

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

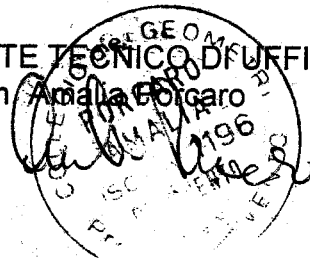
FALLIMENTO: [REDACTED]

SENTENZA N° 05/03

GIUDICE DELEGATO : DOTT. FRANCO DE RISI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. FABRIZIO RUSSO

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Geom. Amalia Porcaro



TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELGATO: Dott. Franco De Risi

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio:

Premesso:

- che la S.V. Ill.ma emettendo ordinanza il 29.03.2003 nominava me sottoscritta ctu e mi poneva i seguenti quesiti:

" Indichi il Consulente dettagliatamente i beni immobili di proprietà del fallito accertando il regime patrimoniale con indicazione della quota di proprietà, la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati identificativi compresi quelli catastali. Se trattasi di fabbricati indicherà l'anno di costruzione, gli estremi della Concessione Edilizia, gli ulteriori interventi edilizi e le eventuali irregolarità edilizie. "

" Indichi i trasferimenti di proprietà realizzati nell'ultimo ventennio e le iscrizioni operate, allegando la seguente documentazione:

1. *certificato storico catastale;*
2. *estratto di mappa censuaria;*
3. *certificato di iscrizione, trascrizione e annotazioni relative agli ultimi venti anni e copia autentica della planimetria del N.C.E.U. ;*
4. *certificato attestante l'ultimo valore ai fini dell'imposta sui trasferimenti, o, occorrendo, perizia di stima del valore iniziale ai fini della dichiarazione INVIM;*

5. *certificato di destinazione urbanistica, se trattasi di terreno;*"

*" Determini, quindi, il valore dell'immobile (o degli immobili)
procedendo eventualmente, alla ripartizione in lotti che possa rendere
più agevole la vendita. "*

Tanto premesso, la sottoscritta Geom. Amalia Porcaro nata ad Avellino il 11.01.1972 e residente al Viale degli Atlantici n° 45 di Benevento, cod. fiscale PRC MLA 72°51 A509W, iscritta al Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Benevento al numero d'ordine 1196, il giorno 24.06.2003 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Fallimento di : [REDACTED] Sentenza n° 05/03

I sopralluoghi

Per adempiere al mandato affidatomi, mi sono recata diverse volte allo stabilimento della società dove alla presenza della [REDACTED]

[REDACTED] ho proceduto ad ispezionare e verificare le dimensioni dello stabilimento, nonché a rilevare fotograficamente l'intero complesso industriale e di tutti i beni mobili così come da elenco di inventario, reperendo, nel contempo, i dati necessari per effettuare le indagini di mercato, che ho successivamente esperito sia telefonicamente sia di persona.

Nel particolare si è anche proceduto a verificare la corrispondenza delle concessioni edilizie con quanto è stato edificato, a riscontrare tutte le caratteristiche tecniche ed architettoniche del manufatto per meglio individuarne il valore. Per quanto ai macchinari così come dall'elenco

allegato al fascicolo d'ufficio, dove non risultavano marca, modello e matricola si è proceduto a riportare dettagliatamente la tipologia della macchina il loro uso e le caratteristiche tecniche. Al fine di meglio individuare i valori dei singoli macchinari sono stati, anche, fotografati per avere nell'esecuzione dell'indagine un continuo riscontro.

Descrizione dei luoghi

Nel Comune di Pietradefusi alla contrada Casamondisi è ubicato lo stabilimento [REDACTED] identificato catastalmente al foglio 24 particella 944 così come all'allegata visura catastale. Detto stabilimento si presenta come un capannone industriale e relativi accessori realizzati al centro di una particella di terreno, delimitata da una recinzione costituita da un muretto con sovrastante ringhiera metallica, il tutto meglio visibile nell'allegato fotografico. Il capannone ha una struttura in c.a.p. ed è conforme alla concessione edilizia rilasciata in data 09.01.1998 n° 4535 a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED]. In data 23.04.1998 detta concessione è stata volturata a nome di [REDACTED]
[REDACTED]

nella qualità di amministratore unico della [REDACTED]. A seguito di Promessa di vendita, in data 04.12.1997 rep. n° 30869 Notaio Sangiuolo Vito Antonio, il [REDACTED] diventava proprietario del terreno oggetto della concessione edilizia. Nel 30.09.1998 prot. 4632 n°26 veniva approvato un progetto di variante alla concessione del 09.01.1998, il tutto allegato in copia.

