



RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

**G.D. Dott. Gaetano GUGLIELMO**

COMMISSARI GIUDIZIALI

**Avv. Vincenzo Marruzzo Dott. Francesco Spirito**

In relazione alla Procedura di Concordato Preventivo

al ruolo generale n. 4/2019 della Società



Professionista Incaricato  
**dott. ing. Gianpaolo Aucone**



INDICE

Pag.

<i>Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione.....</i>	7
<i>L'attività espletata. ....</i>	12
<i>Il metodo di reperimento dati, della stesura degli inventari e l'elenco cespiti offerti a garanzia dalla concordataria .....</i>	13
<i>Breve descrizione della società: .....</i>	14
<b>ATTIVO: .....</b>	<b>14</b>
<b>.....</b>	<b>.....</b>
<b>L'attestazione .....</b>	<b>16</b>
<b>La ricostruzione degli eventi "SOA" .....</b>	<b>16</b>
<b>Attivo Immobiliare Materiale (€ 7.267.331,23):.....</b>	<b>34</b>
<b>Marco inquadramento Urbanistico dei beni .....</b>	<b>35</b>
<b>IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE: METODOLOGIA IMPIEGATA AI FINI DELLA PROCEDURA CONCORSUALE .....</b>	<b>37</b>
<b>STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE: IL PROCEDIMENTO DI STIMA .....</b>	<b>40</b>
<b>Lotto 1: Terreno edificabile della superficie di 13.295 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 100);.....</b>	<b>48</b>
<b>Elenco sintetico delle formalità: .....</b>	<b>48</b>
<b>Lotto 2: Terreno edificabile della superficie di 14.298 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 513);.....</b>	<b>50</b>
<b>Elenco sintetico delle formalità: .....</b>	<b>50</b>
<b>Lotto 3: Capannone industriale prefabbricato della superficie coperta lorda di 5.000 m<sup>2</sup> circa, più depositi ed uffici per 1.746 mq di superficie lorda circa; contigua ed annessa al capannone v'è una palazzina di tre piani fuoriterza ad uso uffici per una superficie complessiva di 924 m<sup>2</sup> lordi; presenza di corpo di fabbrica di piccole dimensioni ad uso guardiania esterna; è disponibile un ampio spazio esterno destinato a viabilità interna, verde e parcheggi ( Rif. C.F. Foglio 14 particella 514); .....</b>	<b>52</b>
<b>Elenco sintetico delle formalità: .....</b>	<b>52</b>
<b>Lotto 4: Terreno edificabile della superficie di 5.150 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 461) .....</b>	<b>57</b>

Elenco sintetico delle formalità: .....	57
<b>Lotto 5: Terreno edificabile della superficie di 13.650 m<sup>2</sup> in zona ASI con sovastante impianto di recupero inerti - triturazione e vaglio con pesa ( Rif. C.T. foglio 14 particella 297);.....</b>	<b>59</b>
Elenco sintetico delle formalità: .....	59
Valorizzazione complessiva dell'attivo immobiliare .....	64
ATTIVO MOBILIARE : 2.477.400,00€ .....	65
<i>RIEPILOGO</i> .....	70
<i>Asseverazione del Tecnico Stimatore</i> .....	71

## ELENCO ALLEGATI

1. report fotografico
2. verbali di sopralluogo
- 3.1 attestazione SOA quadrifoglio
- 3.2 pec 28/12/2017 SOA quadrifoglio prot. 5490-2017-GC
- 3.3 domanda di contratto attestazione SOA Consult
- 3.4 domanda di trasferimento SOA
- 3.5 contratto di attestazione SOA Consult NC 251019-002
- 3.6 risoluzione del contratto di appalto n. 1898\_2019
- 3.7 delibera ANAC n.440\_2018 del 25/05/2018
- 3.8 pec del 4 settembre inviata alla SOAConsult
4. [redacted] fini della Verifica/quantificazione attivo realizzabile-  
[redacted] izzazione d [redacted] concordata [redacted]  
[redacted] iarazione di credito
5. istanza formale di accesso agli atti
- 5.1 pec numero di protocollo istanza formale di accesso agli atti
6. complessivo beni lotti m1 m2 m3
- 6.1 lotto m1 attrezzature
- 6.2 lotto m2 veicoli
- 6.4 lotto m4
- 6.5 lotto m5
- 6.6 lotto m.6
- 6.7 beni non rinvenuti
- 7.1 schede mezzi inventariati ATT
- 7.2 schede mezzi inventariati MAC
- 7.3 schede mezzi inventariati VEI
8. formalità CT foglio 14 particella 100
- 8.1 visura storica CT foglio 14 particella 100
- 8.2 formalità CT foglio 14 particella 513
- 8.3 visura storica CT foglio 14 particella 513
- 8.4 formalità CF foglio 14 particella 514
- 8.5 visura storica CT foglio 14 particella 514
- 8.6 visura storica CF foglio 14 particella 514
- 8.7 planimetria catastale CF foglio 14 particella 514

- 8.8 formalità CT foglio 14 particella 461
- 8.9 visura storica CT foglio 14 particella 461
- 8.10 formalità CT foglio 14 particella 297
- 8.11 visura storica CT foglio 14 particella 297
- 9. titoli abilitativi edilizi
- 10. sentenze SOA

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, nato Napoli il **9 febbraio 1974**, con studio in Monteforte Irpino (AV) alla via Molinelle 6, is.38, C.F. **CNAGPL74B09F839Z**, ai sensi degli articoli 161 e 28 della legge fallimentare, dichiara:

- di essere iscritto presso **l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino SEZ – A al numero 1748**;
- di non trovarsi nelle situazioni di incompatibilità previste dal comma 2° dell'art.28 della legge fallimentare (come modificato con decorrenza 1 gennaio 2008 ex art.3 comma 4° D.Lgs. 169/2007);
- di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi nei confronti dell'impresa debitrice, dei suoi soci, dei dipendenti, dei creditori in genere e degli altri soggetti comunque interessati all'esito della procedura;
- di non vantare crediti verso la società ricorrente per il periodo anteriore al conferimento dell'incarico.

Premesso

- Che [redacted] con sede legale in *Sede Legale*: S.S. Appia Km 239+400 Lo [redacted] ità

[redacted] iscrizione Registro Imprese di Avellino n [redacted]

- Che la società si trova in stato di crisi e non è in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni;
- Che in data 16/04/2019 veniva effettuata la pubblicazione, ai sensi dell'art. 161 L.F., del deposito, presso il Tribunale di Avellino, della domanda di ammissione al concordato preventivo;
- Che con provvedimento depositato in cancelleria il 23/04/2019 il Tribunale ha concesso il termine di 120 gg. decorrente dalla data di presentazione della domanda, per il deposito della proposta e del piano concordatari e della documentazione di cui ai commi II e III dell'art. 161 L.F. o della domanda ex art. 182 bis L.F.; venivano nominati **Commissari Giudiziali l'Avv.Vincenzo Marruzzo ed il Dott. Francesco Spirito**;
- che in data 23/09/2019 venivano depositati il **Piano** e la **Proposta Concordataria** sottoscritta dal legale rappresentante de [redacted] ivi allegati (*art. 161\2 lett. e L.F.*) oltre che: relazione del professionista attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano concordatario (*art. 161\3 L.F.*), la relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa (*art. 161\2 lett. a L.F.*), lo stato analitico ed estimativo delle attività (*art. 161\2 lett. b L.F.*); l'elenco nominativo dei creditori e dei titolari di diritti reali e personali su beni dell'impresa.

- Con istanza n.23 del 28/01/2020 alla corese attenzione dell'Il.mo [REDACTED] i Commissari, sulla scorta e sui dati di cui al Piano di Concordato, ritenevano che occorreva “..... *procedere alla redazione dell'inventario del patrimonio della società debitrice, ai sensi e per gli effetti dell'art.172 I co. L.F.; .....che si rende opportuna la nomina di uno stimatore anche per l'individuazione, oltre che per la valutazione, dei beni indicati nella proposta concordataria che **ne prevede la cessione**: trattasi in particolare di:*
  - o Terreno aziendale foglio 14 p.lla 100;*
  - o Terreno da acquisire [REDACTED] foglio 14 p.lla 297;*
  - o Capannone, palazzina ufficio e annesso terreno, foglio 14 p.lla 514;*
  - o Impianto di stoccaggio rifiuti non pericolosi Comune di Airola;*
  - o Beni strumentali impianti, macchinari e attrezzatura;*
  - o Lavori in corso e rimanenze;*
  - o Terreni da acquisi [REDACTED] foglio 14 p.lla 513, 461.....”*
- il G.D. con provvedimento del 28/01/2020 nominava lo scrivente quale tecnico stimatore.

Tutto ciò premesso,

ha proceduto alla stesura della presente relazione utile ai Commissari Giudiziali per redigere **l'inventario del patrimonio del debitore**, di cui all'art. 172 della L.F.

La presente relazione è riferita alla data del **21 settembre febbraio 2020**; non si ha motivo di ritenere che nel frattempo siano intervenute variazioni di rilievo dal momento in cui questa relazione è stata chiusa.

### **Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione**

Preliminarmente si è deciso di scrivere un paragrafo appositamente dedicato alle **premesse** al fine di fissare i **principi**, la **metodica** e le **modalità** dell'operato dello scrivente.

- **Lo scopo** della presente relazione di stima di cui agli artt. 160 e 124 l. fall. è quello di informare i creditori ed il Tribunale sul più probabile **valore di mercato**, effettivamente **ricavabile a prezzi di realizzo** con la liquidazione coattiva dei beni e dei diritti del debitore sui quali sussiste una causa di prelazione a favore dei creditori prelatizi.
- **L'oggetto** della relazione in esame sarà dato dall'aver colpito il “**più probabile valore di mercato**” dei **beni** e dei **diritti** sui quali sussiste la causa di prelazione, pegno, ipoteca o

privilegio, generale o speciale **al netto delle spese inerenti di carattere specifico**. **Non sarà**, viceversa, **oggetto** della relazione a seguire, la **quota parte di spese generali o comuni** alle varie masse, imputabile al realizzo del bene o del diritto oggetto della garanzia prelatizia. Sulla scorta delle su esposte considerazioni, per quanto concerne la nozione di “beni e diritti”, il relativo valore di mercato effettivamente realizzabile sarà esplicitamente indicato nella relazione estimativa. Per completezza, la distinzione tra **beni** e **diritti** è stabilita dal codice civile negli artt. 812 e 813 c.c. **I beni immobili** sono elencati positivamente e tassativamente dall’art. 812, co. 1, che indica quelli per natura e per accessione o incorporazione, e dall’art. 812, co. 2, che indica quelli per destinazione in funzione della loro utilizzazione. **I beni mobili** sono individuati negativamente dall’art. 812, co. 3, come tutti i beni che non sono immobili. I diritti sono distinti in diritti immobiliari e diritti mobiliari in forza dell’art. 813 c. c. I diritti immobiliari sono **i diritti reali** che hanno per oggetto i beni immobili e le loro azioni. I diritti mobiliari sono tutti gli altri. Oggetto della stima, dunque, saranno i beni e i diritti su cui grava la garanzia che assiste il credito oggetto di falcidia in base al piano di concordato.

- Il **contenuto** specifico della relazione estimativa, verrà esposto come segue:
  1. la descrizione dell’incarico ricevuto, con l’indicazione dei beni e dei diritti da stimare;
  2. la descrizione dei beni e dei diritti stimati;
  3. la indicazione dei criteri di valutazione adottati in relazione alle categorie di beni e diritti oggetto di stima;
  4. la descrizione delle modalità seguite per la stima dei beni e dei diritti;
  5. la data di riferimento della stima;
  6. l’attestazione del valore di mercato realizzabile nella liquidazione fallimentare, indicando il valore massimo, presumibile, vale a dire che il valore realizzabile non è superiore ad un determinato importo; valore da intendersi come comprensivo delle eventuali detrazioni per oneri specifici;
  7. il giuramento \_ asseverazione della stima.

Va ancora detto che ai fini della redazione della relazione estimativa non vi è uno schema o un modello fissato dalla legge, per cui la forma è e sarà libera; nello specifico ogni professionista incaricato può indubbiamente procedere secondo la propria esperienza e competenza tecnica, nonché capacità di analisi e sintesi. Verrà comunque redatta mediante una struttura per sezioni o parti autonome per ciascuno degli argomenti indicati in

precedenza. Nella relazione di stima non sarà riportato il confronto tra il valore di mercato realizzabile in caso di fallimento e il trattamento riservato ai creditori prelatizi destinati ad essere falcidiati nel piano di concordato. Si ravvisa che verrà effettuata **una sola stima**, di modo da non offrire ai creditori e al Tribunale un ventaglio di valori, in quanto lo **scopo** della relazione **si realizza e concretizza fattivamente se la stima è certa e univoca ed è volta alla massimizzazione del ricavato**.

- **La scelta dei criteri di valutazione** in relazione ad ogni categoria di beni e di diritti da stimare rappresenta un tratto fondamentale nel procedimento valutativo. La mancanza negli artt. 160 e 124 L.F. di alcun riferimento ai criteri di valutazione e di indicazioni al riguardo può interpretarsi come un rinvio alla discrezionalità del professionista, che resta libero non solo di scegliere uno o più criteri di valutazione, ma anche di indicare o meno nella relazione i criteri prescelti. Tale rilievo è rafforzato nel concordato fallimentare dal fatto che al Tribunale è preclusa in sede di designazione la predeterminazione dei **criteri** di valutazione. Il silenzio del legislatore sul punto può essere dato dal fatto che non è possibile stabilire quali siano i criteri di valutazione da adottare caso per caso. In questa prospettiva, pertanto, **in relazione verranno non solo indicati i criteri adottati**, ma anche **le ragioni** che hanno condotto alla scelta effettuata, tenendo conto, altresì, delle alternative che potevano essere in astratto utilizzate, secondo un principio del tutto ascrivibile alla *capacity design* del tecnico incaricato e munito della dovuta esperienza in materia. Anzitutto, è necessario **asseverare** che la stima sarà condotta in maniera del tutto imparziale, ovvero basata su **criteri oggettivi**. L'art 160 e l'art. 124 fissano due punti di riferimento essenziali per effettuare la valutazione allorché affermano che la valutazione vada commisurata **“sul ricavato in caso di liquidazione”** e che bisogna avere riguardo **“al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti”**. Sono, dunque, i due concetti di **“liquidazione”** e **“valore di mercato”** che insieme devono costituire la linea guida da seguire nell'attività d'estimo. I due concetti, se analizzati separatamente, non presentano particolari difficoltà interpretative, nel senso che la prassi comune ha ben chiaro il concetto di impresa in liquidazione, che è banalmente il contrario di impresa in attività. Nel contempo, neppure particolarmente difficile risulta essere il riferimento al valore di mercato allorché un mercato esista e sia accessibile. Di converso, quello che, nel caso in esame, rende **complesso** il lavoro dell'Esperto Stimatore incaricato è che i due concetti sopraindicati sono **reciprocamente antitetici**, atteso che, di fatto, **non esiste un “mercato delle liquidazioni”**. Ossia, la parola mercato presuppone la esistenza di un contesto dinamico, non necessariamente geografico, ma anche telematico o via web, etc., cui gli operatori possono accedere e comunicare tra loro; inoltre tale contesto non può

essere occasionale ma deve presentare il requisito della **continuità** oppure della **periodicità**. Elementi questi ultimi che mancano nella ipotesi della liquidazione di impresa, costituendo quest'ultimo un **evento** comunque **eccezionale** e quindi **non prevedibile**. In effetti, se il riferimento al mercato, inteso nella sua accezione letterale, può apparire criterio idoneo alla valutazione dei beni fungibili, dei beni liberamente reperibili in commercio e finanche dei crediti commerciali, vi sono almeno due considerazioni che dovrebbero indurre per buon senso a considerare anche un diverso significato del termine. **La prima considerazione** è che il criterio di stima **non può trascurare l'ambito** in cui la liquidazione del bene o diritto avviene, che è **l'ambito concorsuale**. La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli procedurali del fallimento, con valori presumibilmente e ragionevolmente **inferiori** a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che **per l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c.** che le vendite concorsuali comportano, visto il tenore dell'art. 2922 c.c.. **La seconda considerazione** riguarda il fatto che **non tutti i beni e i diritti aziendali sono valutabili secondo criteri di mercato**. Non lo sono, ad esempio, i crediti da risarcimento danni, né i crediti in contenzioso, o nei confronti di soggetti insolventi o di procedure concorsuali, né i rapporti finanziari; non lo sono i rami aziendali, né le unità produttive, né specifici marchi, per i quali il criterio adottabile dipenderà dalla *best practice* applicabile alla fattispecie. In conclusione, il riferimento del legislatore al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, **al valore di realizzo dei beni** e dei diritti oggetto di prelazione. Ciò posto e, quindi, preso atto che la interpretazione letterale delle due norme citate **evidenzia una contraddizione in termini**, imponendo di **coniugare** il concetto di **liquidazione** con quello di **mercato**, è necessario individuare, **nell'interesse dei creditori**, le linee guida al fine di attribuire il valore di mercato a prezzi di realizzo ai beni in questione. Le tipologie di beni e diritti da valutare possono presentarsi come segue:

- beni immateriali (avviamento, marchi, brevetti);
- beni immobiliari (terreni, fabbricati civili e industriali);
- impianti, macchinari e attrezzature;
- magazzino (materie prime, semilavorati, prodotti finiti)
- crediti (commerciali e finanziari);
- partecipazioni (in società quotate e società non quotate);

- diritti di vario genere;

È ovvio che la suesposta classificazione non esaurisce l'intera casistica, potendosi procedere ad ulteriori suddivisioni, ma esemplifica a livello generale le fattispecie cui bisogna attribuire dei valori numerici di stima. A questo punto si pone una riflessione per il concordato preventivo. Questa è senza dubbio una procedura concorsuale tesa a sottrarre l'impresa al fallimento. Infatti, sia che il concordato abbia finalità esclusivamente dismissorie sia che abbia lo scopo di riequilibrare la situazione debitoria in una prospettiva di continuità, qualora non si attivi la procedura concordataria, l'impresa è destinata al fallimento. Ne consegue che la comparazione tra convenienza concordataria e altre possibilità è, di fatto, ridotta alla sola comparazione con la procedura fallimentare. Quindi, per naturale ulteriore conseguenza, le ricordate parole di cui all'art. 160 **“sul ricavato in caso di liquidazione”** non possono e non potranno fare che fare riferimento alla liquidazione fallimentare. In secondo luogo poiché, per quando già detto, non esiste un mercato dei beni fallimentari, nel senso proprio della parola mercato, è ragionevole dedurre che le ulteriori parole scritte nell'art. 160 **“avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti”** vogliano fare riferimento al **valore ordinario** e presumibile che da quei beni può essere ricavato allorché i medesimi saranno offerti sul mercato, intendendo quest'ultimo non **come il luogo dove abitualmente si scambiano le contrattazioni tra operatori, bensì come la pluralità di possibili compratori che possono rilevare beni dalle procedure fallimentari**. Le stesse considerazioni valgono per i **beni mobili** connotati da specificità, tipo impianti e macchinari, i quali in genere hanno una **platea ristretta** di interessati proprio perché sono stati concepiti per una specifica impresa e non sono facilmente adattabili ad un'altra. Ovviamente il criterio appena descritto vale per tutte le categorie di beni, sicché si può quindi ricordare una regola generale, sulla quale verrà imperniata la presente relazione, peraltro ben nota a tutti gli stimatori, ossia che quanto più un bene è **connotato da specificità, monograficità** e quindi quanto più ristretta è la platea dei suoi possibili utilizzatori, tanto più ridotto sarà il suo valore di **presumibile realizzo**, mentre, laddove il bene è agevolmente utilizzabile da molti soggetti, è fondato presumere che il suo valore di realizzo possa avvicinarsi al valore **normale** con cui quel bene ordinariamente si acquista. Parimenti, qualora un bene oggetto di stima dovesse **possedere spiccate caratteristiche di eccellenza, unicità, bellezza, rarità, notevole e palese remuneratività** (tipo un'opera d'arte, un monumento, una pietra preziosa rara, ma anche uno strumento o un macchinario innovativo di high-tech, anche fruttifero) in tal caso la condizione di **“realizzo”** del bene perderebbe di preponderanza a riguardo della massimizzazione del ricavato e il bene **“eccellente”** andrà valorizzato a valore speciale,

potendosi aprire in tal senso plausibili scenari di mercato ad orizzonte sovranazionale ed internazionale, con aumento della platea dei possibili acquirenti ad un livello di capacità di spesa superiore.

