

Ill.mo SIG. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO
DELLA DITTA: [REDACTED]

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Stima di beni mobili ed immobili nella procedura di fallimento della Ditta
[REDACTED] con sede in Bonito alla contrada Maleprandi.

RELAZIONE DI CONUSULENZA TECNICA

Il Sig. Giudice delegato alla procedura di fallimento incaricava il sottoscritto Ing. Giovanni Scrima libero professionista con studio ad Ariano Irpino (AV) in Via Parzanese n° 27/B. iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n° 1160, di eseguire l'aggiornamento della stima dei beni di proprietà della ditta [REDACTED] di cui ricadenti nell'attivo fallimentare.

L'accesso sui luoghi interessati avveniva in più riprese in compagnia del Curatore.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IMPIANTI E AUTOMEZZI

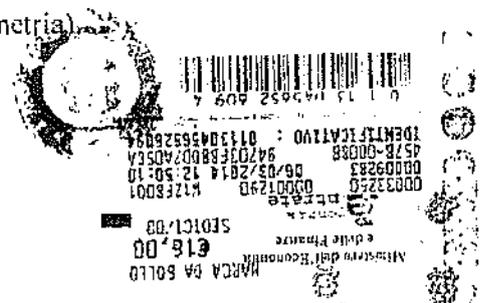
Il terreno sul quale sorge il complesso industriale è sito lungo la strada Comunale Maleprandi alla estrema periferia dell'abitato di Bonito.

E' riportato in Catastato Terreni:

- Partita 6091 Ditta S

- Foglio 6 Part. 172 Ha 00.54.50
- Foglio 6 Part. 24 Ha 00.04.95

è di forma allungata e ad esso si accede attraverso la particella 24 che si affaccia sulla strada Comunale su di un fronte di circa ml. 30 (vedi planimetria).



Fa parte di un territorio classificato nel Piano Regolatore adottato dal Comune di Bonito come "Zona Agricola" è servito da infrastrutture primarie (impianti idrici, elettrici, e telefonici).

Nella indicata particella 172 è ubicato un opificio per la produzione di olio di oliva e, poco discosto, un fabbricato con entro le apparecchiature per la depurazione dei liquidi residui della lavorazione. Detti immobili non risultano accatastati.

Tutt'intorno agli indicati insediamenti si sviluppa, sino a raggiungere la strada Mareprandi, una area attrezzata di disimpegno per le operazioni di carico e scarico dei prodotti grezzi e lavorati e per le necessarie manovre degli automezzi.

Tale area, della estensione complessiva di circa mq 3.260 insiste per mq.170 sulla particella 24, per mq 1.850 su parte della particella 172, entrambe di proprietà dello stesso proprietario, mentre per mq 1.240 occupa l'adiacente particella 23 intestata a

A) FABBRICATO OLEIFICIO

L'impianto oleificio è ospitato in un edificio a struttura armata e si sviluppa su tre piani su di una superficie di circa mq. 500.

Le tompagnature esterne sono costituite da blocchi di cemento vibrato e la copertura è del tipo piano a terrazza.

Il piano terra, per la sua intera estensione, è occupato per una parte dal complesso dei macchinari per la molitura delle olive oltre ai locali utilizzati per deposito e servizi.

Il pavimento del locale frantoio è del tipo industriale e quello dei locali annessi in ceramica forte.

Il primo piano, ha una superficie di circa mq. 150 e comprende ambienti utilizzati ad uso deposito e di altro vano in cui sono installate le apparecchiature del bilico elettrico.



Le tramezzature interne sono costituite da intelaiature in alluminio anodizzato pannellate con lastre in materiale polivinile e di vetro, e i pavimenti in ceramica monocottura.

Il secondo piano ha una superficie coperta di circa mq. 400 oltre una terrazza scoperta di circa mq. 100 che si affaccia sul fronte sud-est del fabbricato.

Le tramezzature interne sono costituite da tavelle in laterizio e la pavimentazione è in ceramica monocottura.

Gli ambienti che lo costituiscono sono adibiti per circa mq. 200 ad apparecchiature automatiche per il riempimento del prodotto finito in contenitori di latta o di vetro e per la successiva fase di etichettatura e di imballo.

Nella residua superficie sono allocati gli uffici amministrativi e relativi servizi.

B) FABBRICATO DEPURATORE

L'impianto di depurazione è collocato in un fabbricato a struttura armata, con compagnature in laterizio e infissi in ferro. Occupa una superficie in pianta di mt. 8,00 x 12,10 ed ha una altezza di m. 6,00. Nel piano interrato trovano alloggio le vasche, realizzate interamente in cemento armato, destinate al sentinaio, all'accumulo della sansa, e all'elevatore a tazza. Altre vasche in cemento armato per il trattamento biologico trovano posto all'esterno in adiacenza del fabbricato.

