

TRIBUNALE DI AVELLINO

EX TRIBUNALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI

- Sezione Fallimentare -

Giudice Delegato Dott. Gaetano GUGLIELMO

RELAZIONE TECNICA SINTETICA

FALLIMENTO [REDACTED] **n. 02/2002 R.F.**

Curatore Avv. Raffaele CAPASSO

MANDATO

Il G.D. ... a seguito della richiesta del C.F., ha incaricato il sottoscritto di portare a termine il seguente mandato:

1. "si autorizza il curatore a conferire incarico allo stimatore per l'aggiornamento della stima e per la descrizione dei beni"

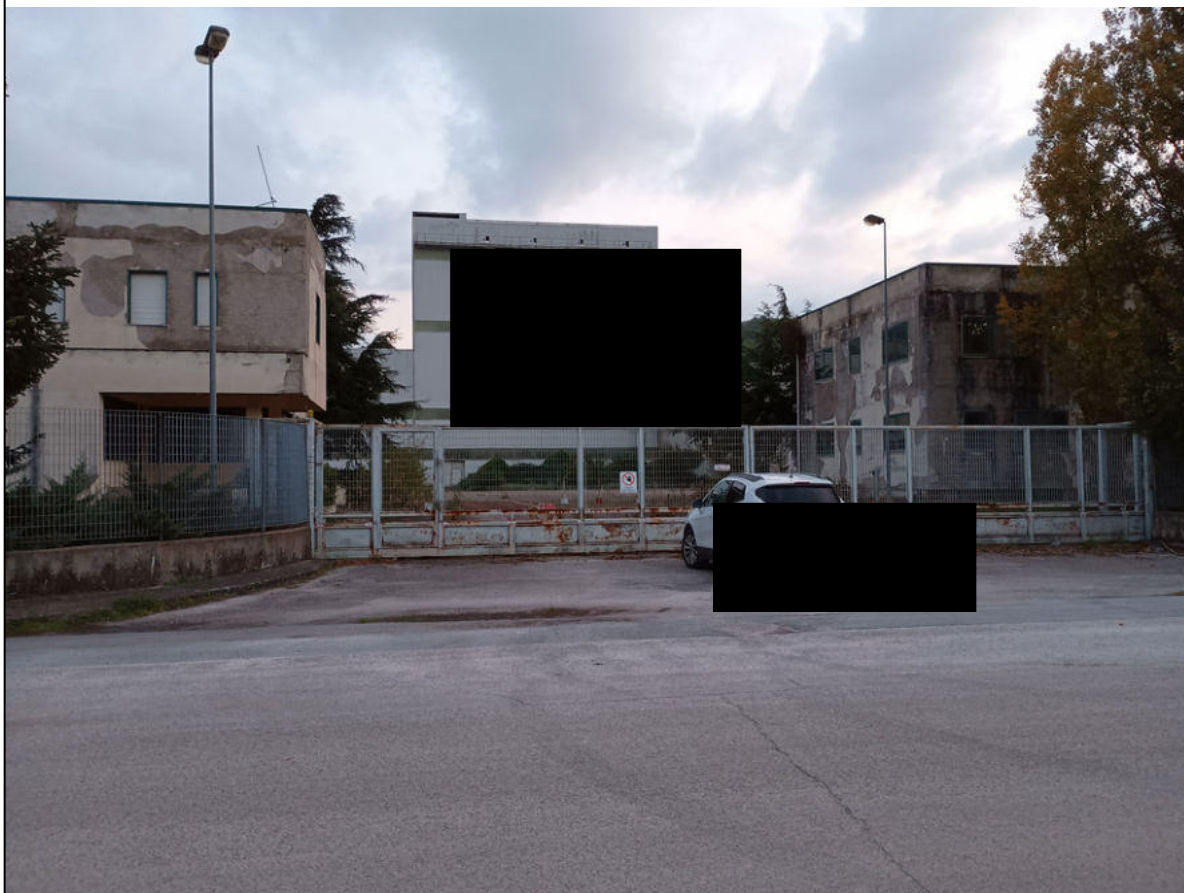
ELAB. UNICO

ORIGINALE

DATA: dicembre 2024

**Il C.T.U. - Esperto Estimatore
geom. Tommaso BOCCIA**

IMMAGINE INDICATIVA DELL'INGRESSO DELL'OPIFICIO



TRIBUNALE DI AVELLINO

EX TRIBUNALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI

- Sezione Fallimentare -

G. D. Dott. Gaetano GUGLIELMO

RELAZIONE TECNICA SINTETICA

FALLIMENTO [REDACTED] **02/2002 R.F.**

Curatore Avv. Raffaele CAPASSO

B) IDENTIFICAZIONE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE - EPOCA DELLA COSTRUZIONE - UBICAZIONE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Il cespite in trattazione, costituente parte del complesso produttivo della società fallita [REDACTED] è ubicato nel Nucleo Industriale ASI del Comune di Calitri (AV), in posizione strategica tra Campania, Basilicata e Puglia.