Naturalmente, occorre sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stantibus* senza garanzia alcuna; quindi bisogna comunque operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo normale. In sintesi, la valutazione estimativa dei beni e dei diritti sui quali insiste la causa di prelazione va operata a “valori di mercato” “in caso di liquidazione”. Dunque, non secondo criteri di funzionamento, ma secondo criteri di realizzo. Pertanto, per i beni non sarà il **valore normale** o il **valore corrente** o il **valore di mercato** che essi hanno sul mercato in caso di funzionamento, ma sarà il **valore corrente in caso di liquidazione**, (al netto della precisazione di cui all'ultimo capoverso, che comunque è una condizione estremamente rara): dunque, occorre applicare al valore corrente di funzionamento un **coefficiente di deprezzamento**, variabile da caso a caso, per stimare il valore di realizzo o di liquidazione fallimentare. Infatti, le vendite fallimentari e quelle in sede di esecuzione forzata sono effettuate senza la garanzia per i vizi, per cui ciò comporta inevitabilmente una svalutazione superiore rispetto ad una vendita di liquidazione non fallimentare o non di esecuzione forzata.

### **L'attività espletata.**

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione inerente alla situazione patrimoniale della società al **21 settembre 2020** e a **rielaborarla** secondo un piano di tipo “liquidatorio”, ossia con l'utilizzazione di criteri orientati al valore di presunto realizzo per l'attivo e di estinzione per il passivo, limitatamente all'incarico conferitogli ovvero:

*o Terreno aziendale foglio 14 p.lla 100;*

*14 p.lla 297;*

*o Capannone, palazzina ufficio e annesso terreno, foglio 14 p.lla 514;*

*o Impianto di stoccaggio rifiuti non pericolosi Comune di Airola;*

*o Beni strumentali impianti, macchinari e attrezzature;*

*o Lavori in corso e rimanenze;*

*o Terreni da acquisir [redacted] foglio 14 p.lla 513, 461*

e a quanto utile, necessario sarebbe emerso durante l'attività peritale, ovvero anche a riguardo di

immobilizzazioni immateriali a cui si dedicherà un apposito paragrafo della presente.

Ciò, in considerazione del fatto che lo scopo della procedura sarà, appunto, l'alienazione dell'attivo e l'estinzione del passivo sulla base della veridicità ed efficacia del piano;

Per inciso e per mera trasparenza nel proprio operato, va evidenziato che le operazioni in parola sono state **fortemente limitate ed inficcate**, ovvero rese **complesse e complicate** sia dallo stato di emergenza sanitaria nazionale ex **Sars\_Cov2**, che ha determinato il noto stato di lockdown dal 9 marzo c.a. per 69 giorni solari, sia dagli effetti ritardati nel tempo che la condizione di pandemia ha determinato a riguardo delle interrelazioni ed i rapporti con i Pubblici Uffici, gli Enti, alcuni Creditori, Soggetti terzi comunque interessati alla procedura concorsuale.

### **Il metodo di reperimento dati, della stesura degli inventari e l'elenco cespiti offerti a garanzia dalla concordataria**

Si è ritenuto esplicitare il metodo condotto nel reperimento di tutta la documentazione necessaria all'espletamento del proprio incarico.

Per quanto concerne la stesura e la conseguente valorizzazione dell'inventario dei beni mobili e dell'elenco delle rimanenze di magazzino, [REDACTED] ile grazie alla **gentile e fattiva collaborazione** fornita dall'Amministrazione [REDACTED] otuto operare un meticoloso controllo improntato sulle seguenti fasi di lav

- È stato effettuato primo *screening* sui dati forniti in contabilità e sulla scorta della documentazione acquisita con i verbali di cui al precedente paragrafo e sugli allegati tecnici inerenti al Piano; ciò, nell'ottica di elaborare il più semplice, severo ed efficace protocollo di verifica;
- Pesata pertanto la mole dei dati disponibili, nel successivo *step* di controllo, lo *screening* per le macro voci con miglior valorizzazione economica, ovvero **mezzi di trasporto per persone e cose e mezzi da cantiere**, è stato implementato da una fase di verifica più restrittiva e selettiva condotta secondo il principio del *doppio cieco* (*double-blind control procedure*), onde poter ricavare in maniera semplice in forma tabellare e di immediata individuazione le reciproche corrispondenze tra dati di contabilità forniti e le rimanenze effettivamente individuate e "contate" in magazzino nonché dell'elenco cespiti fornito ;
- Come detto, dalle macchinose operazioni di *screening* e di *double-blind* è stata generata, tuttavia e pressoché in automatico, una tabella di lavoro/verifica, trasferita successivamente in un database in formato access, che fisiologicamente evidenzia il quadro generale tramite semplici check-list in termini di verifica, omissione, errore.
- I rimanenti beni mobili sono stati parimenti catalogati in appositi lotti di vendita e valorizzati.

### Breve descrizione della società:

[REDACTED] tto del 05/05/2006, iscritta alla C.C.I.A. di Avellino e in Rotondi (AV) alla località Campizze SS.Appia km 239 ha per oggetto sociale "...l'attività di impresa edile e le opere edili di qualsiasi genere e tipo, pubblico o private, costruzioni di acquedotti, gasdotti, fognature ed opere di ingegneria civile...."

Si sottolinea che fino a prima dell'apertura di concordato l'azienda era munita di Attestazione di Qualificazione all'esecuzione di Lavori Pubblici SOA, con l'attestazione n. **10187/45** rilasciata dall'Organismo **SOA Quadrifoglio S.p.A.** il 07/06/2017 inerente alle seguenti categorie:

- Categoria OG3 Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane Classifica IV ( ovvero per importi fino a euro 3.500.000,00);
- OG6 Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione Classifica VIII ( ovvero fino ed oltre euro 15.494.000,00 – illimitata)
- OG8 Opere fluviali, di difesa, di sistemazione idraulica e di bonifica Classifica IV ( ovvero fino a euro 3.500.000,00)
- OG 13 Opere di ingegneria naturalistica Classifica III-Bis (ovvero fino ad euro 1.500.000,00)
- OS 25 Scavi archeologici Classifica III-Bis ( ovvero fino ad 1.500.000,00)

Sulla *querelle* inerente al rinnovo dell'attestazione summenzionata è dedicato un apposito paragrafo nella presente. L'Azienda è altresì munita della Certificazione di qualità rilasciata dalla Kiwa Cernet Italia.

### ATTIVO:

#### Immobilizzazioni immateriali (€ 0,00 Zero/00 Euro) L [REDACTED]

Si tratta di entità prettamente non fisiche, generalmente di lunga durata aventi natura di costi differiti e diversificati in più esercizi nella prospettiva di un flusso futuro di ricavi.

Sotto la denominazione "immobilizzazioni immateriali" sono compresi sia i costi pluriennali che non hanno avuto come contropartita l'acquisto di un bene immateriale, sia i diritti immateriali, quali brevetti e diritti su opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e simili. Rientrano in un'ampia nozione di immobilizzazioni immateriali anche costi che, non avendo come risultato l'acquisto da parte della società di beni immateriali singolarmente valutabili, sono tuttavia idonei a produrre effetti positivi anche in esercizi successivi a quelli in cui sono stati sostenuti. Tra questi le **SOA** è obiettivamente un'immobilizzazione immateriale meritevole dei dovuti approfondimenti. La Certificazione SOA è un attestato obbligatorio (rilasciato da Organismi di Attestazione autorizzati) che **comprova la capacità economica e tecnica** di un'impresa di qualificarsi per l'esecuzione di appalti pubblici di lavori di importo maggiore a € 150.000,00 e conferma inoltre che il soggetto certificato sia in possesso di tutti i requisiti necessari alla contrattazione pubblica.

Si è deciso di dedicare un apposito paragrafo della presente relazione alla *querelle* SOA, se non altro per trasparenza in atti del proprio operato e per i risvolti effettivi, pratici e funzionali, anche economici ai fini del Concordato, che le predette vicende hanno generato.

La dovuta precisazione deriva da un'obiettiva e triplice contingenza di eventi in quanto:

- La rinnovazione della richiesta attestazione SOA, che si sottolinea essere eccezionale per alcune categorie possedute dalla concordataria, è avvenuta antecedentemente all'istanza di apertura del Concordato, 23 settembre 2019;
- La stessa procedura concorsuale non appare puramente in modalità liquidatoria, ovvero ordinaria, con le conseguenze che si esplicheranno a seguire;
- La possibilità di modifica del piano stesso da parte della concordataria implica logicamente che la questione rimarrà in sospeso materialmente fino all'adunanza;

Gli effetti di quanto sono all'attualità non valutabili a pieno, inclusi quelli derivati dalle condizioni a latere verificatesi (*risoluzione del contratto in essere in danno da parte del Comune di Airola(BN), incluso gli esiti del ricorso al TAR*).

## L'attestazione

l'ultima attestazione in corso di validità SOA, era la n. 10187/45 rilasciata dall'Organismo SOA Quadrifoglio S.p.A. il 07/06/2017 (estratto in allegato a seguire)

Roma - Via Marciana Marina, 58 - 00138  
www.soaquadrifoglio.it  
ORGANISMO DI ATTESTAZIONE  
info@soaquadrifoglio.it  
Numero Verde 800 90 50 87

Codice Identificativo : 02162250605 ( Autorizzazione n.45 del 15/02/2001 )

**ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ALLA ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI**  
(ai sensi del D.P.R. 207/2010)

Rilasciato alla impresa: \_\_\_\_\_  
C. F.: \_\_\_\_\_  
con sede in: \_\_\_\_\_  
Indirizzo: \_\_\_\_\_  
Iscritta alla CCIAA di: \_\_\_\_\_

Rappresentanti legali		Direttori tecnici	
Nome e Cognome	Codice fiscale	Nome e Cognome	Codice fiscale
CARMELA FEDERICO	FDRCLM660701537C	GEOM. GIUSEPPE CAMBARERI DOTT. UMBERTO DI BENEDETTO	CMBGPP47C291537W DBNMRT79L198963Y

**Categorie e classifiche di qualificazione:**

Categoria	Classifica	C.F. direttore tecnico cui è connessa la qualificazione
OG 3	IV	
OG 6	VIII	
OG 8	IV	
OG 13	III-BIS	
OS 25	III-BIS	

L'impresa possiede la certificazione (art. 3 comma 1, lettera mm) del D.P.R. 207/2010 valida fino al 25/06/2018 rilasciata da Kiwa Cermet Italia S.p. A.

Attestazione n.:	(N.ro prog./ codice SOA)	Sostituisce l'attestazione n.:	(N.ro prog./ codice SOA)
10187/45/01		9866/45/01	
Data rilascio attestazione originaria	15/10/2016	Data scadenza validità triennale	14/10/2019
Data rilascio attestazione in corso	07/06/2017	Data effettuazione verifica triennale	
		Data scadenza validità quinquennale	14/10/2021

**Firmatari**

Rappresentante Legale	Direttore Tecnico
CAMPANOZZI GLAUCO	OLEVANO MAURO

In tale attestazione si rilevano:

- Le categorie, tra cui spiccano l'**OG6** (inerente ad Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione) di **VIII classifica** (ovvero illimitata) e la **OS 25** (inerente a Scavi archeologici) di classifica **III-Bis**; entrambe le categorie di specie e le classifiche sono un'eccellenza del settore;
- La **scadenza di verifica triennale** è fissata al **14/10/2019**;
- La **scadenza di validità quinquennale** è fissata al **14/10/2021**.

## La ricostruzione degli eventi "SOA"

- In data **28/12/2017** \_\_\_\_\_ eve comunicazione a mezzo p.e.c. dal predetto Organismo **SOA Quadrifoglio** (vedi allegato 3.2), relativa alla **decadenza dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di attestazione** della stessa, avvenuta con delibera ANAC n.1210 del 29/11/2017 e depositata il 14/12/2017.

Con la stessa comunicazione la SOA Quadrifoglio specificava che:

[redacted] renta giorni successivi avrebbero dovuto indicare il nuovo organismo SOA a cui trasferire tutta la documentazione di attestazione in possesso della Quadrifoglio;

2) le attestazioni rilasciate da SOA Quadrifoglio avrebbero mantenuto la loro validità fino alla scadenza; nel caso di [redacted] 21.

- In data **27/01/2018**, [redacted] va comunicazione a mezzo p.e.c. (*allegato 3.4*) indirizzata all'ANAC, alla SOA Consult spa e alla Soa Quadrifoglio S.p.A., secondo format previsto, con la specifica richiesta di trasferimento di tutta la documentazione relativa alla propria attestazione SOA, in possesso della Quadrifoglio, al nuovo Organismo SOA Consult S.p.A..
- La domanda di **rinnovo tempestivo del contratto SOA** (attenzione, non la verifica triennale [redacted] 3.3). In pari data con [redacted] ricevuta della richiesta di rinnovo tempestivo.
- L'Organismo "SOA Quadrifoglio", già inibita nel proprio esercizio di organismo di attestazione viene dichiarata fallita con sentenza del 27/09/2019;

The screenshot shows the 'Portale dei creditori' website. The main content area displays details for procedure 630/2019 SOA QUADRIFOGLIO ORGANISMO DI ATTESTAZIONE SRL IN.LIQ. The details include:

- Ragione sociale:** Soa Quadrifoglio Organismo Di Attestazione Srl In.liq.
- Tipo società:** SRL
- Indirizzo:** Via Aurelia 353 - 100 - ROMA (RM)
- Codice fiscale:** 02162250605
- Partita Iva:** 02162250605
- Tipo di procedura:** Fallimento
- Dichiarata il:** 27/09/2019
- Numero:** 630/2019
- PEC della procedura:** Visualizza PEC
- Giudice Delegato:** Coluccio Angela
- Tribunale:** Roma
- Curatore:** Ilari Francesca

Below the details, there is a table for 'UDIENZE DI VERIFICA S.P. (2)':

Data	Ora	Dove	Note
11/02/2020	10:10		Udienza creditori per esame stato passivo
19/05/2020	11:30		

At the bottom, there is a section for 'DOCUMENTI CARICATI'.

- In data **23 settembre 2019**, [redacted] de l'istanza di ammissione al Concordato Preventivo.

- in data 25/10/2019, la [redacted] rive con l [redacted] contratto per il rilascio della nuova [redacted] ), con prot. NC-251019-02. Tale contratto, attualmente e contestualmente **va considerato in corso di validazione e di istruttoria**, sia per quanto richiesto dallo scrivente alla Concordataria, sia per le richieste inoltrate dallo scrivente anche all'Organismo di certificazione a mezzo pec, in data 4 settembre 2020, (*allegato 3.8*) non evase alla data di riferimento della presente.

Di fatti, come si potrà notare, *vedasi articolo 2 allegato 3.5*, l'oggetto del predetto ultimo contratto consiste nel complesso di tutta l'attività istruttoria volta alla verifica del possesso dei requisiti generali e speciali dell'Impresa; ciò, con lo scopo di:

- A. rilasciare della nuova attestazione con valenza quinquennale, la quale potrà essere a sua volta o in conferma dei requisiti, o in revisione delle classifiche e/o delle qualifiche.
- B. nel caso si verifichi un diniego o un esito negativo, l'attestazione di perdita di ogni requisito.

I tempi dell'istruttoria sono esplicitati nell'*articolo 10 allegato 3.5* del contratto in parola, e consistono in una finestra temporale di **90 più 90** giorni per la cristallizzazione e definizione dell'esito dell'istruttoria, prorogabili; l'istruttoria, attesi i congiunti ritardi dovuti all'insorgenza dello stato di Emergenza Sanitaria Nazionale ex Sars\_Cov2, è **attualmente in essere**.