Complessivamente il fabbricato ha un volume di mc. 1.425.

C) AREA CIRCOSTANTE I FABBRICATI

L'area attrezzata che circonda i corpi di fabbrica, occupa, come si è detto, una superficie di circa mq. 3.260 pavimentata in conglomerato bituminoso e lungo il suo perimetro è stata realizzata una recinzione costituita da muretto di base in calcestruzzo su cui è infissa una inferriata dell'altezza di m. 1.50.



Il disciplinamento delle acque meteoriche e degli scarichi fognari è regolato da apposite tubazioni e pozzetti di raccolta e di ispezione.

D) TERRENO AGRICOLO

Le restanti parti delle particelle 172 e 24, in prosecuzione del piazzale attrezzato, sono, costituite da terreno di natura agricola ed hanno una estensione di circa mq. 3.250

E) IMPIANTO INDUSTRIALE

Tutto l'impianto industriale è alimentato elettricamente da una cabina di trasformazione MT/BT che trovasi a margine dell'area attrezzata.

In adiacenza dell'ingresso principale dell'opificio è installato un bilico elettronico a ponte (pesa) per veicoli stradali.

L'impianto per la molitura delle olive è del tipo automatizzato ed è costituito da defogliatrice, lavatrice, frantoio, gramoladosatrice, impilatrice, superpresse e separatore centrifugo.

I serbatoi per lo stoccaggio dell'olio sono ubicati all'esterno sul terrazzo a livello del secondo piano.

Gli uffici sono ubicati al secondo piano.

Le attrezzature elettromeccaniche dell'impianto di depurazione sono ubicate in parte all'interno dell'edificio ad esso destinato e in parte sulle vasche esterne adiacenti al fabbricato.

CRITERI DI STIMA

L'azienda oggetto della stima ha avuto il proprio dissesto finanziario durante la fase che può considerarsi di *avvio*, in cui l'azienda non può considerarsi tale: il complesso dei beni economici che la costituiscono ha ancora bisogno di integrarsi sia, sotto il profilo

produttivo che quello organizzativo; esistono ancora problemi di assestamento e di inserimento nel mercato, la qual cosa non consente possibilità di addivenire ad una valutazione riconducibile alla capitalizzazione dei redditi netti. Ne consegue che, in tale periodo, il valore del complesso aziendale può essere soltanto rappresentato dalla somma dei valori di ciascun componente dell'opificio che supera evidentemente il valore desumibile dalla capitalizzazione dei redditi. In questo caso l'aspetto economico di maggior rilievo è quello relativo al costo di riproduzione, inteso come la somma delle spese occorrenti per riportare all'attualità tutti i fattori produttivi inclusi nel complesso aziendale e, pertanto, la somma dei valori attuali di tutti i beni economici materiali ed immateriali di pertinenza dell'azienda.

In ogni caso, per pervenire al valore attuale di riproduzione dovrà considerarsi il deprezzamento che ciascuno dei fattori produttivi potrà aver subito al momento della stima, per effetto dell'uso o dell'obsolescenza.

La metodologia per la determinazione del costo di riproduzione deprezzato consiste nella formazione dell'inventario qualitativo e quantitativo della massa dei beni di pertinenza dell'azienda e successivamente nella separata valutazione di ciascun tipo di bene.

A) FABBRICATO OLEIFICIO

Per la stima del fabbricato oleificio si è assunto come prezzo unitario per metro quadrato il parametro relativo al costo di costruzione così come stabilito con Decreto Ministeriale n. 1746 del 13.11.93, per i massimi costi di intervento nelle zone terremotate, applicando, ove occorrenti, gli indici correttivi di incremento o di deprezzamento.

Trattandosi di edifici di tipo industriale si è tenuto in giusto conto anche la vetustà pura, il decadimento reddituale nonché l'obsolescenza del singolo manufatto, sia considerato singolarmente che come elemento integrato dell'intero complesso produttivo. In merito alla efficienza nel tempo di un edificio industriale è opportuno sottolineare che la maggiore usura a cui è sottoposto e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazioni rendono, di solito, la sua vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Il manufatto che ci occupa non è architettonicamente vincolato dagli impianti che ospita per cui gli si può assegnare una vita media di 75 anni.

Per il calcolo della percentuale di deprezzamento del costo a nuovo si è utilizzata formula proposta dall'"U.E.E.C." (Unione Europea Esperti Contabili) dalla quale si ricava:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata di utilizzo.

