa/corpo\ uffici/corpo\ guardiola} = € 657.646,58$$

2. *Sistemazione Esterna*

- $Sup_{est.}$ = 9.185,87 mq (8.965,81 + 220,06) così suddivisa:

  tettoia esterna ad "L" = mq 1.123,00

tettoia esterna in ferro	= mq 173,80
silos	= mq 28,62
area esterna sub 6 (piazzale esclusivo)	= mq 5.960,39
area esterna sub 2	= mq 1.680,00
area esterna corpo impianti	= mq 206,00

per cui, attribuendo un valore unitario al metro quadrato pari ad € 15,00 (comprensivo del deprezzamento), per le aree di sosta e manovra e pari ad € 80,00 per le tettoie esterne corrisponde un valore attuale pari a:

$$V_{attuale\ sistemazione\ esterna} = (mq\ 7.846{,}39 \times €/mq\ 15{,}00) + (mq\ 1.296{,}80 \times €/mq\ 80{,}00) =$$

$$= € 221.439{,}85$$

3. Valore Lotto

L'area in esame è ubicato in un'area dagli indubitabili pregi posizionali, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di servizi ed infrastrutture ed inoltre possiede effettive valenze edificatorie (morfologia pianeggiante, posizione prossima alla città, infrastrutture urbanistiche complete, pieno inserimento in reti di collegamento) che si prestano a diverse utilizzazioni del lotto (per edifici commerciali, per grande distribuzione, ecc.).

La valutazione del lotto è stata effettuata partendo come riferimento dal prezzo di vendita dei suoli di proprietà ASI ubicati nell'area industriale "Valle Caudina" (ubicata in prossimità del complesso industriale della . . . *omissis* . . .) pari ad € 22,60 al metro quadrato e riducendo del 20% tale valore in considerazione della grave crisi economica che sta investendo l'economia tutta, accentuata da ultimo alla pandemia sanitaria da Covid-19

$$C_{area} = mq\ (12.904{,}12 + 423{,}71) \times €/mq\ (22{,}60 \times 0{,}80) = € 240.967{,}17$$

Il valore complessivo del costo di costruzione a nuovo dell'opificio industriale, determinato con il metodo di surrogazione, è quindi pari a:

$$V_{attuale\ opificio} + V_{attuale\ sistemazione\ esterna} + C_{area} =$$

$$€\ (657.646{,}58 + 221.439{,}85 + 240.967{,}17) = € 1.120.053{,}60$$

Stima Sintetica Comparativa Corpo A e Corpo C

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad edifici industriali ubicati nel Comune di Cervinara (AV), possiamo desumere che, per cespiti simili a quello in esame, i prezzi medi di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre 2020 sono pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: CERVINARA
Fascia/zona: Periferica/La parte periferica dell'abitato
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	330	390	L	1,4	1,5	L
Capannoni tipici	Ottimo	390	460	L	1,5	1,7	L
Laboratori	NORMALE	500	650	L	1,8	2,4	L
Laboratori	Ottimo	650	750	L	2,4	3,0	L

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: CERVINARA
Fascia/zona: Periferica/La parte rurale pianeggiante del Comune
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	330	390	L	1,4	1,6	L
Capannoni tipici	Ottimo	390	465	L	1,5	1,7	L
Laboratori	NORMALE	470	590	L	2,0	2,4	L
Laboratori	Ottimo	590	690	L	2,3	2,8	L

Nel caso specifico, considerando le caratteristiche e lo stato conservativo dell'opificio, si assume un valore unitario medio pari ad €/mq 360,00; tale valore dovrà essere aggiornato in base ai coefficienti tipici, riportati nel paragrafo 3, delle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima.