Dall'estratto di mappa rilasciato dal catasto terreni di Avellino si evidenzia che all'interno della particella è presente la sagoma del locale opificio compreso i locali uffici e abitazione, fatta eccezione per quel corpo aggiuntivo che ancora oggi risulta in costruzione e che comunque è stato concesso con la licenza di variante prot. 4632 n° 26 del 1998.

La parte censita nel dettaglio risulta così accatastata:

sub 1 corte;

sub 2 e sub 3 come locali ufficio e abitazione;

sub 4 opificio;

Il tutto visibile negli allegati certificati catastali ed estratto di mappa.

Risoluzione dei quesiti

Stima dei Beni e Calcolo del Fitto

Per quanto riguarda la stima dei beni immobili, ho effettuato accurate indagini di mercato riguardanti compravendite avvenute nella zona interessata nonché indagini urbanistiche circa la posizione e destinazione dei beni, al fine di stimare il valore di mercato più probabile dell'intero complesso. A conclusione, ho redatto la presente relazione che, per maggiore chiarezza ed intelligibilità, ho diviso nei seguenti paragrafi:

- 1. criteri e metodi di stima;*
- 2. identificazione, descrizione e valutazione dei beni immobili, e degli impianti a servizio dello stabilimento industriale;*
- 3. identificazione, descrizione e valutazione dei macchinari;*
- 4. valutazione del complesso relativa ai punti 2 e 3;*

5. *relazione calcolo fitto;*

6. *osservazioni;*

7. *conclusioni;*

1- Criteri e metodi di stima:

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato che hanno attualmente i beni di proprietà della [REDACTED]

I beni in esame consistono essenzialmente nell'area di sedime del complesso industriale, nei fabbricati su di essa esistenti, negli impianti a servizio dello stabilimento, che ne integrano la funzionalità in ordine agli impieghi ulteriori per esso prefigurabili, e nei macchinari destinati alla produzione.

Sotto il profilo estimativo si constata che, mentre il valore dell'area di sedime è influenzato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla sua ubicazione ed accessibilità, il valore dei fabbricati è condizionato soprattutto dalle caratteristiche intrinseche e, quindi, dalle destinazioni che appaiono tuttora con essi compatibili.

I beni immobili oggetto della stima consistono nell'area a servizio del fabbricato, nel fabbricato industriale e nei corpi di fabbrica minori ad esso annessi.

2- Identificazione, descrizione e valutazione dei beni immobili e degli impianti a servizio dello stabilimento industriale:

2.1 Estremi per l'identificazione

- o ubicazione : località Casamondisi Comune di Pietradefusi (Av)

- dati catastali: NCEU fg. 24 Particella 944
- superficie lorda coperta in pianta inclusa la zona in corso di costruzione mq. 2450
- superfici esterne libere mq. 4050,00
- altezza media locali laboratorio piano seminterrato metri 5,00
- altezza media locali magazzino piano seminterrato metri 4,00
- altezze utili interne uffici e abitazione piano terra metri 3,00

2.2 Tecnologie costruttive

L'edificio è del tipo prefabbricato con struttura portante e di tamponamento realizzato fuori opera ed assemblato sul posto, da ditta specializzata, compreso tutte le opere murarie necessarie realizzate in sito. La fondazione è stata eseguita con plinti appoggiati al suolo, previo scavo e sistemazione dell'area fino alla quota di progetto. Nella zona posta a Nord si è provveduto a realizzare un piano di carico-scarico comportante la realizzazione in sito, di una parete di contenimento successivamente riempita, che risulta avere anche funzione di appoggio. Nella zona posta Sud-Ovest è stata realizzata una parete di contenimento che determina la quota di ingresso degli uffici realizzati su soppalco. I pannelli di tamponamento sono posti in verticale e sono del tipo coibentato a Sandwic, la copertura è composta da travature appoggiate alle travi di banchina e chiuse con coppelle a volte in plexiglas e in fibra di cemento coibentato.

All'interno del fabbricato sono stati realizzati i servizi necessari, bagni, spogliatoi, magazzino e gli uffici. Era previsto anche un locale mensa

che a tutt'oggi è in fase di costruzione, regolarmente autorizzato con concessione di variante n° 26 del 1998. Al piano superiore sono state realizzate due unità immobiliari di cui una adibita a locali uffici (segreteria, ragioneria, sala mostra, ecc) e l'altra unità adibita ad abitazione.