#### **Gli effetti dell'ultravigenza della SOA a riguardo della procedura concorsuale e alla possibile valorizzazione della stessa.**

Nell'ultimo anno solare l'ANAC e la giurisprudenza hanno nuovamente approfondito il tema dell'**ultravigenza dell'attestazione SOA** – ossia dell'efficacia delle attestazioni di qualificazione scadute – nel caso in cui la richiesta di verifica triennale o di rinnovo venga formulata tempestivamente. Si precisa che i richiami a seguire delle varie sentenze ritenute utili all'uopo sono contenute nell'*Allegato 10* "Sentenze SOA" alla presente.

L'ultravigenza è quel **meccanismo idoneo a temperare**, in una logica di adeguata considerazione fra i diversi interessi in gioco, **il rigoroso principio secondo cui le imprese concorrenti devono mantenere i requisiti generali e speciali di partecipazione** – ivi compresa la qualificazione – **per tutta la durata della procedura** e fino all'aggiudicazione definitiva e alla successiva stipula del contratto (*vedasi TAR Lazio, sez. III-quater, sent. 20 luglio 2018 n. 8252*).

Infatti, negli appalti pubblici sussiste il rigoroso principio **secondo cui tra vecchia e nuova attestazione non deve esservi soluzione di continuità**, nemmeno per un solo giorno, altrimenti la nuova attestazione non costituirebbe rinnovo della precedente, venendo così meno, in capo all'impresa,

il requisito della qualificazione medio tempore (*cf. sentenza dell'Adunanza plenaria n. 8 del 2015 e, in ultimo, ribadito all'art. 81, comma 1 del Codice dei contratti d.lgs. 50/2016*).

In particolare, l'attenzione è stata rivolta all'applicazione del principio di ultrattività, che investe certamente l'ipotesi della verifica triennale, nel caso di **rinnovo anticipato dell'intera attestazione SOA**.

#### **Primo assunto:**

In caso di riposta affermativa da parte dell'Organismo incaricato, anche la richiesta tempestiva di rinnovo di un'attestazione SOA **non interrompe** la continuità di qualificazione, consentendo di **partecipare alle gare pubbliche nell'intervallo tra un'attestazione e l'altra**.

#### **I Tempi previsti dal Regolamento**

Nelle more dell'adozione del decreto M.I.T. sulla qualificazione, previsto all'art. 83, co. 2 del Codice dei contratti, d.lgs. 50/2016, **la disciplina della SOA è ancora contenuta nel D.P.R. 207/2010** ovvero sia il Regolamento di attuazione all'abrogato d.lgs. 163/2006. Il Regolamento prevede **un limite di durata della validità dell'attestazione pari a cinque anni con verifica triennale** del mantenimento dei requisiti di ordine generale, nonché dei requisiti di capacità strutturale (*art. 76, co. 2*).

La **proroga**, e si ripete utilmente **la sola proroga, a cinque anni** dell'efficacia delle attestazioni SOA, è **subordinata alla richiesta della verifica triennale** ed al suo positivo esito, sicché se detta verifica non è richiesta l'attestazione perda efficacia alla scadenza naturale fissata.

L'impresa con l'attestazione in scadenza, può scegliere se:

- A. **rinnovare tempestivamente la qualificazione** per altri cinque anni, **stipulando un nuovo contratto almeno 90 giorni prima della scadenza** di tale termine ( XXXXXXXXXX **sceglie, causa di forza maggiore di rivolgersi ad un altro organismo**.
- B. **nel caso di scadenza triennale**, in data **non antecedente a novanta giorni prima** di tale termine, sottoporsi alla **verifica di mantenimento dei requisiti** per arrivare alla scadenza quinquennale.

In caso di rinnovo, *caso A*, l'Organismo SOA svolge l'istruttoria e gli accertamenti necessari entro 90 giorni dalla stipula del contratto. Trascorso **un periodo complessivo non superiore a centottanta giorni dalla stipula del contratto**, in cui la procedura può essere sospesa per chiarimenti o integrazioni documentali, **la SOA è tenuta a rilasciare l'attestazione o comunque il diniego** di rilascio della stessa.

In caso di verifica triennale, **la SOA da incaricare** – stipulando apposito contratto – **è la stessa che ha rilasciato l'attestazione** oggetto della revisione (*art. 77, co. 2*), salvo che l'Autorità ne abbia disposto

la **sospensione ovvero la decadenza dell'autorizzazione** all'esercizio dell'attività di attestazione. In quest'ultimo caso, l'impresa **può sottoporsi alla verifica triennale dei requisiti presso altro Organismo SOA**, nei cui confronti la prima SOA ha l'obbligo di trasferire la documentazione entro 15 giorni (*art. 77, co. 3*) **oppure di richiedere**, come già detto, un **rinnovo tempestivo**.

Stipulato il contratto di verifica triennale, (*caso B*) **la SOA dichiara l'esito della procedura entro 45 giorni**, salvo sospensione per chiarimenti per un termine non superiore a 45 giorni (*art. 77, co. 3*)

Dell'esito della procedura, **l'Organismo SOA informa l'impresa e l'Autorità, inviando all'Osservatorio**, l'attestato revisionato o **l'esito negativo**; in questo ultimo caso **l'attestato decade dalla data indicata nella comunicazione**, comunque non successiva alla data di scadenza del triennio dal rilascio dell'attestazione (*art. 77, co. 7*).

Come chiarito, un'impresa **prossima alla scadenza di verifica triennale può rinnovare subito il contratto** con la propria o un'altra società di attestazione. Il caso è perfettamente attinente e paragonabile agli eventi riguardanti la concordataria.

Per evidenti ragioni di carattere sistematico e al fine di evitare ingiustificate disparità di trattamento, il richiamato principio di ultravigenza della verifica triennale deve trovare applicazione anche nel caso dell'altrettanto tempestiva richiesta volta al rinnovo dell'attestazione (*per ulteriori delucidazioni vedasi Cons. Stato, sez. V, 31 agosto 2016, n. 3752*). A conti fatti **sarebbe, così come è, illogico attribuire al procedimento di rinnovo effetti minori o addirittura deteriori rispetto a quelli ricollegabili al procedimento di verifica triennale** (*vedasi Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 607 del 13 febbraio 2017*).

In tal caso, **la tempestiva richiesta di rinnovo è idonea**, fino all'esito positivo, sempre che la stessa **sopraggiunga** prima della data fissata dal provvedimento di aggiudicazione definitiva per stipula del contratto di appalto (*Cons. Stato, sez. V, 8 marzo 2017, n. 1091*).

Si sottolinea che la richiesta di rinnovazione tempestiva della concordataria avviene in data **19 luglio 2019, [ben DOPO l'aggiudicazione definitiva della Gara avvenuta in data 12/09/2017]**, presso altro organismo perché la Quadrifoglio non poteva essere più investita della fase di verifica triennale e perché sarebbe stato certamente più utile ottenere una nuova attestazione con validità quinquennale. È il caso di ribadire che il rilascio di una nuova attestazione SOA certifica non solo la sussistenza dei requisiti di capacità da una data ad un'altra, ma anche che l'impresa *"...non ha mai perso requisiti in passato già valutati e certificati positivamente, ma li ha mantenuti anche nel periodo intercorrente tra la domanda di rinnovo e quella di rilascio della nuova certificazione, senza alcuna soluzione di continuità..."* (*vedasi Cons. Stato, 1091/2017 cit.*)

Ne consegue che, con riferimento alla **scadenza triennale, il principio di ultrattività dell'attestazione SOA si applica sia quando l'impresa ha richiesto**, entro il termine di 90 giorni, **il rinnovo dell'attestazione SOA, sia quando ha richiesto la verifica** nei termini previsti dal regolamento (*cf. TAR Lombardia, Sez. I, sent. 20 aprile 2018, n. 1861*).

Entrambe le previsioni in tema di rilascio di una nuova attestazione SOA e di verifica successiva sono interpretate dalla giurisprudenza nel senso di ammettere l'ultravigenza della pregressa attestazione in pendenza dell'espletamento della procedura di verifica, **laddove ritualmente e tempestivamente attivata** (cfr. *Consiglio di Stato, sez. V, 31 agosto 2016, n. 3752; 8 marzo 2017, n. 1091*).

Infatti, il rilascio di una nuova attestazione SOA certifica non solo la sussistenza dei requisiti di capacità da una data ad un'altra, ma anche che l'impresa non ha mai perso quei requisiti in passato già valutati e certificati positivamente e che li ha mantenuti anche nel periodo intercorrente tra la domanda di rinnovo e quella di rilascio della nuova certificazione, senza alcuna soluzione di continuità (cfr. *Consiglio di Stato, sez. V, 08/03/2017, n. 1091; T.A.R. Puglia, Bari, sez. I, 09/06/2016, n. 737; TAR Campania, Napoli, sez. I, 10 luglio 2015, n. 3670; TAR Campania, Salerno, sez. II, 10 aprile 2015, n. 785; TAR Basilicata, Potenza, 29 aprile 2013, n. 214; cfr. altresì ANAC, parere precontenzioso n. 54/2014*).

La tempestiva stipula di un contratto di attestazione è idonea ad assicurare gli effetti del meccanismo regolamentare di ultravigenza, laddove l'adesione all'opposta finirebbe per porsi ingiustificatamente in contrasto con il principio del *favor participationis* (cfr. *Cons. Stato, V, 31 agosto 2016, n. 3752*).

Infine, è stata riscontrata continuità nell'efficacia della precedente attestazione SOA posseduta dall'impresa la circostanza per cui, a fronte di **una richiesta di rinnovo presentata nei termini**, la stessa sia stata – successivamente alla data di naturale scadenza di validità dell'attestazione – annullata e sostituita dalla contestuale sottoscrizione ed invio di un contratto di verifica dell'attestazione (*T.A.R. Emilia – Romagna, Bologna, sez. I, sent. 7 dicembre 2016, n. 1014 e, in termini, T.A.R. Campania, Napoli, I, 22 dicembre 2014, n. 6910*).

### **Secondo assunto:**

Per tutto quanto fin ora detto, ivi inclusa la ricostruzione temporale degli eventi, **la concordataria appare**, così come è a giudizio dello scrivente, **meritevole del requisito di ultravigenza dell'Attestazione**.

### **Gli effetti reciproci e molteplici della SOA sul concordato.**

Si anticipa che tra le poste attive oggetto di incarico, i lavori inerenti al "Risanamento Idrogeologico dei

[redacted] orto contrattuale dei lavori: € 1.672.178,40 - App [redacted]  
[redacted] a di aggiudicazio [redacted]  
[redacted] isolti in danno dell [redacted] ta 3 febbraio  
c.a. dal Comune di Airola (BN).

La vicenda, che verrà trattata a seguire, è uno dei primi effetti negativi che viene letteralmente patito dalla procedura concorsuale proprio a causa della presunta mancata di ultravigenza dell'attestazione interpretata in tal modo dalla Stazione Appaltante.

Pertanto, ritenuto invece in maniera diametralmente opposta che sussistano i requisiti inerenti all'ultravigenza, la qual cosa va ulteriormente valutata sovrapponendo le vicende in essere all'evento Concordato, sia per le condizioni al contorno “**statiche**” che per quelle “**dinamiche**”. Gli aggettivi, presi non a caso e a prestito dalla meccanica, sono perfettamente attinenti in quanto:

- A) condizioni **Statiche**:, ovvero liquidatoria **il concordato non appare puramente in modalità ordinaria**; la sussistenza certificata di un fitto di ramo d'azienda esplicitata nel Piano, inerente a lavori in essere, sembra al più conferire i caratteri di continuità indiretta al Piano stesso; verrà successivamente esplicitata la valenza di tale considerazione.
- B) condizioni **Dinamiche**: **la misura concorsuale in essere ammette di suo delle modifiche sostanziali anche a ridosso dell'Adunanza**, ovvero a valle e successivamente alla relazione dello scrivente.

I pareri A.N.A.C. a riguardo di condizioni e situazioni del tutto analoghe, [vedasi **Determinazione n. 3 del 23/04/2014** (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale, n. 114 del 19 maggio 2014)] vorrebbero che:

- al di fuori dei confini indicati dal citato articolo 186-bis, le imprese sottoposte a concordato preventivo “**ordinario**” rientrano nell'operatività della **causa ostativa** prevista dall'art. 38, comma 1, lett. a) del Codice, con conseguente incapacità di conseguire l'attestazione [quindi anche la rinnovazione dell'attestazione] in forza del rinvio contenuto nell'art. 78 del D.P.R. n. 207/2010 ai requisiti di carattere generale previsti per la partecipazione alle gare;
- le imprese già qualificate, sottoposte a concordato preventivo “ordinario”, sono soggette ai procedimenti ex art. 40, comma 9-ter del Codice di decadenza dell'attestazione per sopravvenuta perdita del requisito di cui all'art. 38, comma 1, lett. a) del medesimo Codice;

Pertanto, se il concordato fosse puramente liquidatorio non avrebbe senso parlare della SOA né tantomeno intravedere una valorizzazione della stessa.

Tuttavia:

- Nel Piano presentato, v'è chiaramente la presenza di un fitto di ramo d'azienda. La nozione di continuità aziendale, così come definita espressamente dall'art. 186 bis L.F., ricomprende sia la fattispecie della cosiddetta continuità diretta dell'attività in capo all'imprenditore, sia quella della continuità indiretta attuata mediante cessione o conferimento a terzi dell'azienda in esercizio. Pertanto, l'affitto stipulato prima della presentazione della domanda di concordato, come quello da stipularsi in corso di procedura concordataria non appare di ostacolo all'applicabilità della

disciplina tipica del **concordato in continuità**, essendo l'affitto un mero strumento giuridico ed economico finalizzato proprio ad evitare una perdita di funzionalità ed efficienza dell'intero complesso aziendale in vista di un suo successivo passaggio a terzi. L'affitto d'azienda che persegue la finalità di mantenere in vita, di continuare, appunto, l'attività d'impresa, non è altro che uno "strumento ponte" per giungere alla cessione o al conferimento della stessa senza il rischio della perdita dei valori intrinseci – primo fra tutti l'avviamento – che un suo arresto, anche solo momentaneo, produrrebbe in modo irreversibile. L'affitto d'azienda rappresenta, quindi, uno strumento compatibile, essenziale e funzionale al raggiungimento degli obiettivi sottesi, da un lato della conservazione dell'impresa, e dall'altro al miglior soddisfacimento del ceto creditorio. Lo spartiacque fra il concordato liquidatorio e quello in continuità deve, pertanto, essere individuato nell'oggettiva, e non soggettiva, continuazione del complesso produttivo, sia direttamente da parte dell'imprenditore, che indirettamente da parte di un terzo (affittuario, cessionario, conferitario), con conseguente applicazione della specifica disciplina, in termini di benefici e oneri.

- la presentazione della domanda di ammissione al concordato preventivo con le caratteristiche proprie del concordato "con continuità aziendale" diretta o indiretta, impedendo la risoluzione dei contratti in corso, ovvero l'insorgenza di nuovi contratti, e consentendo, previa autorizzazione del Tribunale, la partecipazione alle procedure di affidamento di contratti pubblici, **non comporta la decadenza dell'attestazione di qualificazione**; in tale ipotesi, la domanda di ammissione non costituisce altresì elemento ostativo ai fini della verifica triennale o del rinnovo (per le imprese attestate) o del conseguimento dell'attestazione di qualificazione (per le imprese non attestate), fermo restando l'obbligo della SOA di monitorare lo svolgimento della procedura concorsuale in atto e di verificare il mantenimento del requisito con l'intervenuta ammissione al concordato preventivo con continuità aziendale;
- successivamente al decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, le imprese possono dimostrare il possesso del requisito di cui all'art. 38, c. 1, lett. a) in sede di rilascio dell'attestazione di qualificazione, con la precisazione che le prescrizioni di cui all'art. 186-bis, comma 5 L.F. sono espressamente riferite alla sola fase di gara.

Pertanto, in riferimento alla data di istanza di ammissione alla procedura di concordato, appare ragionevole sintetizzare che:

- A. il fitto di ramo d'azienda proposto nel Piano per il proseguimento dei lavori in essere con il Comune di Airola, conferisce dei caratteri di continuità indiretta alla struttura concordato;

- B. la continuità indiretta non esclude a priori la possibilità della rinnovazione dell'attestazione in essere, salvo le canoniche verifiche prestazionali a carico dell'Ente di Attestazione, che, si ripete, sono ancora in itinere;
- C. la richiesta tempestiva di rinnovazione dell'attestazione presso altro Organismo conferisce i caratteri di ultravigenza dell'Attestazione;
- D. la risoluzione in danno dell'unico contratto in essere col Comune di Airola, anch'esso oggetto di Giudizio presso il TAR, rende temporaneamente inefficace sia la continuità indiretta ravvisata nel Piano, che la possibile ed auspicabile valorizzazione dell'Attestazione, creando di fatto un danno alla procedura concorsuale.

### **Il valore potenziale della SOA**

C'è, obiettivamente, anche da chiedersi quanto possa valere un'attestazione rinnovata fino alla naturale scadenza, che poi è lo scopo del presente paragrafo.

Per la valutazione di mercato dell'attestazione SOA, non esiste un metodo valido e oggettivo, poiché essa rappresenta solo una possibilità di concorrere alle gare di appalto senza che ciò comporti il conseguente successo nell'aggiudicazione dell'appalto stesso.

La valutazione potrebbe essere, pertanto, correlata alla probabilità di aggiudicazione di un appalto nelle gare nelle quali si concorre, al numero delle gare esperite, agli importi delle gare, ai margini di utile, ecc.; nella sostanza sarebbe correlata a troppi fattori aleatori e quindi poco attendibili.

Non va inoltre trascurato il fatto che anche la società in possesso di attestazione SOA deve essere in possesso dei requisiti di idoneità tecnico organizzativa, secondo e vigenti disposizioni dell'Autorità di Vigilanza prima e dell'Autorità Nazionale Anticorruzione dopo.