- come si evince dai dati catastali (*cfr. Allegato n. 2 - RELAZIONE PRINCIPALE*), l'opificio è censito nel catasto fabbricati al **foglio X, particella n. X**. Il lotto è di forma irregolare, dall'**estensione di mq. 32.993 catastali**. L'area è pressoché pianeggiante, è ubicata a quota della viabilità consortile ASI, sottoposta alla S.S. 401 Ofantina e ad un'altitudine media sul livello del mare di 350 mt; dista circa 6 km dal centro urbano di Calitri e 78 Km circa dal capoluogo, Avellino, ed è provvista di servizi (rete idrica, energia elettrica, gas metano, impianti fognari, telefono ecc.). Il lotto, con esclusione della zona a confine con l'area demaniale, si presenta interamente recintato con muro in c.a. sormontato da pannelli metallici in grigliato, che, in fase di sopralluogo, è risultata vandalizzata per un piccolo tratto sul lato posteriore, in prossimità del subalterno n. 25. Ad ogni modo, per consentire un facile riscontro, si riporta una fotografia raffigurante lo stato dei luoghi all'uopo rinvenuto:



FOTO n. 1

- l'opificio industriale è stato utilizzato per la produzione di acido citrico. Considerata

l'obsolescenza del complesso, quasi tutti i beni mobili sono stati veduti all'asta del 13/04/2017 e, poi, demoliti e smaltiti contemporaneamente ai rifiuti presenti sulle aree; perciò, la stima che segue si riferisce a tutti i beni immobili e mobili, nonché agli impianti inamovibili per necessaria infissione presenti sulla particella, che, in prosieguo, si descrivono:

1. **p.lla n. X sub X (ex 14):** capannone di circa mq 7.404 lordi, costituito da due corpi di fabbrica giuntati, il primo consiste in un prefabbricato in c.a.p., con superficie di circa mq 3.000 ed altezza di m 13,50, in precedenza adibito a magazzino, ed il secondo in carpenteria metallica pesante, in precedenza utilizzato per l'attività di produzione, con superficie complessiva di circa mq 4.404, di cui un'area di mq. 600 ad altezza di m 36,00 ed una ulteriore di mq 3.700, alta m 17,00, soppalcato per circa mq 900. Ad ogni modo, per consentire un facile riscontro, si riportano quattro fotografie raffiguranti lo stato dei luoghi internamente ed esternamente rinvenuti:

FOTO n. 2



FOTO n. 3



FOTO n. 4



FOTO n. 5



2. **p.lla n. X sub X:** capannone in carpenteria metallica pesante, dalla superficie catastale di mq. 554 circa, in uno alla tettoia esterna di circa mq. 100, e di altezza di m. 8,00, in precedenza adibito ad officina meccanica. La parete del lato Sud è in aderenza con il capannone ex centrale termica ecc. All'interno sono presenti un box per i servizi igienici e altri quattro ambienti tutti soppalcati a m. 2,95. Si riportano due foto interne e

due esterne del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 6



FOTO n. 7



FOTO n. 8



FOTO n. 9



3. **p.lla n. X sub X** (ex sub 13): capannone adibito a centrale termica di cogenerazione e termica, costituito da due ambienti, dalla superficie complessiva di mq. 1046 lordi. Il capannone principale, con la presenza del motore ecc., è stato dotato di una struttura prefabbricata in c.a.p., in parte tamponata con muratura in opera, per una estensione lorda di circa mq. 936 ed altezza di circa m. 11,20; l'adiacente, ex sala controllo, è stato realizzato in muratura, su una superficie di circa mq. 110, con altezza interna di circa m. 5,20, suddiviso in due ambienti. È evidente lo stato di degrado dei componenti dell'intero impianto presente nel capannone (turbina, generatore ecc.) in conseguenza alla inattività prolungata per decenni. Quindi, per verificare la convenienza economica di un eventuale ripristino dell'impianto, necessiterebbero importanti investimenti, che, tuttavia, potrebbero risultare inutili senza l'interessamento di potenziali acquirenti. Aggiungasi, poi, che l'impianto è stato vandalizzato e che potrebbe non risultare in linea con le vigenti normative. Pare, inoltre, difficile ipotizzare che potenziali acquirenti possano reimpiegare un impianto realizzato per scopi specifici in altre attività. Appare, invece, più probabile, all'attualità, ipotizzare un ritorno economico mediante la vendita di quanto rimanente, procedendo allo smontaggio. Si riportano due foto interne e due esterne del rilievo fotografico

effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 10



FOTO n. 11



FOTO n. 12



FOTO n. 13



4. **p.lla n. X sub X:** capannone prefabbricato, realizzato con struttura in c.a.p., dalla superficie lorda di mq. 460 e con altezza di circa m. 10,50, parzialmente tamponato, in precedenza utilizzato a stoccaggio di gesso. Si riportano una foto interna ed una esterna del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 14