La sistemazione del suolo è avvenuta con movimentazione del terreno con mezzi meccanici e successivi riporti di inerti fino alla realizzazione della quota di progetto.

Le fondazioni, i pilastri, le travi e i pannelli di tamponamento sono in C.A.V. I componenti sono stati opportunamente ancorati secondo le norme e successivamente soggetti a collaudo. I pannelli sono del tipo liscio a fondo cassero con interposto isolamento termico.

Le pareti di contenimento per l'edificio, la stanza di sicurezza per deposito materiali ed i locali tecnologici sono stati realizzati sul posto in cemento armato tradizionale.

Sono state, inoltre, eseguite le opere di rifinitura, che riguardano essenzialmente i pavimenti e rivestimenti dei servizi, le scale interne, i divisori realizzati in opera e relativi intonaci, le pavimentazioni industriali, il trattamento antiassorbimento del pavimento stesso, le stucature interne ed esterne dei pannelli.

Sono state realizzate a bicolore con tinta idrorepellente a pompa fino alla saturazione di ogni spazio grezzo visibile.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato alle polveri epossidiche per i locali uffici e l'appartamento, ed in ferro zincato a caldo verniciatura a

spruzzo per il laboratorio. Le finestre degli uffici e dell'appartamento sono dotate di vetro camera tipo stop-sol munite di anti-vandalico sul lato esterno mentre le finestre del laboratorio sono dotate di vetri apribili a persiana.

Le porte indicate quali "vie d'uscita" sono provviste di maniglie anti-panico con senso di apertura verso l'esterno.

Le porte REI-120 anti-incendio e le porte scorrevoli a chiusura automatica sono a norma, il materiale da costruzione è di lamiera verniciata con interposto materiale resistente al fuoco.

Per quanto alla tecnologia costruttiva della zona in corso di costruzione essa è in calcestruzzo armato, la struttura portante risulta completa (travi e solaio), mentre resta incompleta per ciò che riguarda le rifiniture. Oggi detta porzione di fabbricato viene comunque usata come deposito coperto di attrezzature messe in disuso, oltre ad essere zona parcheggio coperta. Infine per ciò che concerne le sistemazioni esterne si rileva la presenza di un piazzale che serve da ingresso sia ai locali uffici, che all'alloggio, e ai locali produzione, vi è inoltre uno spazio destinato al carico-scarico. Tale zona è stata portata a livello mediante spargimento di inerte rullato e pressato a vari strati, ed in alcune zone adiacenti gli ingressi è stato pavimentato con battuto di cemento (Vedi allegato fotografico).

2.3 Impianti

L'impianto è comandato da due quadri separati uno per i locali uffici e l'appartamento e l'altro per il laboratorio. Quest'ultimo è stato realizzato

secondo le direttive della Legge 46/90 oltre le prescrizioni della Legge 626/94, relativamente la produzione di calzature.

L'impianto per i locali uffici e per l'appartamento è stato realizzato sotto traccia, con scatole di derivazione che permettono una facile individuazione dei punti di sezione dello stesso, i frutti ad in casso sono del tipo b-ticino sprovvisti di placche.

Per il laboratorio esistono più tipologie d'impianto, come la canalizzazione appoggiata a parete per la illuminazione esterna che consta di lampade agli ioduri, mentre per locali interni come il magazzino vi è la conduzione su sbarra con plafoniere a soffitto a tubo fluorescente; il locale laboratorio invece è dotato di una dorsale di Forza Motrice generale per l'alimentazione delle manovre di produzione, mentre per l'illuminazione generale sono stati utilizzati corpi illuminanti posizionati a soffitto mediante Blindoluce, per le linee di produzione sono stati utilizzati condotti su sbarra per forza motrice e per l'illuminazione localizzata.

Le linee di distribuzione per il locale compressore e la centrale termica, fanno capo al quadro generale.

Negli uffici sono stati utilizzati corpi illuminanti ad incasso nel controsoffitto. Il locale è provvisto di luci di emergenza, per quanto alle vie di fuga hanno una loro linea separata in bassa tensione

Dato che non vi è una cabina elettrica di trasformazione, oltre alla fornitura ENEL, lo stabile è dotato di un generatore elettrico del tipo silenzioso, di adeguata potenza, alimentato a gasolio, che garantisce la

sicurezza della fornitura e la continuità nella produzione.