In ogni caso, l'attestazione in esame può comunque essere oggetto di autonoma valutazione trattandosi di una risorsa immateriale capace di garantire un differenziale in termini di competitività all'impresa.

Sono da intendersi, infatti, beni immateriali quelle risorse che non possono essere iscritte a bilancio in quanto irrilevanti a livello contabile perché spesso non identificabili, ma comunque in grado di far acquisire a chi le possiede una maggiore forza competitiva sul mercato.

Si ritiene pertanto che sia maggiormente attendibile una valutazione basata su un'indagine di mercato, considerando anche le informazioni disponibili on line ( sono consultabili ad esempio i seguenti indirizzi web:[https://www.attestazione.net/cessione\\_affitto\\_rami\\_azienza.htm](https://www.attestazione.net/cessione_affitto_rami_azienza.htm),<http://www.infoappalti.it/utilita/consulaziende/index.htm> ); per inciso, è pratica usuale, che le attestazioni stesse possano essere utilizzate in fase di avvalimento, previa remunerazione economica, per la partecipazione a gare pubbliche; la SOA ha pertanto un valore economico palese e reale.

In considerazione di quanto espresso in precedenza, si può ritenere che le valorizzazioni congrue per le cessioni dei requisiti per le attestazioni SOA in oggetto conducano ad un valore ricompreso tra lo 0,5% ed il 3% del limite economico superiore corrispondente alla classe di appartenenza ed anche alla rarità della qualifica; è intuitivo che migliore sarà la classe e/o la specialità della qualifica, che maggiore sarà la percentuale da attribuire alla categoria.

A seguire viene riportata una tabella significativa di quanto appena detto.

Categoria	Tipo	Classe	Importo limite €	percentuale	Valore
OG3	Ordinaria	IV	2.582.000,00	0,005	12.910,00
OG6	Ordinaria-Rara	VIII	15.494.000,00	0,03	464.820,00
OG8	Ordinaria-Rara	IV	2.582.000,00	0,01	25.820,00
OG13	Ordinaria	III BIS	1.500.000,00	0,005	7.500,00
OS25	Speciale	III BIS	1.500.000,00	0,03	45.000,00
Totale					<b>556.050,00</b>

Pertanto, il valore dell'attestazione, intendendosi per tale il valore attribuibile all'attestazione nelle ipotesi di continuità indiretta del Piano, nelle ulteriori ipotesi di requisiti prestazionali meritevoli di rinnovazione e nelle ulteriori ipotesi di vittoria presso il T.A.R. per la risoluzione in danno, conferiscono a tale asset una valorizzazione di **556k€**.

**I contratti in essere: La risoluzione contrattuale del comune di Airola in danno della concordataria sancita con determina n.14 del 03/02/2020 ( allegato 3.6)**

È necessario ribadire che all'attualità l'Istanza formale di accesso agli atti ai sensi e per gli effetti dell'art.22 legge 7 agosto 1990, n.241 e dell'art.328 c.p., richiesta dallo scrivente alla S.A., comune di Airola (BN) in data **16 febbraio c.a.**, protocollo 2463/2020 del 17 febbraio 2020, ( *allegati 5 et 5.1*), nonostante svariati solleciti è rimasta **non evasa**; tutta la documentazione disponibile è stata reperita informalmente e successivamente dalla Concordataria. Si riepiloga quanto segue:

- I lavori sono inerenti al "Risanamento Idrogeologico dei Versanti a Monte della Frazione San Donato del Comune di AIROLA (BN)" [redacted] importo contrattuale dei lavori: € 1.672.178, [redacted] [redacted] aggiudicazione definitiva il 12 settembre 2017.
- Importo dei lavori: 1.672.178,40 €.
- Il contratto è stato risolto in danno del [redacted] personale in data **3 febbraio 2020** a mezzo di determina d'area n.14/2020. Il corrispondente ed auspicabile flusso di cassa,

(indicato in *tabella 4 di cui al §5.1.4 “Rimanenze”*), facente parte delle poste attive in parola ed oggetto di verifica, **s’è azzerato**, così come è venuto meno il presupposto per il fitto di ramo d’azienda proposto nel Piano e quantificato **192 k€** limitatamente al periodo di un anno solare (vedasi §5.8.1 “*Descrizione di Ramo d’Azienda*” e §5.9.1.12 *pagina 49*).

- Gli eventi, riportati nella richiamata determina, *allegato 3.6* alla presente, appaiono nel complesso non chiari e ridondanti di **anomalie**, indubbiamente caratterizzati da diverse storture procedurali imputabili, a giudizio dello scrivente, alla Stazione Appaltante; ciò, se non altro perché dalla data di aggiudicazione definitiva del 12/09/2017 e fino all’Istanza di Ammissione al concordato di [REDACTED] **i due anni**, oltre qualche lavoro effettuato a carattere preliminare [REDACTED] **ro è stato eseguito**; si aggiunge, a titolo d’esempio significativo e giustificativo dell’aggettivo che si userà a seguire, è **inquietante** oltre che **anomalo** notare che almeno fino al **16 febbraio 2020 la S.A. non abbia provveduto ancora alla nomina definitiva di un Direttore dei Lavori**, così come è parimenti scelerato che la [REDACTED] abbia richiesto l’anticipo del in ragione del 20%, quando era *in bonis*, sull’i [REDACTED] quanto dovuto per legge a seguito della consegna dei medesimi.
- La ricostruzione di massima degli eventi è demandata, almeno per il momento, ai contenuti di cui alla determina di risoluzione contrattuale in danno n.14/2020;
- Il parere legale *pro veritate*, a base della delibera, **appare verosimilmente una forzatura** in quanto **confonde** la richiesta di rinnovazione tempestiva presso altro Organismo SOA, avvenuta nei termini di legge in data 11/09/2019, [*data assolutamente inquadrabile come palese fase di attivazione*], con la stipula del contratto di attestazione col nuovo Organismo SOA Consult, tra l’altro in fase di verifica e validazione; anzi e dappiù, dalle motivazioni della delibera di risoluzione in danno alla concordataria, la Stazione Appaltante avrebbe escluso l’impresa sull’**erroneo** presupposto che la richiesta formulata ad un Organismo SOA diversa rispetto a quella che aveva rilasciato l’attestazione precedente **costituiva ipotesi di rinnovo integrale**, con conseguente applicazione del termine di cui all’art. 76, comma 5, del d.P.R. n. 207/2010; in pratica la S.A. ha inteso trovare nella finestra temporale intercorrente tra il 14 ottobre 2019 (data di scadenza per la verifica triennale della SOA Quadrifoglio) e il 25 ottobre 2019, ( data del contratto della rinnovazione tempestiva con il nuovo Organismo SOA Consult), **la soluzione di non continuità** dei requisiti, dimenticando o non valutando positivamente che la **richiesta** di rinnovazione tempestiva fosse stata effettuata nei tempi previsti dal regolamento, non prima dei 90 giorni a riguardo della verifica triennale, ovvero sia in data 11 luglio 2019 e **quindi 95 giorni prima della scadenza di verifica triennale**.

- **Verifica triennale e rinnovazione tempestiva**, rispetto alla data di richiesta non antecedente ai 90 giorni, sono semplicemente due fasi prodromiche equipollenti e volte alla conservazione dei requisiti o per un biennio (*verifica con tacito rinnovo quinquennale dei requisiti*) o al ripristino per un quinquennio (*rinnovazione*) ;
- Il richiamato *parere* induce la S.A. a ritenere pericolosamente **nulla** la ultravalidità dell'Attestazione;
- La determina di risoluzione in danno sarebbe stata chiaramente impugnabile o presso il Tribunale Amministrativo Regionale, o con un precontenzioso ANAC;
- In data 6 marzo c.a. è stato proposto il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale.
- Non risulta che la sospensiva sia stata concessa.
- Attesi i tempi d'udienza e di ultimazione del processo amministrativo, la questione è purtroppo da intendersi oggi in sospenso; in ogni modo, per la richiamata logica prudenziale, il corrispondente e relativo **flusso di cassa afferente alle poste attive indicate nel piano è nullo**.
- È altrettanto doveroso, per logica deduzione, evidenziare che la posta attiva in parola, all'epoca della redazione del Piano, sia stata correttamente inserita negli asset vendibili per il soddisfacimento dei creditori.

[REDAZIONE]

Sono inerenti ad una cospicua porzione delle poste attive (*vedasi Allegato "B" Piano - §5.1.4 pagina 41/79 tabella 4 rimanenze et §5.1.5 pagina 42/79 tabella 6 "Clienti"*).

Nell'ambito dell'espletamento dell'incarico conferitogli si **assevera** così come da comunicazioni intercorse a mezzo p.e.c (*vedasi allegato 4 - pec del 27 maggio c.a.*) che, a riguardo delle *querelle* in essere, il ruolo dello scrivente stimatore, così come quello degli Organi Commissariali, è stato improntato sull'esplicitata e limitata funzione da uditore, essendo precipuo ed unico interesse degli Organi Commissariali ottenere dalla *disputa* un valore numerico, ovvero economico, da affibbiare alla posta attiva in sospenso ed oggetto di valorizzazione nel piano; parimenti, per chiarificare agli Organi Giudicanti e all'Adunanza dei Creditori il presente paragrafo è utile per cristallizzare all'attualità le differenze riscontrate tra le poste attive nel piano ed i valori forniti [REDAZIONE]

I principi che si adotteranno di seguito sono anzitutto estremamente prudenziali, nel senso che lì dove si è riscontrata una differenza di valori per macrovoci di riferimento, si è scelto di prendere in considerazione il minore dei valori in quanto pacificamente certo.

poste a latere.

re i contratti di appalto stipulati fra  
concordatari

- A. **Contratto n. [REDACTED] “manutenzione aree a verde”**  
Contratto aperto - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 280,00.**
- B. **Contratto n. [REDACTED] “ripristino vegetazione”**  
Contratto chiuso - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 5.890,24.**
- C. **Contratto n. [REDACTED] “Manutenzione centri di Salerno Sala Consilina”**  
Contratto aperto - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 21.163,80.**
- D. **Contratto n. [REDACTED] “Costruzione Manutenzione Metanodotti Centri di Napoli, Montesarchio e Centrale di Melizzano”**  
Contratto aperto - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 76,30.**
- E. **Contratto n. [REDACTED] “Costruzione Metanodotto Mornico – Chiari”**  
Contratto chiuso - Attività terminate il 03/04/2019. - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 254.713,61.**
- F. **Contratto n. [REDACTED] “Manutenzione Centri di Guidonia e Terracina”**  
Contratto chiuso - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 90.139,06.**
- G. **Contratto n. [REDACTED] “Manutenzione Centri di Lamezia Terme e Palmi**  
Contratto aperto - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 128.555,24.**
- H. **Contratto n. [REDACTED] “Manutenzione Centri Foggia e Vasto”**  
Contratto aperto - Attività terminate - Somme a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 250.746,32.**
- I. **Contratto n. [REDACTED] “Esecuzione dei Lavori di Adeguamento Rete Regionale Puglia e Basilicata”**  
Contratto chiuso - Contratto risolto il 08.08.2019, con comunicazione [REDACTED] er  
inade [REDACTED] e a titolo di ritenute di garanzia: **Euro 370.004,30.**
- J. **Contr [REDACTED] T – AL – AT – TO att.to RFI”**

per inadempimento d [redacted] **21.536,49** a titolo di ritenute di garanzia.  
K. **Contratto n. [redacted] “Co [redacted] cciamento Monastero Vasco (CN) – TOC”**

Contratto chiuso - Contratto risolto il 08.08.2019, con comunicazione Prot. [redacted], per inadempimento di [redacted] a titolo di ritenute di garanzia: Euro **11.520,01**.

Si riportano le prime [redacted] la missiva del 22 giugno:

“.....Inoltre, a beneficio [redacted] sieguo, si ritiene utile precisare che:

- a) *per i contratti **aperti** (ovverosia quelli con il numero identificativo che inizia con “50”) è onere dell’Appaltatore redigere la contabilità dei lavori. L’emissione della fattura è subordinata all’accettazione della contabilità dei lavori da parte del Committente;*
- b) *per i contratti **chiusi** (ovverosia quelli con il numero identificativo che inizia con “70” o “73”) è onere dell’Appaltatore fornire la documentazione necessaria alla Direzione Lavori e/o al Committente per consentire a questi di redigere la contabilità dei lavori. L’emissione della fattura è subordinata all’accettazione della contabilità dei lavori da parte dell’Appaltatore;*
- c) *una quota del compenso spettante all’Appaltatore viene trattenut [redacted] di **garanzia** circa la corretta esecuzione dei lavori e viene svincolata (e dunque [redacted] tivamente all’Appaltatore) solo nel caso in cui, al termine del periodo di garanzia previsto dal contratto di appalto, non dovessero esser riscontrati vizi o difetti dell’opera nel corso del collaudo;*
- d) *per legge e per contratto, il pagamento è subordinato alla trasmissione delle fatture quietanzate dei subappaltatori impiegati nell’esecuzione delle prestazioni affidate.....”*

È necessario di fatti, per quanto possa apparire banale, cristallizzare le regole in essere, poiché per quanto sia ricorrente l'utilizzo del Codice dei Contratti e del Regolamento nei rapporti di lavoro tra soggetti an [redacted] ono a tutti gli effetti il Ruolo di Stazioni Appaltanti e gli Appaltatori, ciò che valgono, tuttavia, sono le statuizioni e il sinallagma contrattuale.

Nella richiamata missiva, per ogni contratto vengono messe in evidenza i crediti riconosciuti esigibili e le varie criticità.

Il sunto contabile (riferimento pagina 8/11 dell'allegato 4) evidenzia il complesso tra dare/avere sui lavori. Nella pagina appena richiamata si evidenziano 4 macrovoci afferenti al credito ovvero al debito.

“.....**A) Credit** [redacted] **Totale consolidato (quote di garanzie e fatture):**  
**Euro 2.208.718,86;** di c [redacted]  
- **Euro 1.193.415,94**, sono costituite quali quote di garanzia. Su di esse grava il Pignoramento [redacted]

50.388,24;

- **Euro 1.015.302,92**, sono costituite da fatture comprensive di IVA ed al netto delle quote di garanzia. In detto importo sono compresi **Euro 318.707,43** (vedi punto M).

[redacted] le punto A), dedotto l'acconto di Euro 120.000, già corrisposto a gennaio 2020, per spese della Procedura: **Euro 2.088.718,86**.

**C) Credit** [redacted] **ntabilità finali dei lavori** (al lordo delle quote di garanzia ed al netto dell'IVA): **Euro 2.827.858,95**, di cui:

- Contabilità finali già accet [redacted] 887,16;

- Contabilità finali definite [redacted] ma non ancora accettate: Euro 251.147,10;

- Contabilità finali definite [redacted] ttazione: Euro 1.134.351,35. Alcune contabilità sono in corso di verifica e potrebbero generare piccoli scostamenti dell'importo complessivo

- Importo contabilità finale definito d [redacted] emissione della documentazione contabile, sen [redacted] 5,00;

- Importo contabilità stimat [redacted] ha fornito sul sistema [redacted] umento contabile e la cui fatturazione potrà avvenire solo dopo la redazione delle stesse da parte di [redacted] Euro 300.008,34.

**D) Debi** [redacted] **i per ritardi, Insoluti materiali** [redacted] **rno di n. 2 fatture emesse senza autorizzazione e cedute alla Banca** [redacted] **ero n. 2 Note Credito ecc: Euro 1.423.321,91.**

Utilmente si è deciso di redigere tre tabelle analitiche più una quarta di sintesi e di raffronto utile per definire il Delta intercorrente tra ciò che ad oggi appare consolidato come credito e ciò che è stato dichiarato nel piano di concordato.....”

In **tabella 1** a seguire, pagina 32, sono riportate:

per riga: il contratto di riferimento e la descrizione del lavoro

Per colonna di seguito elencate:

- prima colonna **A1)** Crediti immediatamente esigibili "decimi a garanzia"
- Seconda colonna **C)** Crediti per "contabilità non emesse"
- Terza Colonna **A2)** Crediti per "fatture emesse e NON pagate"
- Quarta Colonna **Contabilità** da perizia ( allegato 7 del Piano)
- Quinta Colonna **P)** Penali per ritardi
- Sesta Colonna **MDL)** Mancata conclusione\_ Direzione Lavori\_Prolungamento di Cantiere

- Settima Colonna\_ **D**) Danni a terzi;
- Ottava colonna\_ **Pi**) Pignoramenti
- Nona Colonna\_ **A3**) Fatture non autorizzate
- Decima Colonna\_ **Debiti fornitori non pagati** ( *rif. pagina 8 di 11 allegato 4.1*)

È da notare che:

1. le colonne **A1) – C) – A2)** sono inerenti a valori immediatamente esigibili ed assommano complessivamente ad **€ 5.036.577,81**;
2. nel flusso di cassa ■■■■ la colonna **A3)** pari ad € 318.707,43, fatture non autorizzate, è **contabilmente un'invariante** in quanto viene caricata contestualmente nelle voci afferenti al credito, voce (A+B), e nella voce afferente al debito, voce (D);
3. analogo discorso vale per il valore di 650,12€, rientrante nella colonna **D)** danni a terzi ed afferente al contratto ■■■■■■ “Manutenzioni Salerno, Sala C. e Lioni”;
4. le colonne **P)** “Penali...”, **MDL)** “Mancata conclusione...” sono oggetto di trattativa tra le parti e potrebbero diventare motivo di contenzioso.
5. L'importo del pignoramento, colonna **Pi)** viene considerata cautelativamente a detrarre sul totale della voce **A1)**;
6. **Non v'è riferimento alcuno** al riconoscimento del **mancato utile** patito dalla Concordataria.

Nella **tabella 2** di pagina 33, sono riportate sinteticamente le calcolazioni inerenti alla tabella 1

Il flusso di cassa netto da introitare da ■■■■ è pertanto di **€ 3.562.867,66**.