caratteristiche posizionali e funzionali

Prezzo base	*coefficiente caratteristiche posizionali*	*coefficiente caratteristiche funzionali*	*Prezzo corretto*
€ 360,00	1,00	0,80	€ 288,00

caratteristiche tipiche dell'immobile

Prezzo base corretto	*Superficie lorda (mq)*	*Coefficienti*						*Totale euro*
		vetustà 35 anni	*conservazione* scadente	*altezza* 6,60 m	*impianti*	*strutture* cls prec.	*op. accessorie est. e manut.* scadente	
€ 288,00	6.322,95 + 376,42	0,70	0,85	1,10	0,90	0,90	0,95	971.728,02
	6.699,37							971.028,02

Il valore dell'opificio industriale, determinato con il metodo della stima sintetica comparativa, è quindi pari a:

$$V_{attuale\ totale} = € 971.028,02$$

Stima Sintetica Comparativa Corpo B

Occorre ribadire che il "Corpo B" costituito dalla Palazzina Uffici/Alloggi ed area annessa costituisce parte integrante del complesso industriale e non può essere valutato e, quindi considerato, come immobile autonomo.

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad immobili ubicati nel Comune di Cervinara (AV), possiamo desumere che, per cespiti simili a quello in esame, i prezzi medi di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre 2020 sono pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: CERVINARA
Fascia/zona: Periferica/La parte periferica dell'abitato
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	700	800	L	2,8	3,5	L
Uffici	NORMALE	550	700	L	2,2	3,0	L

Nel caso specifico, considerando le caratteristiche e lo stato conservativo dell'opificio, si assume un valore unitario medio pari ad €/mq 550,00; tale valore dovrà essere aggiornato in base ai coefficienti tipici, riportati nel paragrafo 3, delle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima.

caratteristiche posizionali e funzionali

Prezzo base	*coefficiente caratteristiche posizionali*	*coefficiente caratteristiche funzionali*	*Prezzo corretto*
€ 550,00	1,00	0,80	€ 440,00

caratteristiche tipiche dell'immobile

Prezzo base corretto	*Superficie lorda (mq)*	*Coefficienti*						*Totale euro*
		vetustà 35 anni	*conservazione* scadente	*altezza* 3,00 m	*impianti* assenti	*strutture* c.a.	*op. accessorie est. e manut.* scadente	
€ 440,00	1.939,60	0,70	0,85	0,85	vedi decurt.	1,10	0,95	477.573,94
	1.939,60							477.573,94

Decurtazioni Adottate

Al valore attuale dell'immobile, stimato in € 477.573,94 viene applicato una decurtazione:

- per mancanza di impianti: 15% = € 71.636,09
- per mancanza finiture interne: 25% = € 119.393,48
- per vizi occulti e difetti: 10% = € 47.757,39

Il valore della palazzina uffici/alloggi (Corpo B) censita in catasto al Foglio 1 particella 496 al sub 6 (facente quindi parte dell'intero opificio censito al sub 6), determinato con il metodo della stima sintetica comparativa, è quindi pari a:

$$V_{attuale\ totale} = (€\ 477.573,94 - €\ 119.393,48 - €\ 47.757,39) = €\ 238.786,98$$

Valore complessivo dello Stabilimento censito al Sub 6

Considerando, dunque, i valori di stima desunti dal primo (metodo di surrogazione o del costo di riproduzione deprezzato) e dal secondo (metodo della stima sintetica comparativa) metodo di analisi, il valore di mercato dell'immobile (Corpo A e Corpo C) comprensivo degli impianti tecnologici strettamente connessi al manufatto (tra cui l'impianto elettrico, l'impianto di depurazione, la sala motori con autoclave per alimentazione acque, la sala elettrica), dell'area esterna, della sistemazione esterna e, ad esclusione della palazzina Uffici/Alloggi, è quindi pari a:

$$V_{(Corpo\ A\ e\ Corpo\ C)\ attuale\ totale} = (€\ 1.120.053,60 + €\ 971.028,02)/2 = €\ 1.045.540,81$$

Decurtazioni Adottate

A tale valore dell'immobile, stimato in € 1.045.540,81 viene applicato una decurtazione (pari ad € 268.617,76) dovuta a:

- per vizi occulti e difetti: 5% = € 52.277,04
- per svalutazione connessa alla grave crisi economica che sta interessando l'economia tutta, accentuata da ultimo dalla pandemia sanitaria da Covid-19, determinando una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari; tale riduzione ha colpito in maniera particolare gli immobili a destinazione produttiva e non ultimi quelli presenti nella "zona industriale della Valle Ufita" ed in aree con caratteristiche simili

  Nel caso in esame è stimata in un ulteriore riduzione del 20% = € 209.108,16

Considerando, il valore della Palazzina Uffici/Alloggi determinato con il metodo della stima sintetica comparativa pari a:

$$V_{(Corpo\ B)\ attuale\ totale} = €\ 238.786,98$$

si ottiene il valore complessivo dello stabilimento sito in Cervinara alla Contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 sub 6:

$$V_{M\ Sub\ 6} = [(V_{Corpo\ A\ e\ C\ attuale\ totale} - D_{ecurtazioni})] + [(V_{Corpo\ B\ attuale})] =$$

€ (1.045.540,81 – 261.385,20) + € 238.786,98 = € 1.022.942,59 in c.t. € 1.023.00,00

dove:

- *V(Corpo A e C) attuale opificio* = valore di mercato dell'opificio (sub 6 ad eccezione della palazzina Uffici/Alloggi) comprensivo degli impianti tecnologici strettamente connessi al manufatto, del costo dell'area e della sistemazione esterna = *€ 1.045.540,81*
- $D_{ecurtazioni\ (Corpo\ A\ e\ C)}$ = per vizi e difetti, svalutazione situazione economica = *€ 261.385,20*
- $V_{(Corpo\ B)\ attuale\ opificio}$ = valore di mercato Palazzina Uffici/Alloggi con annessa l'area pertinenziale e del costo dell'area = *€ 238.786,98*

4.2 CAPANNONE foglio 1 particella 496 sub 7

4.2.1 VERIFICA REGOLARITA'

Autorizzazioni Edilizie

Lo stabilimento è stato realizzato nel 1996/1999 ed ultimato nel 2000.

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

- 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. . . . *omissis* . . . nella qualità di amministratore unico della ditta . . . *omissis* . . . ;
- concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 79/bis 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. . . . *omissis* . . . nella qualità di amministratore unico della ditta . . . *omissis* . . . ;
- 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 . . . *omissis* . . . di cui alla concessione edilizia n. 79/bis 99 del 04.11.1999;
- autorizzazione (rilasciata dal Sindaco del Comune di Cervinara, alla ditta . . . *omissis* . . . all'esercizio dell'attività industriale, prot. n. 608 del 30.01.2001

Conformità Urbanistica

L'immobile non presenta le difformità.

Conformità Catastale

Dall'esame della planimetria catastale si rileva che non è riportato il corpo servizi ubicato all'interno della struttura in prossimità dell'ingresso situato sul lato sud.

4.2.2 DATI e CONFINI CATASTALI

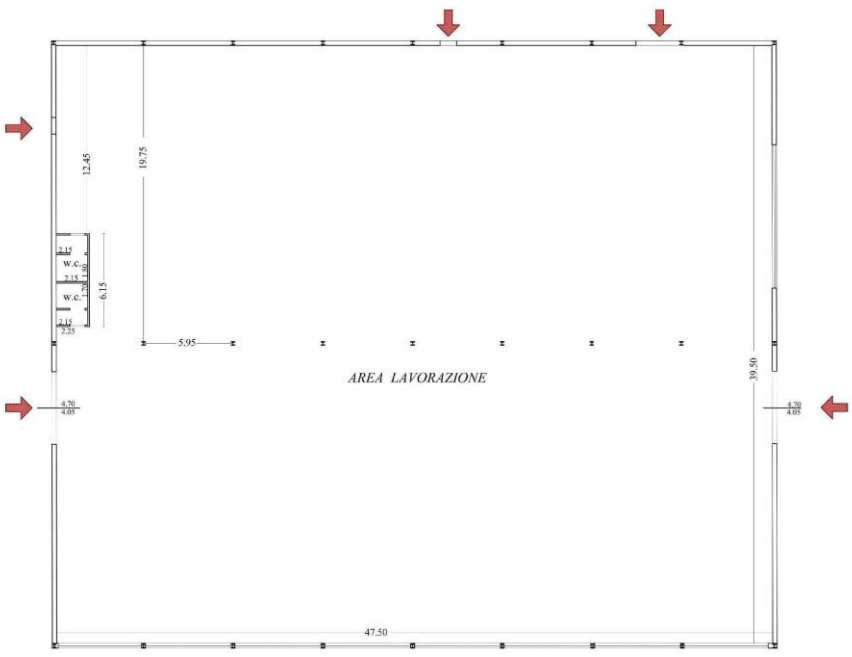
Il lotto, su cui è ubicato l'opificio industriale, è contraddistinto catastalmente dal subalterno 7 della particella 496 in ditta . . . *omissis* . . . :