Nel nostro caso si ottiene:

$$D = \frac{(23 + 20)^2}{140} - 2,86 = 10,3$$

B) FABBRICATO DEPURATORE

Per la stima delle strutture costituenti l'impianto di depurazione, non potendo assimilare, per la sua particolare funzione, a quella adottata per il fabbricato oleificio, si è ritenuto ricorrere all'analisi dei costi di costruzione al fine di ricavarne l'indice del costo a metro cubo vuoto per pieno.

C) AREA CIRCOSTANTE I FABBRICATI

Analogamente con quanto operato per il fabbricato depuratore, anche per tale bene si è ritenuto fare ricorso alla stima analitica elaborando un computo metrico delle varie categorie di lavori occorse per la realizzazione e piena funzionalità dell'opera, quali: sbancamenti, sottofondi, impermeabilizzazioni, canalizzazioni interrato di servizi idrici, fognari ed elettrici, muretti di recinzione e relativa inferriata di protezione.

Se ne è ottenuto il costo unitario per metro quadrato di superficie, ivi compreso il valore del nudo suolo.

D) TERRENO AGRICOLO

Per la stima del terreno agricolo non si è ritenuto fare riferimento a dati ufficiali risultanti da atti di trasferimento a titolo oneroso quanto mai aleatori e anzi devianti verso valutazioni errate per insincerità dei prezzi di vendita indicati nei su citati atti, prezzi, a volte, esaltati per convenienza speculativa, a volte ridotti per motivi fiscali.

E' per questi motivi che per i terreni il più probabile valore va ricercato sulla base delle condizioni accertate del mercato dei terreni simili a quello in esame per tipologia produttiva, valutando i principali elementi differenziali.

E) MACCHINE ED IMPIANTI

Per la valutazione delle macchine, essendo queste specialistiche e non avendo a disposizione dati reali di confronto, non si è potuto utilizzare il *metodo della stima sintetica comparativa complessa* basata su criteri di analogia, proporzionalità e correlazione.

Per quanto riguarda il deprezzamento degli impianti tecnologici e delle macchine operatrici vi sono delle analogie con i fabbricati industriali. Infatti, anche qui si tiene conto della vetustà pura, del decadimento reddituale ed ovviamente, in maniera ancora più incisiva, della obsolescenza.

In merito alla durata della vita utile degli impianti e delle macchine la letteratura tecnica prende come riferimento i seguenti tempi:

IMPIANTI

- acqua 25 anni
- energia elettrica 20 anni
- aria compressa 10 anni
- trasporto e sollevamento 15 anni

MACCHINE

- operatrici normali 10 anni
- operatrici speciali 05 anni
- apparecchi di controllo e collaudo 05 anni

Detta vita utile si articola in genere nelle seguenti fasi:

- una prima fase, di elevata efficienza, che dura circa 1/3 della vita prevedibile nella quale il bene perde circa il 20-25% del suo valore iniziale.
- una seconda fase che si conclude a circa 2/3 della vita utile ed in cui il bene diminuisce rapidamente il suo valore riducendolo al 20-30% di quello iniziale;
- una terza fase sino al termine della vita utile, in cui la riduzione del valore è dell'ordine di un ulteriore 10%;
- una quarta fase, infine, al di là del termine della sua vita utile, in cui se il bene è ancora in grado di funzionare a costi accettabili conserva più o meno costante il suo valore finale.

Considerando che l'attività dell'oleificio è del tipo stagionale, poichè il suo funzionamento è limitato a circa quattro mesi all'anno, esse si trovano tutte nel secondo periodo.

Sulla scorta di quanto considerato, per lo stato di manutenzione in cui versano gli impianti può ritenersi lecito assumere un coefficiente di deprezzamento del 30% da applicare al costo di riproduzione desunto dall'attuale prezzo di listino.

Va chiarito che tale coefficiente è riferito alle macchine ed agli impianti nel loro complesso aziendale, cioè come beni che, alienati nel loco insieme, costituiscono continuità produttiva.

Nel caso, invece, l'alienazione delle attrezzature dovesse comportare la loro rimozione, il coefficiente di deprezzamento subirebbe un notevole incremento a tener conto dei considerevoli costi di montaggio, trasporto e di rimontaggio.

Una particolare riflessione merita il complesso depuratore.

Esso infatti presenta una notevole potenzialità reddituale poichè, essendo l'unico esistente nella zona, potrebbe soddisfare le esigenze di altri opifici che ne sono sprovvisti, semprechè resti immutato l'attuale suo assetto.