In **tabella 3**, sempre a pagina 33, è riportato il flusso di cassa inerente al Piano di concordato, specificando che:

- La prima colonna è inerente a quanto riportato nel §5.1.4 pagina 41/79 tabella 4 “Rimanenze”
- La seconda colonna è inerente a quanto riportato nel §5.1.5 pagina 42/79 tabella 6 “Clienti”
- La terza colonna è inerente a quanto riportato nel §5.1.9 pagina 45/79 tabella 8 “Riduzione crediti esigibili” crediti esigibili con penali a detrarre
- La quarta colonna è inerente a quanto riportato nella riga “Svalutazione” (*tabella 8 pagina 45/79*)

Il totale del flusso atteso dal Piano assomma ad € 4.488.402,67

La differenza “Δ” tra flusso di cassa ■■■■ e flusso di cassa Piano, restituisce un **valore in negativo** pari ad **€ 925.535,01** (**tabella 4**).

Legenda colorimetrica (colori – rif. colonna)	explain
A1) - A2)	fatture certe
A3)	fatture oggetto di contestazione (invariante)
C)	crediti contabilità certi
P) - MDL)	debiti oggetto di revisione o di giudizio di merito
J) - K)	Flussi di cassa
P) - MDL)	flussi di cassa auspicabili

**Tabella 1** valori di raffronto analitici – contratto per contratto

Rif. Nr. Contratto	CREDITI riconosciuti			Contabilità da perizia (allegato 7 del Piano)	DEBITI nei confronti di					Debiti fornitori non pagati (rif. pagina 8 di 11)
	A1) Crediti immediatamente esigibili "decimi a garanzia"	C) Crediti per "contabilità non emesse"	A2) Crediti per "fatture emesse e NON pagate"		P) Penali per ritardi	MDL) Mancata conclusione Direzione Lavori Prolung. Cantiere	D) Danni a terzi	Pi) Pignoramenti Si detraggono ad A1)	A3) Fatture non autorizzate	
Manutenzione aree a verde	€ 280,00									
Ripristini vegetazionali	€ 5.890,24									
Manutenzioni Salerno e Sala C.	€ 21.163,80									
Manut. NA-Montesarchio e Melizzano	€ 76,30									
Metanodotto Mornico-Chiari	€ 254.713,61	€ 122.448,00		€ 128.000,00						
Manutenzioni Guidonia e Terracina	€ 107.669,34	€ 816.172,72	€ 243.544,70	€ 1.194.144,82						
Manutenzioni Lamezia e Palmi	€ 138.851,17	€ 738.945,62	€ 156.726,59	€ 930.634,07	- € 74.924,91					
Manutenzioni Foggia e Vasto	€ 261.710,68	€ 300.008,34	€ 266.398,30	€ 381.343,64						
Adeguamento Puglia e Basilicata	€ 370.004,30	€ 178.465,00	€ 30.576,02	€ 290.000,00	- € 497.800,00					
Variante RFI	€ 21.536,49	€ 347.177,81		€ 347.177,41						
Metanodotto Monastero di Vasco	€ 11.520,01	€ 324.641,46		€ 384.500,00	- € 41.854,00	- € 439.178,39				
Manutenzioni Salerno, Sala C. e Lioni	€ -	€ -	€ -							
	€ 1.193.415,94	€ 2.827.858,95	€ (697.245,61)+[318.707,43 + 650,12]= = € 1.015.302,92	€ 3.655.800,34	- € 614.578,91	- € 439.178,39	- € 21.332,85	- € 50.388,24	- € 318.707,43	
	€ TOTALE CREDITI RICONOSCIUTI (COLONNE A1+C+A2) 5.036.577,81				Somma parziale colonne - € 1.444.185,82					- € 29.524,33
	€ FLUSSO DI CASSA NETTO RICONOSCIUTO D 3.562.867,66				TOTALE DEBITI					- € 1.473.710,15

Legenda colorimetrica	
A1) - A2)	fatture certe
A3)	fatture oggetto di contestazione (invariante)
C)	crediti contabilità certi
P) - MDL)	debiti oggetto di revisione o di giudizio di merito
J) - K)	Flussi di cassa
P) - MDL)	flussi di cassa auspicabili

**Tabella 2 Sunto Contabile**

note esplicative lettera 0 giugno 2020			
: SUNTO CONTABILE RIF.(A+B) PAGINA 8/11: somma valori colonna <b>A1)+ A2)+ A3)</b> più i <b>650,12€</b> danni a terzi in colonna <b>D)</b> <b>valore Lordo</b>	: SUNTO CONTABILE RIF.(C) PAGINA 8/11: somma valori contabilità non emesse	CONTABILE RIF.(D) PAGINA 8/11: (debito somma valori contabilità non emesse_ somma valori colonna <b>P+ MDL)+ D) + Pi)+ A3) + Debiti fornitori</b>	<b>J) Flusso di cassa netto riconosciuto da</b> 
<b>€ 2.208.718,86</b>	<b>€ 2.827.858,95</b>	<b>-€ 1.473.710,15</b>	<b>€ 3.562.867,66</b>
Somma Lorda Crediti			
<b>€ 5.036.577,81</b>			

**Tabella 3 valori da Piano di Concordato**

Dal Piano di Concordato _ Allegato "B"				
[5.1.4 pagina 41/79 tabella 4 rimanenze	[5.1.5 pagina 42/79 tabella 6 "Clienti"	[5.1.9 pagina 45/79 tabella 8 "riduzione crediti esigibili" crediti esigibili con penali a detrarre	svalutazione ( tabella 8 pagina 45/79)	<b>K) flusso di cassa da Piano di concordato</b>
<b>€ 3.475.974,47</b>	<b>€ 1.714.553,00</b>	<b>€ 702.124,80</b>	<b>€ 1.012.428,20</b>	<b>€ 4.488.402,67</b>

**Tabella 4 Differenza Flusso di cassa**

delta - Δ (riferimento colonne) <b>"Flusso di cassa SNAM" - "Flusso di cassa Piano"</b> <b>Differenza valori colonna [J-K]</b>
<b><u>-€ 925.535,01</u></b>

**Attivo Immobiliare Materiale (€ 7.267.331,23):**

Risultano **5 – cinque cespiti**

In termini di diritti reali, in capo alla concordato [redacted] ubicabile in piena proprietà il solo Cespite allibrato in C.T., co [redacted] A110, foglio 14 particella 100 della superficie di 13.295 mq.

Situazione aggiornata al : 27/02/2020

[Consulta elenco degli uffici](#)

**Soggetto selezionato**

Ti	[redacted]
Di	[redacted]
C	[redacted]
Immobili individuali	[redacted]

**Elenco immobili per diritti e quote**

Cata	[redacted]
<input checked="" type="radio"/> T	[redacted]

Differentemente, gli ulteriori cespiti posti a garanzia nel piano di concordato, ovvero stesso Comune e foglio, C.T. particelle 297, 513 et 461, terreni, nonché C.F. foglio 14 particella 514, capannone industriale, sono riconducibili ai seguenti soggetti:

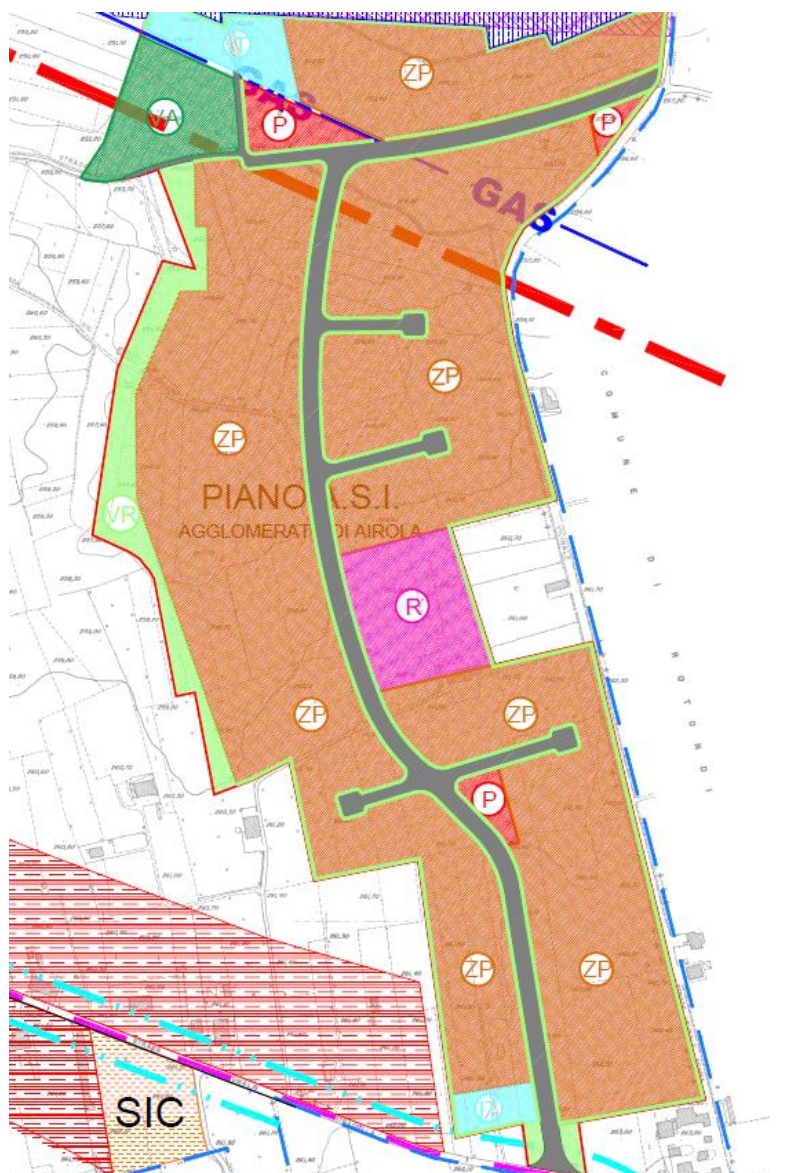
- [redacted]  
Airola (BN)
- [redacted] codice  
[redacted] foglio 14  
particella 514.

Si precisa che sui beni in parola sono state adempiuti i servizi di pubblicità immobiliare del decreto di ammissione alla misura di concordato preventivo, a mezzo di trascrizione del 27/03/2020 – ai numeri di Registro Particolare 2178 e Registro Generale 2639.

### Marco inquadramento Urbanistico dei beni

Anzitutto va messo in evidenza che gli immobili in parola sono tutti ricadenti nella **Zona A.S.I.** di **Airola** (BN), disciplinata urbanisticamente dal **PIANO REGOLATORE TERRITORIALE** - Piano di assetto delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale della Provincia di Benevento (*art.65 d.P.R. n.217/1978 - art.8, c.4 L.R. n.19/2013*).

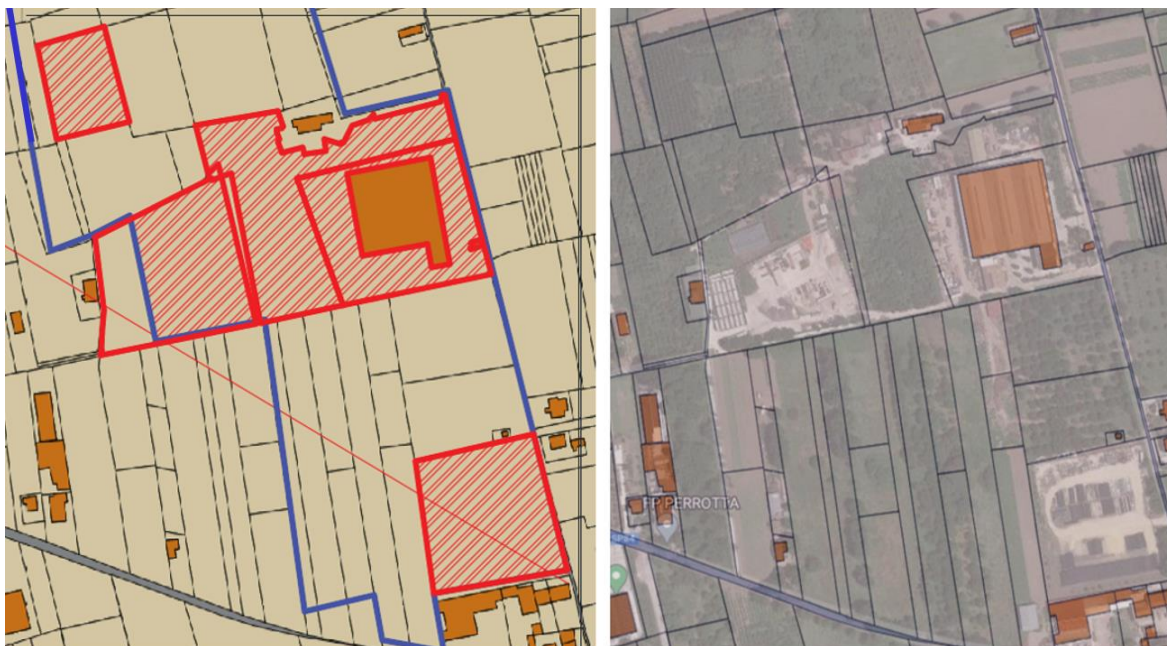
L'agglomerato industriale è geograficamente situato nella località Campizze li dove la strada comunale "Fonna" fissa i confini con i comuni di Bonea (BN) e Rotondi (AV); presenta un'estensione di circa **33 ha** – trentatré ettari e si sviluppa lungo un asse viario principale che, partendo a sud dalla strada comunale Stradella-Campizze ed estendendosi a forma di "L", si innesta, utilizzando ove possibile percorsi viari già esistenti, sulla strada comunale *Fonna* a nord est dell'agglomerato stesso, che di fatto costituisce un secondo accesso all'agglomerato.



Il collegamento principale è costituito dalla strada statale SS n. 7 Appia che lambisce l'agglomerato sul lato sud; l'ambito di riferimento è fortemente caratterizzato dal completamento delle due fondovalle, la *Isclero* e la *Vitulanesa*, e dall'asse attrezzato Paolisi-Pianodardine, che, oltre a consentire il percorso veloce pedemontano del massiccio del Taburno anche verso l'Irpinia, apre connessioni di tipo "veloce" con Nola sulla E30, Caianello sulla A1 e, per la città di Avellino, sulla A3.

Va anche evidenziato che il Comparto delle zone di Bonea, Airola e Rotondi (AV) è interessato dalla presenza di importanti insediamenti industriali; in termini vocazionali, pertanto, l'agglomerato presenta notevoli prospettive attrattive in ipotesi di decongestionamento dell'area napoletana, atteso che, la valle Caudina ove l'agglomerato è in posizione baricentrica, è la più vicina alla Città Capoluogo Provinciale.

A seguire si riporta una sovrapposizione significativa dei lotti oggetto di valutazione, identificati con campitura rossa a riguardo della linea di confine della Zona ASI identificata con tratto continuo di colore blu.



A conti fatti, da un punto di vista commerciale, in un'ottica di corretta valorizzazione dei compendi, l'area è pertanto estremamente appetibile in quanto gode di una rendita posizionale intrinseca di tutto rispetto.

#### **Gli asset vendibili: individuazione dei Lotti di vendita**

Nelle pagine a seguire verranno separatamente valutati i cinque lotti di vendita distinti come segue:

- **Lotto 1:** Terreno edificabile della superficie di 13.295 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 100);

- **Lotto 2:** Terreno edificabile della superficie di 14.298 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 513);
- **Lotto 3:** Capannone industriale prefabbricato della superficie di 5.000 m<sup>2</sup> circa con annessa palazzina uffici e guardiana ed ampio spazio esterno destinato a viabilità interna, verde e parcheggi ( Rif. C.F. Foglio 14 particella 514);
- **Lotto 4:** Terreno edificabile della superficie di 5.150 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 461)
- **Lotto 5:** Terreno edificabile della superficie di 13.650 m<sup>2</sup> in zona ASI con sovrastante impianto di recupero inerti - triturazione e vaglio con pesa ( Rif. C.T. foglio 14 particella 297);

#### **IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE: METODOLOGIA IMPIEGATA AI FINI DELLA PROCEDURA CONCORSALE**

Fermo restando quanto detto nei prolegomeni, si è scelto di dedicare un apposito paragrafo esplicativo nella presente relazione; ciò, poiché i principi in esso evidenziati e chiarificati saranno utili ai fini della valorizzazione del patrimonio della concordataria e verranno richiamati successivamente per i cespiti in cui sarà necessario colpire il valore di mercato di un'area edificabile a carattere produttivo industriale.

Il presente paragrafo ha, pertanto, lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili riguardanti gli immobili posti a garanzia nel piano; il metodo applicato è inerente alla quantificazione dell'area edificabile utilizzata ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. e/o IMU per le categorie di immobili soggetti a redditività.

I motivi di quanto, derivano giuoco forza dall'obiettivo prefissato in premessa nella presente relazione, **volto alla massimizzazione del ricavato in ambito concorsuale degli asset posti a garanzia nel Piano.**

Di fatti, in riferimento agli **Allegati** di cui al piano, le perizie di stima allegate ed inerenti al comparto immobiliare, per quanto “obiettive” appaiono contestualmente basate **su principi eccessivamente prudentziali**, ed in particolare appaiono divergere proprio con lo scopo prefissato. **I beni appaiono** in prima battuta **ipostimati e meritevoli di ulteriori approfondimenti** di seguito enucleati.

Per quanto di fatti sia apprezzabile aver individuato in un'indennità d'esproprio stabilita dalla Corte di Appello di Napoli (vedasi Ordinanza della Corte di Appello di Napoli, sezione 1. n.971/2017 del 28/04/2017 sovente richiamata negli allegati in questione) il valore corrente di beni analoghi sufficientemente vicini, valore unitario di **40,00 €/mq**, va tuttavia detto che detto valore **non può**

**essere individuato in assoluto e a prescindere come valore di mercato dei beni valutati;** ciò, per due motivi: in primis perché il valore indicato è un valor medio, ovvero è oberato da oscillazioni; in secondo luogo, per logica deduzione *lapalissiana*, nonostante le vigenti leggi, un valore d'esproprio va comunque, in ogni caso, ed obiettivamente inteso come quel valore che va a tutelare l'ente espropriante e rende non proprio scontento l'espropriato. È pertanto un valore di mercato ridotto di quella percentuale che trova la propria ragion d'essere nel far collimare gli interessi della Pubblica Amministrazione con la velocità relativa della monetizzazione e non anche col valore di mercato del bene espropriando. È di fatti un minimo medio, non un massimo medio.