- fabbricati: foglio 1 particella 496 sub 7 – categoria D/10 – rendita € 10.516,00 mentre l'area circostante è censita al sub 2 (area comune ai sub 6 e 7)

L'immobile (sub 7) e l'area comune circostante (sub 2) confina a nord con i locali impianti a servizio dell'intero complesso industriale e con l'area aggregata al sub 6; a sud con il capannone censito al sub 6 e con l'area ad esso aggregata; ad ovest con Via Torricelle e con gli immobili (palazzina abitazione) e l'area censita al sub 6 ed a est con le aree censite catastalmente al foglio 1 particelle 938 e 299.

4.2.3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA dello STABILIMENTO

Pianta



vista esterna



interno stabilimento



Realizzato con struttura portante in elevazione a "struttura 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 (tipo HEA 24 x 24) 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.

Internamente l'opificio, in base a quanto potuto accertare in sede di sopralluogo e dagli atti a disposizione, presenta le seguenti rifiniture e caratteristiche di tipo tecnologico ed impiantistico:

- pavimentazione opificio: industriale in calcestruzzo;
- infissi esterni: porte di ingresso in ferro e pannelli coibentati;
- impianto elettrico: impianto di illuminazione con tubi neon in plafoniere sospese
- infissi interni: porte collegamento "corpo Servizi" a battente in alluminio
- partizioni interne verticali: nessuna (tranne delimitazione corpo "Servizi")
- impianto generazione vapore: esistente

La struttura portante appare in ottimo stato di conservazione, soprattutto in relazione all'età dell'edificio pari a poco più di quindici anni. 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).

L'opificio, allo stato concesso in locazione (dal 30.08.2013) al signor . . . *omissis* . . . , in qualità di imprenditore esercente un'azienda agricola in forma individuale, è diviso nei seguenti settori ed aree:

1. ***Area Lavorazione**:* di forma rettangolare con superficie netta pari a mq 1.862,42 (47,50 x 39,50 – 6,15 x 2,25) avente un'altezza interna minima pari a m 8,00, massima pari a m 10,00.

   L'area è dotata di cinque uscite esterne ed è collegata direttamente al corpo "bagni e servizi" ubicato all'interno dello stesso stabile.

2. ***Area Servizi Igienici**:* ubicata all'interno dell'opificio, a "struttura metallica" con copertura piana e divisori in laterizio. L'intero corpo, di forma rettangolare (m 6,15 x 2,25) è costituito da due corpi bagni separati entrambi dotati di antibagno con accesso diretto nell'area lavorazioni. Entrambi i "due corpi bagni" sono privi di illuminazione naturale e presentano le seguenti rifiniture e dotazioni impiantistiche:

   - pavimentazione: in piastrelle di grès ceramico;
   - partizioni interne verticali: tramezzi in laterizio;
   - infissi interni: a battente in alluminio preverniciato;
   - finiture interne bagni: le pareti interne sono rivestite con piastrelle in grès ceramico e superiormente tinteggiate; la pavimentazione è in grès ceramico; gli apparecchi sanitari sono in porcellana smaltata, le rubinetterie sono del tipo comune.
   - impianto elettrico
   - impianto idrico

3. ***Area Esterna (sub 2):*** Area di ingresso, sosta e manovra accessibile direttamente dall'ingresso del complesso industriale e censita in catasto al sub 2. L'area, avente

un'estensione pari a circa 3.360 mq è in comune agli immobili (opifici e corpi annessi) censiti al sub 6 ed al sub 7. Da tale piazzale si accede direttamente ai due opifici del complesso industriale.