Nel caso, invece, le sue attrezzature venissero singolarmente rimosse per essere alienate, il suo valore tenderebbe a ridimensionarsi sensibilmente a tener conto delle particolari e specialistiche sue strutture che non troverebbero alcun altro tipo di riconversione.

STIMA DEI BENI

A. FABBRICATO OLEIFICIO:

Rilevate le superfici utili dell'immobile in complessivi mq 1050 e applicando il parametro relativo al costo di costruzione in uno agli indici correttivi, si è ottenuto:

$$\text{mq. } 1.050 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 = \text{€ } 472.500,00$$

VALORE FABBRICATO OLEIFICIO: € 472.500,00

B. FABBRICATO DEPURATORE:

Dal calcolo analitico del costo di costruzione, sul volume complessivo della struttura di mc. 1425, è risultato il costo unitario €/mc 110,00

Pertanto:

$$\text{mc. } 1425 \times \text{€}/\text{mc } 100,00 = \text{€ } 142.500,00$$

VALORE FABBRICATO DEPURATORE: € 142.500,00

C. VALORE AREA CIRCOSTANTE I FABBRICATI:

Il costo unitario per metro quadrato di superficie ottenuto dal computo analitico operato sull'area interessata è risultato di €/mq 55,00

Pertanto:

$$\text{mq. } 3.260 \times \text{€}/\text{mq } 55,00 = \text{€ } 179.300,00$$

VALORE AREA CIRCOSTANTE I FABBRICATI: € 179.300,00

D. TERRENO AGRICOLO

Dalle indagini di mercato esperite su contrattazioni di terreno simili a quello che ci si occupa è risultato un costo per ettaro aggirantesi su € 40,000,00:

Pertanto :

Ha. 00.32.50 x € 40.000,00=€ 13.000,00

VALORE TERRENO AGRICOLO: € 13.000,00

E. MACCHINE ED IMPIANTI:

Procedendo come descritto nei caratteri di stima:

- Numero 2 (due) Serbatoi INOX AISI 304 da HI 50,
Completi di accessori. € 4.300,00
- Numero 2 (due) serbatoi INOX AISI 304 da HI 150,
Completi di accessori € 30.000,00
- Numero 1 (uno) contenitore in acciaio INOX
Per olio ql. 30 Mecc. D'auria e Maio € 500,00
- Numero 1 (uno) bilico per veicoli stradali
Portata 50 t.,piattaforma 9 x 3 mt, Buroni SpA € 15.000,00
- Numero 1 (uno) pesetta automatica Kg. 1500 € 1.700,00
- Numero 2 (due) transpallets ql. 20 € 500,00
- Numero 1 (uno) gruppo elettrogeno L'Europea
KSS da 100 KVA. € 13.000,00
- Numero 1 (uno) gruppo elettrogeno 35 kW € 6.500,00
- Numero 1 (uno) cabina elettrica MT/BT, Tanzilli
GH4 completa di trasformatore da 220 KVA e
Quadro di rifasamento automatico. € 13.500,00
- Numero 1 (uno) cabina elettrica MT/BT, Traci
formata da 2 monobox affiancati dimensioni
2500 x(4210+4210) x2700. € 6.000,00

- Numero 1 (uno) idropulitrice FINIS + carica		
- Batteria da 400 A.	€	1.100,00
- Numero 1 (uno) Nastro trasportatore completo di		
- Motore Mecc. D'auria e Maio.	€	150,00
- Impianto frantoio CAMAGRI SpA costituito da: Elevatore a nastro, lavatrice, elevatore a coclea, 3 superpresse, separatore centrifugo. Frangi sansa, coclea.	€	100.000,00
VALORE MACCHINE ED IMPIANTI	€	192.250,00

RIEPILOGO BENI E LORO VALORE

A) FABBRICATO OLEIFICIO:	€ 472.500,00
B) FABBRICATO DEPURATORE:	€ 142.500,00
C) AREA CIRCOSTANTE I FABBRICATI:	€ 179.300,00
D) TERRENO AGRICOLO:	€ 13.000,00
E) MACCHINE ED IMPIANTI	€ 192.250,00
TOTALE COMPLESSIVO STIMA DEI BENI	€ 999.550,00
(euro novecentonovantanovemilacinquecentocinquanta/00)	

Avendo a questo punto completamente espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si dovesse rendere necessario.

Ariano Irpino, li 06.03.2014

Allegati

- Planimetrie



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 11 MAR. 2014
IL FUNZIONARIO CAUSIARIO F3
G. MAINOLFY