L'impianto idrico è stato realizzato in polietilene, le condutture raggiungono sia i servizi igienici che gli spogliatoi, la fornitura dell'acqua è garantita dal Pubblico Acquedotto per tutti gli usi potabili ed igienici.

L'impianto sanitario è composto dalle linee di scarico interne che affluiscono ad un pozzo a tenuta.

I bagni uomini sono dotati di sanitari WC, doccia, lavelli; i bagni donne, invece, sanitari WC, bidet, doccia, lavelli.

Gli uffici sono serviti da una caldaia murale a gas, con radiatori in ghisa con linee in rame, lo stesso dicasi per l'appartamento. Il laboratorio ed il magazzino sono forniti da un impianto centralizzato a gas, con bruciatore alloggiato nell'apposito locale, i ventilconvettori provvedono alla distribuzione del caldo nelle zone di richiesta.

L'impianto antincendio è stato realizzato conformemente alla normativa CEE e consiste in un deposito di acqua, adiacente la centrale termica, dal quale tramite pompe idriche si attinge l'acqua che serve le linee che alimentano gli idranti collocati all'esterno dell'edificio. Dette linee di adduzione sono poste interrate lungo tutto il perimetro dell'edificio. Il laboratorio è servito da un impianto di convogliamento dell'aria compressa che partendo dai locali esterni, ove hanno sede i compressori, raggiunge l'interno fino alle varie linee di produzione.

Per meglio definire il valore dell'intero immobile, avendo svolto le dovute indagini, così come detto si è pensato per comodità di interpretazione di scindere l'intero complesso in varie parti anche se

nella realtà non è possibile scinderle poiché le varie unità così come fatte si completano vicendevolmente.

2.4 Valori medi reperiti [REDACTED]

Dalle indagini svolte, circa il mercato immobiliare, nel Comune di Pietradefusi e nei Comuni limitrofi, tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia e tutto quanto possa influenzare una libera trattativa di mercato, si sono reperiti i seguenti valori.

Valori medi :

Locali produzione completi da €/mq 206/58 a €/mq 464/81

Parte fabbricato in corso di costruzione da €/mq 103/29 a €/mq 206/58

Locali ufficio piano terra da €/mq 464/81 a €/mq 568/10

Abitazione piano terra da €/mq 438/98 a €/mq 490/63

Area scoperta e relativo piazzale da €/mq 15/49 a €/mq 20/65

Superfici :

- Area scoperta e relativo piazzale mq. 4050,00
- Locali produzione piano seminterrato mq. 2270,00
- Locali produzione piano seminterrato in costruzione mq. 180,00
- Locali uffici piano terra mq. 227,00
- Abitazione piano terra mq. 172,00

Valori unitari assunti per caratteristiche degli immobili:

Area scoperta e piazzale €/mq. 15/49 x mq. 4050,00 = € 62.734/50

Locali produzione p. sem. €/mq. 361/51 x mq. 2270,00 = € 20.627/70

Locali in costruzione p. sem. €/mq. 154/93 x mq. 180,00 = € 27.887/40

Locali uffici piano terra €/mq. 516/45 x mq. 227,00 = € 117.234/15

Abitazione piano terra €/mq. 464/81 x mq. 172,00 = € 79.947/32

Totale € 1.108.431/00

3- Identificazione, descrizione e valutazione dei macchinari:

Per quanto alla valutazione la scrivente ha proceduto ad una attenta e scrupolosa indagine di mercato presso operatori del settore, e pur avendo riscontrato un valore a nuovo delle macchine molto elevato, ha anche verificato che, invece, l'usato ha una grande svalutazione, vuoi per la poca commerciabilità delle macchine stesse, vuoi per la necessità di una manutenzione atta a ripristinarne le funzionalità, e per eliminare le eventuali modifiche ad esse apportate per lo specifico tipo di lavorazione a cui erano destinate. Il posizionamento dei macchinari si articola su due linee ben distinte di realizzazione del prodotto, il quale ha origine nel reparto di taglio, poi orlatura, montaggio, rifinitura ed imballaggio.

Si è quindi giunti ad un valore di mercato così come riportato nelle allegate tabelle.

Per un totale di € 200.577/00

Per ulteriori delucidazioni si rinvia alle allegate Tabelle A e B complete di fotografie.