4. ***Impianto Fotovoltaico***: Installato sulla copertura dei due opifici (sub 6 e sub 7) e sulla copertura della tettoia esterna (aggregata all'opificio censito al sub 6) di 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 e 238,56 sulla copertura dell'opificio sub 6, per un totale di 1664 pannelli da 240 Wp cadauno.

   L'impianto è entrato in esercizio il 30.06.2012.

   A seguito di anomalie riscontrate sull'impianto A, B e C la Curatela del Fallimento, previa autorizzazione del G.D. del Tribunale Ordinario di Avellino – Sezione Fallimenti, affidò i "Lavori di Ripristino e Manutenzione" alla società ". . . *omissis* . . . ". I lavori ebbero inizio in data 30.07.2020 e furono ultimati in data 10.09.2020.

   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.

4.2.4 VALORE dello STABILIMENTO Premessa

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è basato, nel caso specifico, su un confronto tra due diversi metodi, riconosciuti nel caso in esame più attendibili, poiché articolati su considerazioni di carattere oggettivo.

Si è pertanto proceduto alla valutazione dell'immobile mediante due criteri di stima (costo di riproduzione deprezzato e stima sintetica comparativa attraverso indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che posti a confronto consentiranno di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

Consistenza del Complesso Immobiliare

Prima di procedere alla valutazione dell'opificio è necessario procedere alla quantificazione della *superficie commerciale* classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi.

Dalle misurazioni e dai rilievi effettuati in sito dai sottoscritti C.T.U. in sede di sopralluogo e dalla corrispondente restituzione grafica, la consistenza del complesso industriale e la corrispondente superficie lorda commerciale è pari:

Destinazione	***Superficie lorda*** *(mq)*	***Coefficiente correttivo***	***Superficie lorda Commerciale*** *(mq)*
Area Lavorazione (48,10 x 40,10 – 2,55 x 6,15)	*1.913,13*	*1,00*	*1.913,13*
Corpo Servizi (2,55 x 6,15)	*15,68*	*1,20*	*18,82*
Parziale	***1.928,81***		***1.931,95***
Area Esterna: sub 2 (3.360,00/2) area sub 2 in comune al sub 6 ed al sub 7 (comune all'opificio sub 6 con annessa palazzina uffici e alloggio custode ed all'opificio sub 7 con servizi annessi)	*1.680,00*	*0,20*	*336,00*
Parziale	***1.680,00***		***336,00***
Totale	***3.608,81***		***2.267,95***

Valore di Surrogazione *(Costo di Riproduzione Deprezzato)*

In base alle considerazioni svolte nel capitolo precedente (*cfr. cap. 3*) ed a seguito delle indagini di mercato esperite, alle analisi effettuate e sulla base dei numeri-indici relativi ai costi dei capannoni industriale, il sottoscritto C.T.U., ha determinato il valore unitario del costo di costruzione a nuovo (completo di strutture, rifiniture, impianti tecnologici, sistemazione esterna e compreso le spese tecniche ed amministrative) di un opificio industriale, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto.