La **tesi** di quanto appena affermato verrà esplicitata nei paragrafi a seguire, partendo da ipotesi teoriche applicabili, verificate con valori di mercato attuali, secondo una **stima analitica diretta**.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del proprio inserimento nei piani attuativi, il terreno oggetto di valutazione potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili quali strade o verde attrezzato;
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima va riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
  1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
  3. della destinazione d'uso consentita;
  4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
  5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
  6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La **stima sintetica**, basata sulla **comparazione** che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima **analitica**, basata sul **valore di trasformazione**, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”.

Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi:

$$[1] \quad V_a = V_m - K_t$$

che tradotto banalmente sta a significare che il **valore dell'area edificabile**,  $[V_a]$ , è null'altro **la differenza tra il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione**,  $[V_m]$ , **meno i costi per realizzarlo**  $[K_t]$ .

Ai fini di un corretto utilizzo la richiamata equazione [1] necessita di una migliore specificazione afferente al corretto inquadramento sia del parametro “**tempo**” e del limite della “**convenienza economica**” dell'operazione; difatti, “...il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.....”

Da un punto di vista matematico tale valore risultante è il **limite di convenienza economica** al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. È un valore che, pertanto, massimizza il ricavato.

La formula andrà pertanto rettificata come segue:

$$[1] \quad V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

$V_a$ = valore attuale dell'area; $V_m$ = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione; $\sum K$ = sommatoria costi relativi alla costruzione; $I_p$ = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
--

$P_1$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;  
 $r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;  
 $n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che potranno ovviamente differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Tali metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree produttive/industriali. In ogni caso si ritiene che la stima analitica sia significativamente più rappresentativa a riguardo di quella comparativa sintetica, e pertanto verrà preso come metodo per la valorizzazione.

### **STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE: IL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_m$  e la somma di tutti i costi da sostenere la  $\sum K$ , ovvero sia secondo la formula [1].

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare detta differenza all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a **3 anni**; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area verrà determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a circa lo **0,50%**, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data presunta data dell'edificazione.

## IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI ( $V_m$ )

$V_m$  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si specifica che tale parte di bilancio dell'equazione è fondamentale: la scelta del riferimento va basata su valori obiettivi di zone del tutto analoghe e viciniori. Ora, nel caso di specie, va anzitutto messo in evidenza che la Zona ASI di Airola è marginale rispetto all'edificato urbano, e non vi sono valori di riferimento; d'altronde, lo stesso capannone posto a garanzia nel Piano è l'unica costruzione propriamente detta presente nella predetta zona. D'estremo aiuto, tuttavia, è stata proprio la posizione geografica della zona omogenea in parola, che è a ridosso e a confine con la macro area della zona industriale del comune di Bonea (BN), dove sono diffusamente presenti importanti industrie (come la ██████ ad esempio), e ove invece i valori OMI per capannoni industriali uffici sono disponibili, ovvero sono un dato certo.



Per la zona in parola i dati dell'Osservatorio riportano correttamente un valore di mercato certo di **530,00€/mq** per superficie lorda, che si assevera, verrà preso come valore di riferimento certo.

<b>Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2 Provincia: BENEVENTO Comune: BONEA</b>
<b>Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE - VIA APPIA</b>
<b>Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 0</b>
<b>Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva</b>

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	460	530	L	2,1	2,9	N
Capannoni tipici	NORMALE	335	405	L	1,8	2,6	N
Laboratori	NORMALE	360	445	L	2	2,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S, Ottimo, Normale, Scadente, è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “*superficie lorda vendibile*” (s.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile; ciò, utilizzando dei coefficienti di maggiorazione teorici mediamente e generalmente applicabili a tutte le casistiche.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a  $K = 1,178$ ; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con  $K = 1,050$ . Nelle tabelle successive si dimostrano le calcolazioni che hanno portato a queste determinazioni:

## Residenziale

superficie occupata da	Superfici a lordo dei muri e dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	25%	2,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Area scoperta a verde	30	10%	3,00
Superficie commerciale complessiva			106
Superficie totale accessori			16
Incremento percentuale			<b>17,78%</b>

## Terziario/Produttiva

Superficie occupata da	Incidenza sulla s.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			<b>5,00%</b>

## COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $K_t = \sum K + I_p + P_1$ )

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:


- costo delle opere edili ( $\sum K$ ) comprendente:
  1. **K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna;
  2. **K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  3. **K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo ( $P_1$ ) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

### K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva edificabile incrementata di circa il 17,78% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Parimenti, Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa; per entrambe le casistiche la fonte dei predetti costi parametrici di costruzione è stata reperita nel libro “**Tipologie edilizie 2019**” edizione DEI (*Tipografia del Genio Civile*). Si assevera che il valore di riferimento è stato scelto nella “tipologia E6 - pagina 264” di cui si riporta un estratto significativo.

<b>E</b>	<b>EDILIZIA INDUSTRIALE</b>					pag. <b>262</b>
	<b>Capannone classe 5000 Copertura doppia pendenza</b>					
<b>6</b>	S.l.p. 4.981 m <sup>2</sup>	Tempi 10 mesi	h 4,00: €/m <sup>2</sup> 314,00	h 6,50: €/m <sup>2</sup> 329,00		

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrì	95.975,00	5,86
02	Fondazioni	85.358,00	5,21
03	Pavimento	164.937,00	10,07
04	Fognature	112.536,00	6,87
05	Struttura	467.215,00	28,53
06	Pannelli	264.224,00	16,13
07	Copertura	202.309,00	12,35
08	Serramenti	52.658,00	3,22
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	2.379,00	0,15
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	128.842,00	7,87
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	13.419,00	0,82
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	47.731,00	2,91
<b>Costo Totale</b>		<b>1.637.583,00</b>	<b>100,00</b>

È di fatti un capannone del tutto paragonabile per tipologia, dimensioni e tecnologia impiegata a quello posto dalla concordataria a garanzia nel Piano.

## **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al **7%** del costo tecnico di costruzione “K1”

## **K3 – oneri di urbanizzazione - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, di norma qualunque Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte; si sono posti cautelativamente intorno al **4%** sull'importo complessivo della costruzione

## **Ip - Interessi passivi**

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del **7%**. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

## **P1- Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del **8%** circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

## **IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in un assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti “medi”; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni “area omogenea” il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).
- Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell’elaborazione del presente metodo, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:
  - A. per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. minima pari a mq. 1000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, If = 0,40mq/mq;
  - B. per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. minima pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, utilizzazione fondiaria Rcf = 0,50

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL’AREA EDIFICABILE**

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell’area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

La stima che deriverà dalle calcolazioni effettuate restituirà un valore di mercato unitario superiore del **142,27%** a riguardo dei **40,00 €/mq**, di cui agli allegati del Piano, ovvero un valore di **56,91€/mq**, valore che è comunque un valore in media ed in linea con i valori medi delle Zone ASI del comparto di Benevento. D’altronde a conforto e supporto della bontà delle ipotesi/tesi espletate, è il caso di sottolineare che il valore colpito di **56,91 €/mq è un valore congruo** anche a riguardo dell’ulteriore comparazione effettuata con i valori agricoli medi, **V.A.M.**, anno 2019, della **Regione Agraria 3** “*Monti del Taburno e del Camposauro*” della provincia di Benevento, di cui si riporta a seguire un estratto significativo.

In pratica, confrontando il valore agricolo medio fissato dall’agenzia delle Entrate per la coltura più pregiata presente in zona, valorizzata a **49,30€/mq** per coltura corrispondente a **frutteto**, è di immediata comprensione che il valore colpito di **56,91€/mq per una zona industriale** sia congruo e coerente con le ipotesi/tesi effettuate e che, contestualmente, il valore di **40,00 €/mq utilizzato negli elaborati del Piano sia obiettivamente ipostimato** proprio a riguardo del V.A.M della regione agraria 3, della migliore coltura in zona.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

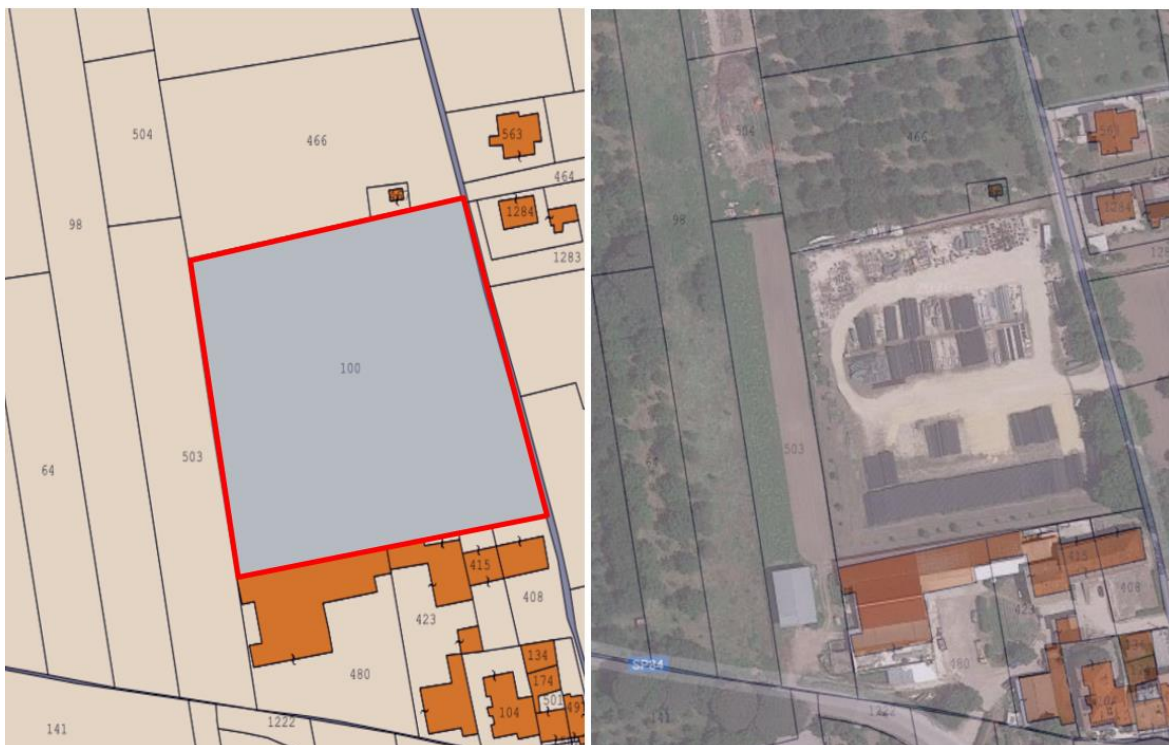
Pubblicazione sul BUR

n.5 del 25/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE Comuni di: AMOROSI, CAMPOLATTARO, CASALDUNI, CASTELVENERE, DUGENTA, FAICCHIO, FRAGNETO L'ABATE, FRAGNETO MONFORTE, GUARDIA SANFRAMONDI, LIMATOLA, MELIZZANO, PAGO VELANO, PAUPISI, PESCO SANNITA, PONTE, PONTELANDOLFO, PUGLIANELLO, REINO, SAN LORENZELLO, SAN LORENZO MAGGIORE, SAN LUPO, SAN SALVATORE TELESINO, TELESE TERME, TORRECUSO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	36400,00							
BOSCO CEDUO	6100,00				5500,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10500,00				8200,00			
BOSCO MISTO	8700,00				5800,00			
CANNETO					18500,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15900,00				15100,00			
FRUTTIETO	49300,00				47300,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2800,00				2800,00			
ORTO	22800,00							
ORTO IRRIGUO	42000,00				36500,00			
PASCOLO	4600,00				4100,00			
PASCOLO ARBORATO	6300,00				6600,00			

**Lotto 1: Terreno edificabile della superficie di 13.295 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 100);**



**Coordinate del sito: 41° 3'3.42"N 14°35'46.18"E**

Lotto 1 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
14	100		Seminativo irr.arb.	13.295	A1	295,25 €	175,09 €

**Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 01/10/1998 - Registro Particolare 8241 Registro Generale 9657 Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 35190 del 12/09/1998 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 5795 Registro Generale 7594 Pubblico ufficiale CONSORZIO ASI Repertorio 621 del 19/06/2013 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
3. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 4/2019 del 17/01/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

il Lotto in parola consta in un terreno edificabile in zona ASI della superficie di 13.295 m<sup>2</sup>; il sito è ottimamente posizionato ed è a ridosso della strada statale Appia; all'attualità è occupato da materiali da costruzione preposti alla realizzazione di gas\_metanodotti/oleodotti.

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti si è optato per una stima analitica secondo gli enunciati principi del valore di trasformazione dell'area, avendo fissato un costo tecnico unitario di costruzione in

329,00 €/mq e un valore di mercato sul costruito di 530,00€/mq

Le calcolazioni effettuate sono riportate nella tabella a seguire

area produttiva						
superficie lotto mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
13295	0,5	6647,5	66475	6647,5	332,375	6979,875

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~4%	Somma parziale (K1+K2+K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	2.296.378,88 €	€ 160.746,52	€ 91.855,16	€ 2.548.980,55	€ 203.918,44	€ 178.428,64	€ 2.931.327,63

valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	6979,875	€ 3.699.333,75	€ 768.006,12

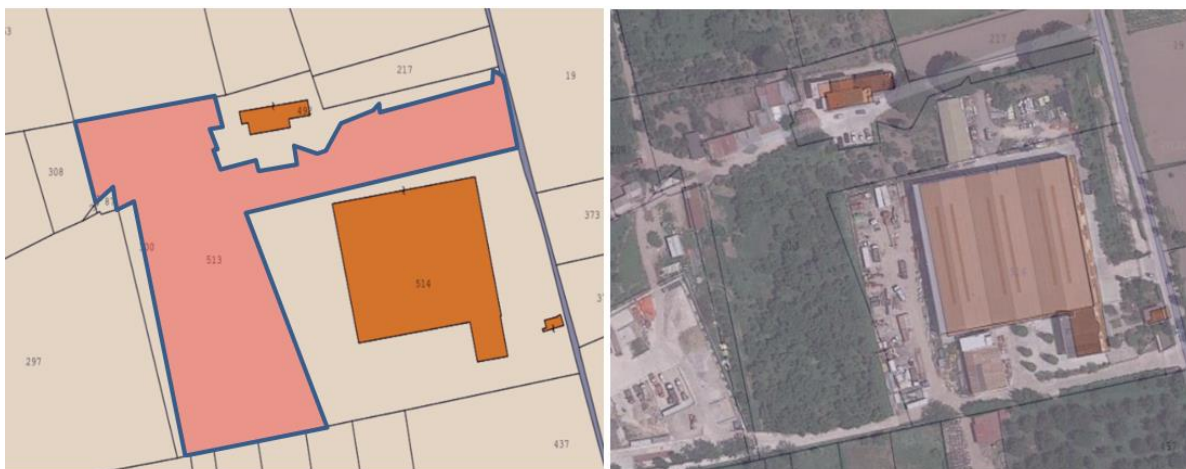
Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075	€ 756.600,27	€ 56,91

\*= prezziario DEI Genio civile 2019 ( E6 pag. 264)

\*\*= valore O.M.I.

Dalle calcolazioni deriva un valore unitario di 56,91€/m<sup>2</sup> per una valorizzazione complessiva del lotto di **756k€** circa.

**Lotto 2: Terreno edificabile della superficie di 14.298 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 513);**



**Coordinate del sito 41° 3'12.02"N 14°35'38.27"E**

Lotto 2 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
14	513		Seminativo irr.arb.2	14.928	A1	331,52 €	196,60 €

**Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 3481 Registro Generale 4256 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 68705/26620 del 19/04/2018 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 4/2019 del 17/01/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Il terreno oggetto di valutazione è della superficie di 14.928 m<sup>2</sup> ed è a forma di L, ad orografia sostanzialmente pianeggiante; in buona parte risulta ricoperto da una fitta vegetazione, con qualche albero da frutto e qualche nocciolo; a nord del lotto trova allocazione qualche baraccamento a carattere provvisorio, utilizzato per ricovero mezzi.

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti si è optato per una stima analitica secondo gli enunciati principi del valore di trasformazione dell'area, avendo fissato un costo tecnico unitario di costruzione in 329,00 €/mq e un valore di mercato sul costruito di 530,00€/mq

Le calcolazioni effettuate sono riportate nella tabella a seguire

area produttiva						
superficie lotto mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
14928	0,5	7464	74640	7464	373,2	7837,2

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~ 4%	Somma parziale (K1+K2 +K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	2.578.438,80 €	€ 180.490,72	€ 103.137,55	€ 2.862.067,07	€ 228.965,37	€ 200.344,69	€ 3.291.377,13

valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	7837,2	€ 4.153.716,00	€ 862.338,87

Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075	€ 849.532,07	€ 56,91

*= <b>prezziario DEI Genio civile 2019 ( E6 pag. 264)</b>
**= <b>valore O.M.I.</b>

Dalle calcolazioni deriva un valore unitario di 56,91€/m<sup>2</sup> per una valorizzazione complessiva del lotto di **849,5k€** circa.