4- Valutazione del complesso relativa ai punti 2 e 3:

Così come riportato nei paragrafi precedenti il valore della massa dei beni immobili è di Euro 1.108.431/00, quella dei beni mobili (macchinari e arredi) è di Euro 200.577/00.

Per un totale di € 1.309.008/00

5- Relazione calcolo fitto:

A seguito di richiesta del curatore Fallimentare Dott. Fabrizio Russo, autorizzata dal Giudice relatore, si procedeva ad integrare i quesiti già posti con la quantificazione del fitto ordinario del capannone di proprietà [REDACTED]

Al fine di meglio identificare il fitto relativo alla struttura su descritta, la scrivente, ha operato diverse indagini di mercato per stabilire un prezzo medio che normalmente viene applicato per beni con le medesime caratteristiche, dimensioni e potenzialità. L'indagine è stata eseguita nella zona e nei comuni limitrofi tenendo in considerazione anche le caratteristiche tecnologiche. Le informazioni scaturite dalle ricerche di cui sopra sono da ritenersi veritiere ed accettabili, sia per l'attendibilità delle fonti di informazione, sia per la conoscenza personale e diretta del mercato. Confrontando il bene da valutare con quello dei prezzi noti, si è giunti ad un valore di fitto annuo pari a € 103.268/04 relativo al locale produzione e di tutti gli accessori.

Si fa osservare che come da richiesta, per calcolare il fitto si è proceduto tenendo presente tutte le caratteristiche dell'immobile come se fosse vuoto. Nel caso in specie non è stato considerato in alcun modo il capitale macchine, attrezzature e arredo. Volendo considerare, comunque, anche le attrezzature il fitto lieviterebbe notevolmente, senza contare che in realtà nel caso in specie l'immobile è capace di produrre un reddito non solo come capitale immobile (deposito) ma anche come una azienda con attività produttiva avviata. Valutando,

quindi, anche la potenzialità della sua produzione, tenendo conto dei macchinari e dell'arredo, il fitto in esame sarebbe notevolmente superiore.

6- Osservazioni:

Si precisa che pur trattandosi di varie unità immobiliari da un punto di vista catastale, non è possibile e non è conveniente lottizzare i beni immobili poiché i locali accessori (abitazione e locali uffici) sono complementari ai locali produttivi, e quindi separati dallo stabilimento non avrebbero risposta sul mercato immobiliare. Per quanto ai beni mobili è possibile dividerli dal complesso immobiliare.

Ai fini catastali i locali uffici e l'abitazione non hanno rendita, poiché dichiarati al catasto in corso di costruzione, anche se allo stato attuale risultano completi di tutti gli accessori d'uso, oltre all'abitabilità.

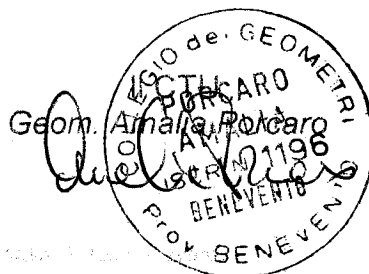
7- Conclusioni:

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata alla scrivente CTU, si riassumono le conclusioni cui si è giunti, per quanto alla documentazione richiesta viene allegata in originale e costituisce parte integrante della presente relazione, per quanto ai valori si ha: per i beni mobili €. 200.577/00 , per beni immobili €. 1.108.431/00 , mentre per quanto al fitto annuo €. 103.268/04.

Resto a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva in riferimento all'incarico conferitomi.

Benevento li 06.11.2003



ALLEGATI

CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato 1

- corrispondenza intrattenuta con il giudice e le parti;
- verbali relativi alle operazioni sopralluogo;

Allegato 2

- album contenente n°8 fotografie e relative didascalie;

Allegato 3

- visure catastali;
- visura storica per immobile;
- estratto di mappa;
- certificato planimetrico;
- foglio di mappa;

Allegato 4

- concessione edilizia n° 01/1998 con grafici e relazione tecnica;
- richiesta voltura di concessione edilizia;
- concessione edilizia n°26/1998 con grafici e relazione tecnica;

Allegato 5

- visure ipotecarie;
- certificati;
- certificato rilasciato dall'agenzia dell'entrate;

Allegato 6

- elenco beni mobili (Tabella A);
- elenco beni mobili (Tabella B);
- album contenente n°63 fotografie e didascalie relative alle Tabelle A e B;