1. *Opificio - Area Lavorazione/Corpo Uffici e Servizi: struttura metallica*

- C_{rip} = 400,00 €/mq così suddiviso:
  - incidenza strutture = 50% = € 480,00 x 0,50 = € 200,00
  - incidenza finiture = 35% = € 480,00 x 0,35 = € 140,00
  - incidenza impianti = 15% = € 480,00 x 0,15 = € 60,00
- anni di vita opificio = 22 anni (opificio realizzato nel 1996/1999 ed ultimato nel 2000)

considerando inoltre *(cfr. cap. 3)*: $C_d = (100\% - D)$ e $V_{rip} = (C_d \times C_{rip})$

dove:

- $D = [(A + 20)^2/140] – 2,86$
- $A = (t/n) \times 100$
- $C_d = 100\% - D$
- $V_{rip} = C_d \times C_{rip}$

si ottiene:

	Sup. (mq)	C_{rip} (€)	n (vita utile)	t (anni vita)	A (t/n) x 100	D $[(A+20)^2/140]–2,86$	C_d (100% -D)	V_{rip} (C_d x C_{rip}) (€)	V_{att} (Sup x V_{rip}) (€)
strutture	1928,81	200,00	80	22	27,50	13,26	0,87	174,00	335.612,94
finiture		140,00	30	22	73,33	59,36	0,41	57,40	110.713,69
impianti		60,00	30	22	73,33	59,36	0,41	24,60	47.448,73
		400,00							493.775,36

un valore attuale pari a:

$$V_{attuale\ area\ lavorazione/corpo\ servizi} = € 493.775,36$$

2. <u>Sistemazione Esterna</u>

- $Sup_{est.} = 1.680,00$ mq

per cui, attribuendo un valore unitario al metro quadrato pari ad € 25,00 (comprensivo del deprezzamento), corrisponde un valore attuale pari a:

$$V_{attuale\ sistemazione\ esterna} = mq\ 1.680,00 \times €/mq\ 25,00 = € 42.000,00$$

3. <u>Valore Lotto</u>

L'area in esame è ubicato in un'area dagli indubitabili pregi posizionali, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di servizi ed infrastrutture ed inoltre possiede effettive valenze edificatorie (morfologia pianeggiante, posizione prossima alla città,

infrastrutture urbanistiche complete, pieno inserimento in reti di collegamento) che si prestano a diverse utilizzazioni del lotto (per edifici commerciali, per grande distribuzione, ecc.).

La valutazione del lotto è stata effettuata partendo come riferimento dal prezzo di vendita dei suoli di proprietà ASI ubicati nell'area industriale "Valle Caudina" (ubicata in prossimità del complesso industriale della . . . *omissis* . . .) pari ad € 22,60 al metro quadrato e riducendo del 20% tale valore in considerazione della grave crisi economica che sta investendo l'economia tutta, accentuata da ultimo alla pandemia sanitaria da Covid-19.

$$C_{area} = mq\ 3.608{,}81 \times €/mq\ (22{,}60 \times 0{,}80) = €\ 65.247{,}28$$

Il valore complessivo del costo di costruzione a nuovo dell'opificio industriale, determinato con il metodo di surrogazione, è quindi pari a:

$$V_{attuale\ opificio} + V_{attuale\ sistemazione\ esterna} + C_{area} =$$

$$€\ (493.775{,}36 + 42.000{,}00 + 65.247{,}28) = €\ 601.022{,}64$$

Stima Sintetica Comparativa

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad edifici industriali ubicati nel Comune di Cervinara (AV), possiamo desumere che, per cespiti simili a quello in esame, i prezzi medi di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre 2020 sono pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: CERVINARA
Fascia/zona: Periferica/La parte periferica dell'abitato
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	330	390	L	1,4	1,5	L
Capannoni tipici	Ottimo	390	460	L	1,5	1,7	L
Laboratori	NORMALE	500	650	L	1,8	2,4	L
Laboratori	Ottimo	650	750	L	2,4	3,0	L

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: CERVINARA
Fascia/zona: Periferica/La parte rurale pianeggiante del Comune
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	330	390	L	1,4	1,6	L
Capannoni tipici	Ottimo	390	465	L	1,5	1,7	L
Laboratori	NORMALE	470	590	L	2,0	2,4	L
Laboratori	Ottimo	590	690	L	2,3	2,8	L

Nel caso specifico, considerando le caratteristiche e lo stato conservativo dell'opificio, si assume un valore unitario medio pari ad €/mq 360,00; tale valore dovrà essere aggiornato in base ai coefficienti tipici, riportati nel paragrafo 3, delle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima.