FOTO n. 15



5. **p.lla n. X sub X:** locale prefabbricato, in precedenza destinato a cabina di trasformazione, avente struttura verticale realizzata in muratura, superficie lorda di circa mq. 225 ed altezza di circa m. 4,00. Si riportano tre foto interne ed una esterna del

rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 16



FOTO n. 17



FOTO n. 18



FOTO n. 19



6. **p.lla n. X sub X:** vasche e torri di raffreddamento acque. Il primo livello della costruzione è realizzato in cemento armato, mentre la parte superiore in c.a.p. La superficie lorda è di circa **mq. 394** ecc.; **sub 20:** piazzola con silos in ferro, con area lorda di circa mq. 38; **sub 21:** piazzola con silos/vasche in ferro ecc., con area lorda totale di circa mq. 1071; **sub X e X:** manufatti che all'epoca dell'accatastamento erano in corso di costruzione, dotati di quadri di comando e di attrezzature varie; **sub X:** vasca di depurazione con struttura in c.a., con area lorda di circa mq. 457. L'intera area era destinata ad impianto per il trattamento delle acque del preesistente opificio. Per questi impianti, in linea di massima, vale quanto riportato per quello di cui al punto 3. della presente. Ad ogni modo, per consentire un facile riscontro dell'intero manufatto, si riportano quattro fotografie raffiguranti lo stato dei luoghi all'uopo rinvenuto:

FOTO n. 20



FOTO n. 21



FOTO n. 22



FOTO n. 23



7. **baracca in carpenteria metallica**, chiusa per tre lati con lamiera grecata, originariamente utilizzata come deposito, sita sul lato posteriore dx dell'opificio, in prossimità dell'impianto di depurazione. È stata realizzata senza alcuna autorizzazione, quindi abusiva, **non accatastata e da demolire**, estesa per circa mq. 400. Si riportano una foto interna ed una esterna del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 24



FOTO n. 25



8. **p.lla n. X sub X**: “BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 9-12-16-19-20-21-22-23-24-25-26”: **piazzali di manovra, viabilità bitumata**, marciapiedi, aree scoperte a verde, altre con basamenti/piazzole in cemento armato varie e su cui in precedenza erano montati anche silos, torri ecc.; è estesa per complessivi mq. 32.993 catastali (*cf. Allegato n. 2*), compresi i capannoni ecc. L'area scoperta è stata interessata da sondaggi per verificare la presenza o meno di contaminazione del sottosuolo e, sulla scorta delle analisi all'occorrenza effettuate, non sono stati rilevati fenomeni di contaminazione in atto (*cf. Allegato n. 3*). All'attualità, è possibile accedere all'area solamente attraverso l'ingresso pedonale e carrabile presente lungo la strada consortile ed attraversando, in prosieguo, la particella n. 1670 di proprietà del Demanio (*cf. immagine di pagina 1*). A causa della mancata manutenzione, la vegetazione spontanea sta occupando numerosi spazi, compresi quelli bitumati (per i dettagli si rimanda alla descrizione ed alle immagini riportate nella presente). Il complesso industriale è dotato, inoltre, di altre opere edili e di manufatti minori sotto

traccia, che comprendono fogne, caditoie e pozzetti vari, utilizzati per collegare l'impianto idrico, elettrico, di illuminazione esterna, antincendio, gas metano ecc., anche questi vandalizzati (mancano chiusini, cavidotti ecc.).