**Lotto 3: Capannone industriale prefabbricato della superficie coperta lorda di 5.000 m<sup>2</sup> circa, più depositi ed uffici per 1.746 mq di superficie lorda circa; contigua ed annessa al capannone v'è una palazzina di tre piani fuoriterra ad uso uffici per una superficie complessiva di 924 m<sup>2</sup> lordi; presenza di corpo di fabbrica di piccole dimensioni ad uso guardiania esterna; è disponibile un ampio spazio esterno destinato a viabilità interna, verde e parcheggi ( Rif. C.F. Foglio 14 particella 514);**



**Coordinate del sito 41° 3'11.48"N 14°35'42.61"E**



Catasto fabbricati Lotto 3								
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	note
14	514	7	D/7				58.108 €	

#### **Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 4/2019 del 17/01/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Il lotto oggetto di valorizzazione consta in un capannone in c.a.p. della superficie lorda in pianta di 5.000 metri quadri circa con annessa palazzina uffici di tre piani fuori terra per una superficie di ingombro in pianta di 308 mq lordi circa ed una guardiana di 47 mq lordi in pianta.

Il capannone industriale è caratterizzato da una struttura portante in conglomerato cementizio armato precompresso (c.a.p.) con copertura a doppia pendenza e tamponature laterali realizzate in pannelli in conglomerato cementizio prefabbricato con finitura esterna in granigliato da utilizzo di inerti di colore grigio verde; la forma è pressoché quadrata in pianta, misurando circa 70,71 metri per lato; l'altezza complessiva dell'opificio è di circa 10 metri lordi dal piano campagna; all'interno del capannone **4.418 mq circa sono disponibili ad uso area produttiva**; nello specifico, **3.836 mq** fino ad una altezza di 9,60 metri netti da quota calpestio ed i rimanenti **582 mq** fino ad un'altezza di 4,50 metri da quota calpestio; gli ulteriori e rimanenti **1.746 mq** sono a destinazione deposito, servizi ed uffici e sono ricavati con 6 – sei volumi nominali a singola o a doppia altezza nei quattro spigoli del capannone per una superficie lorda in pianta di circa 291 mq cadauno a volume funzionale.

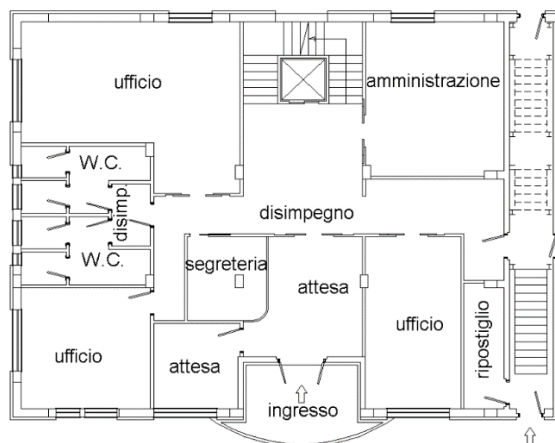


Lo stato manutentivo e conservativo **dell'immobile è eccellente.**

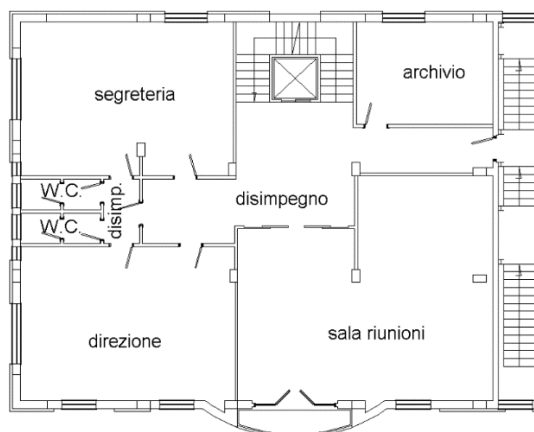
Sul lato sud est del capannone, ad esso adeso, contiguo e comunicante è posizionata la palazzina uffici, della superficie lorda in pianta di circa 308 mq per tre impalcati fuori terra più un terrazzo piano praticabile. La palazzina è realizzata in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti in latero cemento; le tamponature laterali sono in blocchi termici di laterizio (tipo poroton) caratterizzati da finitura in intonaco classico con tempera di colore verde acqua. In essa trovano alloggio la reception, con sala d'attesa, servizi igienici ad ogni piano, gli uffici, due ampie sale riunioni. Il livello delle **rifiniture è ottimo**; ovunque è presente controsoffittatura con elementi a sospensione ispezionabili ove trovano alloggio gli impianti elettrico, di illuminazione e i cavidotti preposti alla climatizzazione

invernale ed estiva; è altresì presente un elegante impianto ascensore a vista con cassone in vetro temperato, un ottimo impianto di climatizzazione a tutt'aria con sistema di generazione a pompa di calore presente in tutti gli ambienti, nonché rete lan, wireless, ed impianti tecnologici di ultima generazione preposti alla videosorveglianza ed allarme.

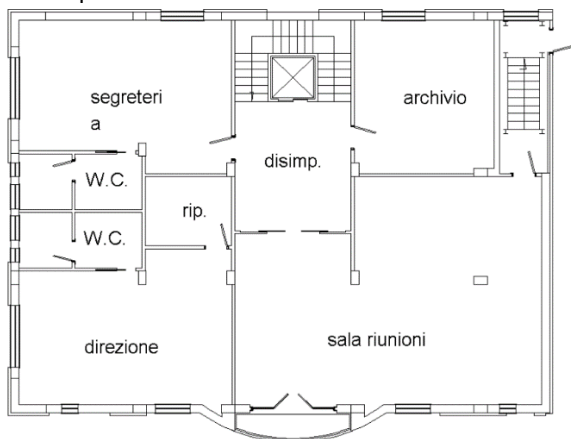
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Lo stato manutentivo e conservativo della palazzina è pressoché ottimale, essendo presenti lievissimi fenomeni di cavillatura di intonaco esterno sul lato nord che sono causa di formazione di minimi fenomeni di umidità interstiziale per brevissimi tratti di superficie (meno del 2% sul totale).

Ad est del lotto è presente un piccolo manufatto, guardiania, della superficie complessiva di circa 47 mq, di cui 27 mq al primo fuori terra e ulteriori 20 mq al piano seminterrato.

Il lotto è altresì munito di un notevole spazio esterno, della superficie complessiva di 9.940 mq, destinati a viabilità interna, parcheggi e verde, comodo per le manovre di mezzi di trasporto anche di dimensioni eccezionali.

Per quanto concerne la regolarità edilizia (*vedasi allegato 9*) l'immobile è munito di certificato di agibilità

abitabilità n.6 del 17/02/2015, in forza di rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di costruire n.106 del 20/12/2011 pratica edilizia n.4090 inerente alla realizzazione dello stabilimento
- Permesso di costruire n.10 del 20/03/2012 pratica edilizia n.1165 (variante al permesso di costruire n.106/2011)
- Permesso di costruire n.40 del 16/05/2013 pratica edilizia n.1030 (variante al permesso di costruire n.106/2011)
- Permesso di costruire n.75 del 19/11/2013, inerente al box guardiola, pratica edilizia n.5684
- S.C.I.A n.95 prot.10092 del 09/12/2014.

Per trasparenza in atti si ravvisa tuttavia la presenza di un manufatto, un baraccamento pesante a conti fatti, **non munito di titolo abilitativo edilizio**, presente sul lato sud ovest del lotto, evidenziato con poligono giallo nell'ortofoto a seguire, della superficie lorda complessiva di circa 423 mq, utilizzato come deposito al coperto per materiali e mezzi; il baraccamento è di valore commerciale nullo e, a giudizio dello scrivente, non è meritevole nemmeno dell'attivazione delle procedure previste ex art.36 o 37 di cui al DPR n.380/2001; si specifica sin da subito che il relativo costo dell'abbattimento, che appare la condizione economicamente più vantaggiosa, valutato nell'ordine dei **30.00,00 € circa**, verrà decurtato dalla valorizzazione finale del cespite. Si ravvisa in ultimo che da un punto di vista censuario, fiscale, la scheda catastale è non conforme a riguardo dello stato di fatto, essendo priva della planimetria inerente alla guardiola ed essendo affetta da un'errata compilazione del modello che indicherebbe la presenza di un subalterno 2 non congruo e non coerente con gli identificativi in visura, che risultano privi di subalterno. Anche in questo caso **i costi della regolarizzazione catastale verranno decurtati** sul totale della valorizzazione effettuata.



Per quanto riguarda la stima effettuata dallo scrivente, è doveroso sottolineare che anche in questo caso divergerà in positivo dai valori riportati negli allegati del Piano. Ciò, non tanto a riguardo dei valori unitari, quanto nel non aver correttamente valorizzato all'interno del capannone i sei volumi funzionali

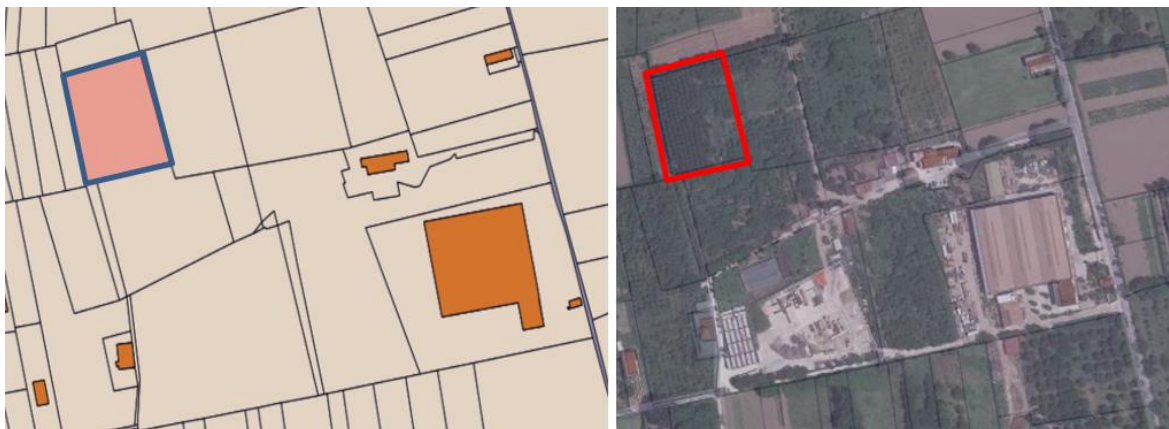
che assommano a circa 1.756 mq di superficie lorda con caratteristiche completamente differenti da quelle del “capannone tipico” e che vanno valorizzate diversamente e meglio rispetto al valore fornito dall’Osservatorio, fissato in 530,00€/mq.

Ai fini della valorizzazione del cespite si è scelto di valorizzare la superficie libera interna del capannone a **530,00€/mq** per l’altezza dei **9,60 m** dal piano di calpestio e a **500,00€/mq** per la superficie libera di capannone con altezza **4,50 m**; parimenti la rimanente superficie interna ad uso uffici e la stessa palazzina uffici a **600,00€/mq**. Analogamente la superficie esterna libera del lotto è stata valorizzata a **23,00€/mq**, ciò, se non altro, in ragione della considerazione che **il rapporto di copertura utilizzato** del sito **ammette ancora delle potenzialità edificatorie effettive e non puramente teoriche**.

Il quadro delle calcolazioni è riportato a seguire.

Identificazione	Capannone		
Capannone C.F. foglio 14 particella 514	mq lordi	€/mq	valore
superficie lorda ad opificio altezza interna 9,60 m	3.836	530,00 €	2.033.080,00 €
superficie lorda ad opificio altezza 4,50 m	582	500,00 €	291.000,00 €
superficie uffici interni al capannone = (291x6) mq	1.746	600,00 €	1.047.600,00 €
superficie palazzina uffici (308x3) mq x n.piani	924	600,00 €	554.400,00 €
superficie guardiola mq	47	600,00 €	28.200,00 €
superficie terreno circostante	9940	23,00 €	228.620,00 €
Totale			4.182.900,00 €
A detrarre			
costi regolarizzazione catastale			- 2.000,00 €
costi abbattimento immobile abusivo			- 30.000,00 €
<b>Totale netto</b>			<b>4.150.900,00 €</b>

**Lotto 4: Terreno edificabile della superficie di 5.150 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 461)**



Coordinate del sito 41° 3'15.08"N 14°35'30.73"E

Lotto 4 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
14	461		Seminativo arbor.2	5.150	A1	84,37 €	40,87€

**Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2006 - Registro Particolare 8702 Registro Generale 14957 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 54971/17350 del 05/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/02/2007 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1602 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 79680 del 31/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 3481 Registro Generale 4256 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 68705/26620 del 19/04/2018 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE
4. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 4/2019 del 17/01/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Il terreno oggetto di valutazione è della superficie di 5.150 m<sup>2</sup> ed è a forma di rettangolare, ad orografia sostanzialmente pianeggiante; in buona parte risulta ricoperto da una fitta vegetazione.

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti si è optato per una stima analitica secondo gli enunciati principi del valore di trasformazione dell'area, avendo fissato un costo tecnico unitario di costruzione in 329,00 €/mq e un valore di mercato sul costruito di 530,00€/mq

Le calcolazioni effettuate sono riportate nella tabella a seguire.

area produttiva						
superficie lotto mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
5150	0,5	2575	25750	2575	128,75	2703,75

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~ 4%	Somma parziale (K1+K2+K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	889.533,75 €	€ 62.267,36	€ 35.581,35	€ 987.382,46	€ 78.990,60	€ 69.116,77	€ 1.135.489,83

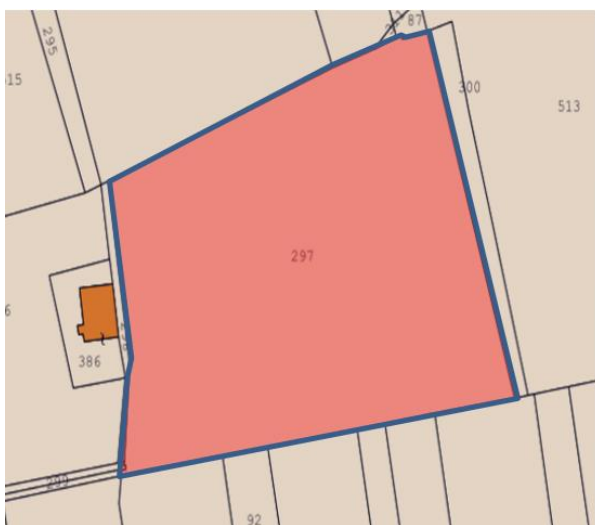
valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	2703,75	€ 1.432.987,50	€ 297.497,67

Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075	€ 293.079,46	€ 56,91

\*=prezzario DEI Genio civile 2019 ( E6 pag. 264)  
 \*\*= O.M.I.

Dalle calcolazioni deriva un valore unitario di 56,91€/m<sup>2</sup> per una valorizzazione complessiva del lotto di **293,08k€** circa.

**Lotto 5: Terreno edificabile della superficie di 13.650 m<sup>2</sup> in zona ASI con sovrastante impianto di recupero inerti - triturazione e vaglio con pesa ( Rif. C.T. foglio 14 particella 297);**



**Coordinate del sito: 41° 3'9.68"N 14°35'34.86"E**



Lotto 5 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
14	297		Seminativo irr. arbor.2	13.650	A1	303,13 €	179,77 €

**Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2012 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 1941 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 88575/18477 del 24/01/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 3481 Registro Generale 4256 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 68705/26620 del 19/04/2018 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE
3. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Il lotto in parola consta di un terreno della superficie complessiva di 13.650 m<sup>2</sup>, dei quali 10.650 m<sup>2</sup> ricadono in zona industriale ed i rimanenti 3.020 m<sup>2</sup> in zona agricola.

All'attualità nel sito è presente un importante impianto di riciclaggio/recupero comprensivo di piattaforma di pesa, triturazione, vaglio e messa a ricovero per inerti e materiali non pericolosi.