caratteristiche posizionali e funzionali

Prezzo base	*coefficiente caratteristiche posizionali*	*coefficiente caratteristiche funzionali*	*Prezzo corretto*
€ 360,00	1,00	0,80	€ 288,00

caratteristiche tipiche dell'immobile

Prezzo base corretto	*Superficie lorda (mq)*	*Coefficienti*						*Totale euro*
		vetustà 22 anni	*conservazione* normale	*altezza* 8 m	*impianti*	*strutture* metallica	*op. accessorie est. e manut.* mediocre	
€ 288,00	2.267,95	0,80	0,95	1,10	1,05	0,90	0,98	505.696,70
	2.267,95							*505.696,70*

Il valore dell'opificio industriale, determinato con il metodo della stima sintetica comparativa, è quindi pari a:

$$V_{attuale\ totale} = € 505.696,70$$

Valore complessivo dello Stabilimento

Considerando, dunque, i valori di stima desunti dal primo (metodo di surrogazione o del

costo di riproduzione deprezzato) e dal secondo (metodo della stima sintetica comparativa) metodo di analisi, il valore di mercato dell'immobile comprensivo degli impianti tecnologici strettamente connessi al manufatto, dell'area esterna, della sistemazione esterna, è quindi pari:

$$V_{attuale\ totale} = (€\ 601.022,64 + €\ 505.696,70)/2 = €\ 553.359,67$$

Decurtazioni Adottate

Al valore attuale dell'immobile, stimato in € 553.359,67 viene applicato una decurtazione:

- per vizi occulti e difetti: 5% = € 27.667,98
- per svalutazione connessa alla grave crisi economica che sta interessando l'economia tutta, accentuata da ultimo dalla pandemia sanitaria da Covid-19, determinando una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari; tale riduzione ha colpito in maniera particolare gli immobili a destinazione produttiva e non ultimi quelli presenti nella "zona industriale della Valle Ufita" ed in aree con caratteristiche simili

  Nel caso in esame è stimata in un ulteriore riduzione del 15% = € 83.003,95

Il valore complessivo del capannone sito in Cervinara alla Contrada Torricelli censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 496 sub 7 è quindi pari:

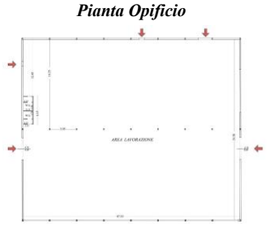
VM = [(Vattuale totale - Decurtazioni)] = € (553.359,67 - € 110.671,93) = = 442.687,74 in c.t. € 442.600,00

dove:

- $V_{attuale\ opificio}$ = valore di mercato dell'opificio comprensivo degli impianti tecnologici strettamente connessi al manufatto, del costo dell'area, della sistemazione esterna) e del costo dell'area (non sono compresi i locali impianti valutati con l'opificio censito al sub 6) = € 553.359,67
- $D_{ecurtazioni}$ = per vizi e difetti, svalutazione situazione economica = € 110.671,93

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. . . . *omissis* . . . nato a . . . *omissis* . . .; ➢ 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 (raccomandata 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: . . . *omissis* . . .	**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. . . . *omissis* . . . nella qualità di amministratore unico della ditta . . . *omissis* . . . ; ➢ concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 79/bis 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. . . . *omissis* . . .nella qualità di amministratore unico della ditta . . . *omissis* . . .; ➢ 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 . . . *omissis* . . . di cui alla concessione edilizia n. 79/bis 99 del 04.11.1999; ➢ autorizzazione (rilasciata dal Sindaco del Comune di Cervinara, alla ditta . . . *omissis* . . .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 igieni, 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 . . . *omissis* . . . è allo stato concesso in locazione (dal 30.08.2013) al signor . . . *omissis* . . ., 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***

Rassegno, pertanto, la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Avellino, 16.07.2021

Il C.T.U.

ing. Francesco Cataldo