Tale attività è autorizzata in forza di regolare Decreto Dirigenziale n.46 del 15/05/2013 dell'A.G.C.5 Ecologia Tutela dell'Ambiente, Disinquinamento della Protezione Civile di Benevento pubblicato sul B.U.R.C. n.28 del 27/05/2013. L'impianto è preposto alla lavorazione e stoccaggio dei seguenti materiali:

- Tipologia 6.1 - rifiuti in plastica CER 020104-150102-170203-191204-200139;
- Tipologia 7.1 - rifiuti da demolizione privi di amianti CER 101311 – 170101 – 170102 – 170103 – 170802 – 200904;
- Tipologia 7.10 ( rifiuti costituiti da laterizi intonaci e conglomerati cementizi; CER 102103 – 120104 – 120117 – 120121;
- Tipologia 7.13 bis - terre e rocce da scavo CER 170504;
- Tipologia 13.1 lettera. “i” ( carta cartone nelle forme commercializzate) CER 150101-200101;
- Tipologia 13.1 lettera. “P” ( rifiuto igienico celluloso derivante dalla lavorazione del verde) CER 2002010;

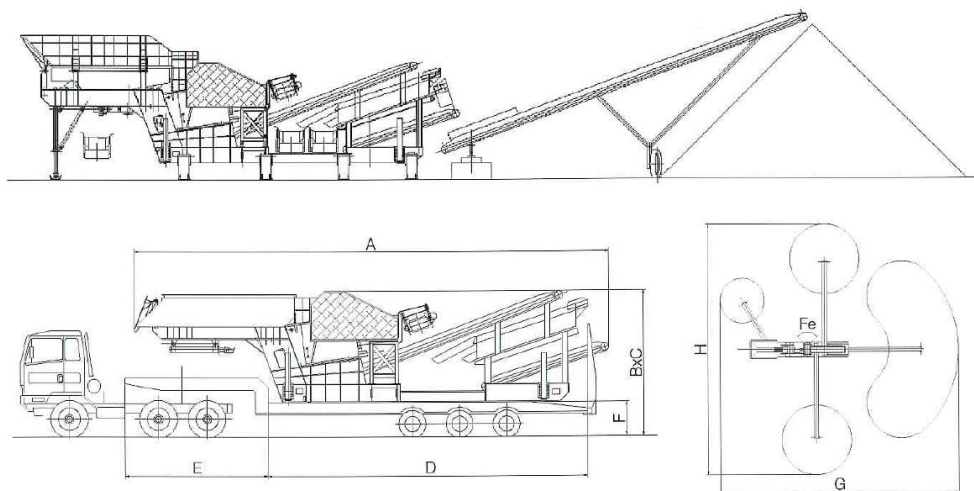
L'impianto in parola è ulteriormente autorizzato per la Messa in riserva R13 Con decreto Dirigenziale della Giunta Regionale della Regione Campania \_ Dipartimento delle Risorse Naturali n.24 del 20/01/2015 dipartimento n.52\_Dir/Gen/Dir.staff Dip 5- UOD/Staff Dir.Gen.15 Sezione O per i seguenti materiali:

- CER 010500 Fanghi Di Perforazione Ed Altri Rifiuti Di Perforazione;
- CER 080000 Rifiuti Della Produzione, Formulazione, Fornitura Ed Uso Di Rivestimenti (Pitture, Vernici E Smalti Vetrati), Adesivi, Sigillanti E Inchiostri Per Stampa;
- CER 120000 Rifiuti Prodotti Dalla Lavorazione E Dal Trattamento Fisico E Meccanico Superficiale Di Metalli E Plastica;
- CER 150000 Rifiuti Di Imballaggio, Assorbenti, Stracci, Materiali Filtranti E Indumenti Protettivi (Non Specificati Altrimenti);
- CER 160103 Pneumatici fuori uso;
- CER 160112 Pastiglie per freni, diverse da quelle di cui alla voce 160111;
- CER 160119 Plastica;
- CER 160120 Vetro;
- CER 160604 Batterie alcaline (tranne 160603);

- CER 170000 Rifiuti Delle Operazione Di Costruzione E Demolizione (Compreso Il Terreno Proveniente Da Siti Contaminati);
- CER 170101 Cemento;
- CER 170107 Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 170106;
- CER 170201 Legno;
- CER 170302 Miscele bituminose diverse da quelle di cui alla voce 170301;
- CER 170402 Alluminio;
- CER 170405 Ferro e acciaio;
- CER 170504 Terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 170503;
- CER 170802 Materiali da costruzione a base di gesso diversi da quelli di cui alla voce 170801;
- CER 170904 rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 170901, 170902 e 170903;

L'area in questione, per la porzione ricadente in zona A.S.I. è perfettamente pavimentata in conglomerato cementizio armato, munita di solida recinzione, cancello automatico ed impianto elettrico, nonché impianto di irrigazione e di un sistema di raccolta acque superficiali; il core dell'impianto è rappresentato da una macchina frantumatrice preposta alla disgregazione primaria e al vaglio del lavorato; il macchinario oggetto di valutazione, marca Continental Nord, tipo (modello) 7-750, matricola 13244 anno 2018, è un eccellente impianto per caratteristiche tecniche e know – how tecnologico; consta di frantoio jaw crusher e di un vaglio, con massima portata di trattamento materiali non pericolosi di 80 m<sup>3</sup>/h e massima pezzatura trattabile da 50 mm di diametro; le ulteriori informazioni quali ingombri e potenza elettrica impegnata in prelievo sono riportati nei datasheet a seguire.

Stato manutentivo e conservativo eccellente;



<b>Tipo Type</b>	Frantoio Jaw crushers	Vaglio Vibrating screens	Portata max Max feeding mc/h	Pezatura max Max feed size mm	A m	B m	C m	D min m	E m	F max m	G m	H m	Assorbimento Power kW
7-750	CNP 750x550	VV 12,30	35/80	500	13,2	4,0	2,5	8,9	3,95	0,9	28,0	30,0	100
10-900	CNP 900x650	VV 12,,30	40/100	600	13,5	4,0	2,5	9,9	3,25	0,9	28,0	30,0	125

Ai fini d'estimo del compendio, il lotto sarà valorizzato come somma del valore normale del terreno, più somma del valore degli impianti esistenti, più somma dei costi di costruzione sostenuti per rendere operativo e funzionante l'impianto, rapportati al solito ad un'attualizzazione per un periodo di 36 mesi, fissato come limite temporale per l'edificazione.

Pertanto, verrà considerato:

- il valore unitario di **56,91€/m<sup>2</sup>** per la porzione di terreno ricadente in zona ASI, mentre la rimanente parte ricadente in zona agricola verrà valorizzata a valor corrente di **3,52 €/m<sup>2</sup>**.
- Il costo di costruzione inerente a pavimentazione esterna di tipo industriale, recinzione, cancello ed impianto elettrico, stimato in ragione di **420k€** e pertanto congruo e coerente alla valorizzazione di cui all'allegato 12 del **Piano**;
- Un valore di **200k€ inerente ad impianto di triturazione** con vaglio più impianto di pesa [non valutato nella richiamata perizia a corredo del Piano].

Le calcolazioni al solito sono riportate in tabella a seguire.

area produttiva						
superficie lotto in zona ASI mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
10630	0,5	5315	53150	5315	265,75	5580,75

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~ 4%	Somma parziale (K1+K2+K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	1.836.066,75 €	128.524,67 €	73.442,67 €	€ 2.038.034,09	163.042,73 €	142.662,39 €	€ 2.343.739,21

valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	5580,75	€ 2.957.797,50	€ 614.058,29

Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075125	€ 604.938,77	€ 56,91

*=prezzario DEI Genio civile 2019 ( E6 pag. 264)
**= O.M.I.

area agricola		
superficie lotto in zona agricola	€/mq	
3020	3,52 €	10.630,40 €

opere edili
importo sostenuto
420.000,00 €

Impianti
Pesa + Frantumatore con Vaglio
200.000,00 €

costi a detrarre
accatastamento impianto più spese tecniche
-4.000,00 €

Valore Cespite somma valori terreno più impianti	n anni durata investimento	(1+r)^n	valore attualizzato
1.231.569,17 €	3	1,015075125	1.217.219,43 €

### Valorizzazione complessiva dell'attivo immobiliare

L'attivo immobiliare assomma pertanto a **7,27 M€** circa come da tabella a seguire

<b>Id. Lotto</b>	<b>Lotto 1</b>	<b>Lotto 2</b>	<b>Lotto 3</b>	<b>Lotto 4</b>	<b>Lotto 5</b>	<b>Totale</b>
Id. Catastale	CT foglio 14 particella 100	CT foglio 14 particella 513	CF Foglio 14 particella 514	CT foglio 14 particella 461	CT foglio 14 particella 297	
Valore	756.600,27 €	849.532,07 €	4.150.900,00 €	293.079,46 €	1.217.219,43 €	<b>7.267.331,23 €</b>

## ATTIVO MOBILIARE : 2.477.400,00€

L'attivo mobiliare è costituito essenzialmente da veicoli per autotrasporto di persone e cose, camion, rimorchi, macchinari da cantiere quali escavatori, pale meccaniche, mezzi combinati, attrezzature speciali, attrezzatura varia a minuteria, nonché mobilia ad uso ufficio.



Va posto in evidenza che il lavoro di inventario espletato per la categoria “automezzi per trasporto di persone e cose e macchine da cantiere”, è stato condotto a riguardo e a confronto con i beni inventariati e valorizzati nell’**allegato 5** del Piano.

Si precisa che i predetti beni ad oggi inventariati e valorizzati sono tutti ubicati nel capannone identificato nella presente relazione quale “Lotto3” e che sono per la quasi totalità al coperto, all’interno del capannone industriale, ovvero in condizioni ottimali.

È d’uopo significare che, fin quando la Concordataria ha avuto la possibilità di effettuare i trasporti di automezzi, macchine etc. ubicati “fuori sede” con scadenza pressoché quindicinale, le operazioni di inventario sono state sufficientemente agevoli anche se complesse in ragione della mole e dell’eterogeneità dei mezzi; tuttavia, le **complicanze** insorte a causa della richiamata **emergenza sanitaria** nazionale in premessa, le obiettive difficoltà ravvisate nel riuscire a far collimare i **tempi di rientro dei beni mobili o dei sopralluoghi fuorisede effettuati in ogni modo dallo scrivente** con i tempi imposti dalla procedura, hanno determinato un inventario che è obiettivamente manchevole di una serie di automezzi che sono non inventariati e non valorizzati, ma che sono stati semplicemente elencati nell’ *allegato 6.7* alla presente, si ripete, a solo titolo di confronto con i mezzi inventariati e valorizzati nell’**allegato 5** del Piano. La qual cosa risulta ammissibile anche in ragione delle possibili evoluzioni della procedura concorsuale, ivi incluse le possibili modifiche del Piano.

Il complesso dei beni mobili sono stati suddivisi in **6 – sei** Lotti distinti di vendita che sono:

- Lotto **m1**: attrezzature: comprensivo di fresatori, compressori, serbatoi, motopompe (rif. *allegato*

6.1);

- Lotto **m2**: veicoli: veicoli e automezzi per trasporto di persone e cose (rif. *allegato 6.2*);
- Lotto **m3**: macchine operatrici da cantiere : (rif. *allegato 6.3*);
- Lotto **m4**: attrezzatura varia e minuteria(rif. *allegato 6.4*);
- Lotto **m5**: macchine ad uso ufficio: computer ed attrezzature informatiche in genere ( valore nullo) (rif. *allegato 6.5*);
- Lotto **m6**: mobilia(rif. *allegato 6.6*);

A riguardo dei primi tre lotti di vendita, che sono quelli a miglior valorizzazione e con maggior peso economico, si specifica che ai fini di un'immediata individuazione dei beni è stato creato un database generale in **access**, ( *rif. Allegato 6 complessivo lotti m1 m2 m3* ) ovvero un'interfaccia software per la gestione di basi di dati di tipo "relazionale", ove sono state "input-ate" le informazioni necessarie per la catalogazione, valorizzazione e riscontro dei beni mobili in parola, quali:

- il codice identificativo da inventario effettuato: ad es. "11/E", ovvero sia in fase d'inventario, è stato posto sul mezzo in parola un talloncino con l'indicazione "11/E" per rendere univoca la catalogazione.
- La tipologia: ad es "MAC" quindi rientrante nel Lotto 3 - macchine operatrici da cantiere.
- Marca e modello e matricola;
- Lo stato conservativo del bene;
- Un numero di fotografie da un minimo di 1 ad un massimo di 4 fotogrammi per bene inventariato;
- Una striscia "note", contenente ulteriori caratteristiche peculiari del bene;

Ulteriori informazioni utili per un riscontro puntuale quali:

- il riferimento della pagina di perizia di cui all'**allegato 5** del Piano;
- una legenda suppletiva ove viene riportata sinteticamente l'indicazione se il bene è non presente nell'allegato 5 – sigla (BNP - B<sub>ene</sub>N<sub>on</sub>P<sub>eriziato</sub>), oppure è rinvenuto, catalogato e contestualmente presente nell'allegato 5 – sigla (BRP - B<sub>ene</sub>R<sub>invenuto</sub>eP<sub>eriziato</sub>).

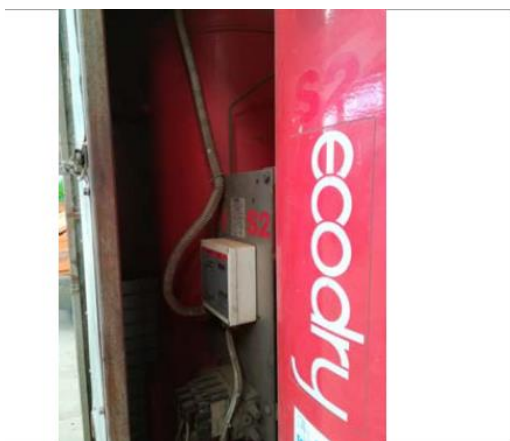
Il *database* interattivo relazionale utilizzato, con incrocio ridondante dei dati, ha consentito un efficiente ed efficace metodo di controllo, verifica, valorizzazione e risulta utilmente impiegabile sia per la pubblicità on line che per le successive operazioni di vendita degli automezzi. Le schede sono state prodotte conformemente ad ogni lotto m1 – m2 – m3 (riportate nei corrispondenti *allegati 7.1 – 7.2 – 7.3*).

Si ravvisa che nel lotto m3, due mezzi da cantiere di seguito indicati in tabella sono ubicati in un deposito di terzi in Sicignano degli Alburni (SA), come indicato nel verbale numero due del 02 settembre c.a.



tipologia	codice identificativo	marca	Modello	matricola	Data immatricolazione	valore	Rif. perizia	note
MAC	52/E	HITACHI	ZAXIS ZX130 LCN	HCMBAB00V00066431	2004	€ 13.000,00	240-241	BRP
MAC	53/E	CASE CNH	CX130	DC13B2645	2006	€ 19.000,00	201-202	BRP

Che, ancora, nel novero delle attrezzature, codice identificativo in inventario 50/AM, un essiccatore per il trattamento delle tubazioni di gas metano/oleodotti in genere è stato indicato come privo di valore in quanto, nonostante sia perfettamente funzionante e sia una validissima attrezzatura necessaria per le lavorazioni di posa in opera e realizzazione di metanodotti, il macchinario è stato assemblato artigianalmente dalla Concordataria ed è privo delle dovute certificazioni previste dalla normativa macchine, quali omologazione et similia.





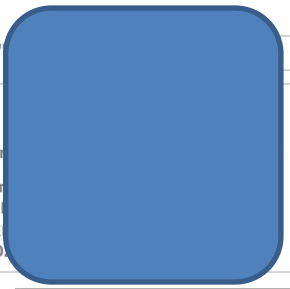
Si specifica in ultimo che per tutti gli autoveicoli e mezzi da cantiere muniti di targa, s'è provveduto alla relativa comunicazione dell'annotazione della procedura di concordato presso gli uffici del P.R.A.

Si riporta a seguire un esempio della scheda approntata per l'inventariazione/valorizzazione dei beni in parola.

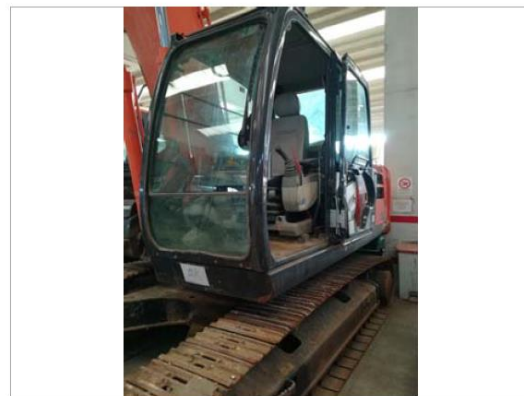
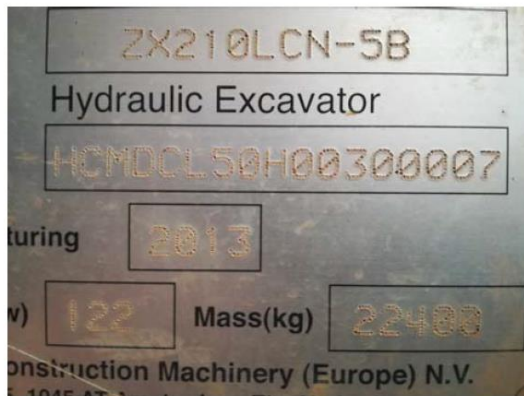
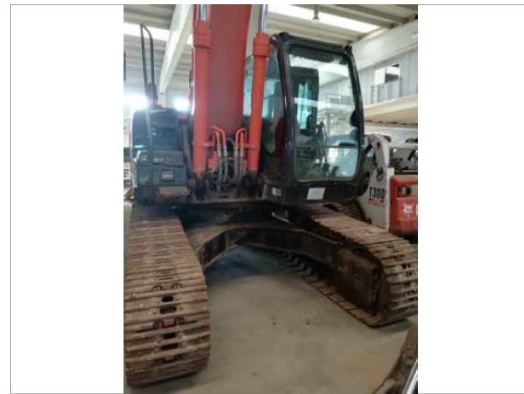
codice identificativo	11/E
tipologia	MAC
marca	HITACHI
modello	ZAXIS ZX210LCN-5B
targa	
matricola	HCMDCL50H00300007
stato conservativo	DISCRETO

riferimento perizia

BRP
BNP = Bene non p
BNR = Bene preser
NON RINVE
BRP = Bene RINVE
"Mario PIRO



valore
<b>€ 64.000,00</b>



note

ESCAVATORE IDRAULICO CINGOLATO HITACHI ZAXIS ZX210LCN-5B; MASSA 22400 Kg; 122 Kw; ANNO 2013; CON BENNA

## RIEPILOGO

Pertanto, l'Attivo Patrimoniale della Concordataria, valutato in base a criteri prudenziali di liquidabilità delle poste nell'ambito della procedura concordataria può essere così riassunto:

<b>ATTIVO</b>	<b>Valore ai fini del concordato €</b>
RIMANENZE (██████████)	3.562.867,66
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SOA)	0,00
ATTIVO IMMOBILIARE MATERIALE	7.267.331,23
ATTIVO MOBILIARE ( linea di produzione e beni mobili)	2.477.400,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>13.307.598,89</b>

## Asseverazione del Tecnico Stimatore

Il sottoscritto **dott. ing. Gianpaolo Aucone** - nato a Napoli il 9 febbraio 1974, in ragione dell'incarico conferitogli, sulla base dei dati ricevuti dalla società concordataria e derivanti dalla relativa contabilità, eseguiti i sopralluoghi, le verifiche, le rettifiche ed integrazioni conseguenti all'esame dei risultati delle procedure di validità ritenute necessarie e svolte,

### ASSEVERA

- Di aver bene e fedelmente proceduto a tutte le operazioni e di non aver avuto altro scopo se non quello di far conoscere la verità;
- Di avere operato con imparzialità nel rispetto e nei limiti del proprio ruolo e nell'interesse della procedura concorsuale secondo i principi enunciati nei prolegomeni della presente.
- Che tutta la documentazione rinvenuta durante le operazioni peritali, richiamata nella presente relazione, è allegata come in "elenco degli allegati", o, diversamente, dove si è ritenuto non necessario allegarla, è comunque a disposizione presso il proprio studio professionale.

Tanto Dovevasi;

Ringrazia l'III. mo **Giudice Delegato** ed i **Commissari Giudiziali** per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed integrazione.

Avellino, li 5 novembre 2020

**dott.ing. Gianpaolo Aucone**