Dalla documentazione acquisita in occasione delle precedenti perizie, emerge che la costruzione dei manufatti è stata ultimata agli inizi degli anni 90. Dalla mappa catastale si rileva che l'opificio è confinante a Nord con la particella n. X (**ex p.lla n. X, catastalmente ancora intestata alla fallita, ma appartenente al demanio**), ad Est con la p.lla n. X, a Sud-Est con la p.lla n. X ecc., ad Ovest con ulteriori particelle, sebbene, di fatto, è confinante con la strada consortile, salvo altri (*cfr. pagina 4 e allegato n. 2*). Si rinnova che, a tutt'oggi, l'ingresso carrabile e pedonale e tutte le servitù che attraversano l'area demaniale, p.lla n. X, non sono regolamentate. Ad ogni modo, per consentire un facile riscontro delle aree, si riportano due fotografie raffiguranti lo stato dei luoghi all'uopo rinvenuto:

FOTO n. 26



FOTO n. 27



C) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data della presente l'immobile è risultato libero.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI

Nel corso delle operazioni peritali sono emersi unicamente vincoli nei confronti della società consortile ASI, che gestisce l'area industriale su cui ricade l'opificio oggetto della presente, e del Demanio, proprietario della p.lla n. X (*Cfr. Allegati e quanto riportato ai punti che precedono*).

E) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA

Il G.D., in precedenza, ha incaricato il sottoscritto di portare a termine il seguente mandato:

- *IL GIUDICE DELEGATO DÀ MANDATO AL geom. Tommaso BOCCIA DI ATTIVARSI PRESSO IL COMUNE DI CALITRI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEI COSTI DELLE SANATORIE DELLE OPERE ABUSIVE REALIZZATE DALLA*

FALLITA “IN BONIS” E DI RIFERIRE ALL'ESITO AL GIUDICE DELEGATO -

Sicché, in data 21 febbraio 2014, sono stati depositati in cancelleria la relazione ed i relativi allegati (*Cfr. Allegato n. 4*).

In sintesi, si precisa che l'opificio necessita di sanatorie urbanistiche. Nella specie, atteso il confronto tecnico con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di **Calitri** circa i grafici e la restante documentazione in possesso del sottoscritto e dell'ente, è emerso che le opere abusive sono tutte sanabili; tanto risulta anche nel verbale stilato per la valutazione economica preliminare della sanatoria (*cfr. Allegato n. 4*).

Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, alla data del suddetto incarico, ha preventivato l'importo in **Euro 13'000,00** sulla scorta della sua esperienza personale, comprensivo di tutti i diritti e gli oneri. All'importo per la sanatoria, vanno aggiunti i costi relativi alla progettazione necessaria per la presentazione della pratica.

Si ribadisce che dovrà definirsi il collaudo statico del capannone per lo stoccaggio del gesso, per il quale non è possibile stimare un costo. Sul punto sarebbe opportuno contattare i tecnici all'uopo incaricati dalla fallita per i dovuti adempimenti previsti dalla normativa (DIRETTORE DEI LAVORI – COLLAUDATORE) (*cfr. Allegato n. 4*).

Si precisa/rinnova che:

- il compendio immobiliare è stato oggetto di furti e/o danneggiato da atti di vandalismo; gli agenti atmosferici, inoltre, hanno causato anche notevoli danni alle pareti esterne ed alle coperture dei capannoni (*Cfr. il rilievo fotografico riportato nella presente relazione*);
- per la destinazione urbanistica si rimanda al certificato rilasciato dal Comune di Calitri in data 14 aprile 2000 (*Cfr. Allegato n. 5 - RELAZIONE PRINCIPALE*);
- la baracca da cantiere in ferro, sita sul lato posteriore dx dell'opificio, realizzata senza la richiesta di C. E. ecc., è quindi, abusiva e va demolita.

F) CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEL CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Lo scrivente ha esaminato la copia della certificazione notarile definitiva (*Cfr. Allegato n. 6 certificazione Notarile e documentazione ipocatastale aggiornata - RELAZIONE PRINCIPALE*) a cura del Notaio Marco Luongo, concernente:

- storia ultraventennale relativa agli immobili oggetto della procedura fallimentare.

Si fa presente che:

- la certificazione Notarile in atti reca i dati catastali esatti del terreno e dell'opificio accatastato in precedenza. Essi corrispondono a quelli rinvenuti presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate -Territorio alla data del 3 luglio 2009 e, rispetto alla situazione attuale, va stralciata tutta la particella n. 1670, in uno ai relativi subalterni, in quanto

demaniale (cfr. Allegato n. 6 certificazione Notarile e documentazione ipocatastale aggiornata - - **RELAZIONE PRINCIPALE**).

Pertanto, la documentazione prodotta comunque identifica il bene immobile.

G) CONTENZIOSI

In ordine ai contenziosi, si rappresenta che sono pendenti sia ad iniziativa della Curatela che ad iniziativa di precedenti proprietari dei terreni; trattasi di cause civili di cui il curatore darà atto nel bando di vendita che sarà pubblicato.

H) RIFIUTI

In ultimo, l'area è stata interessata dallo smaltimento di rifiuti speciali e non presenti nello stabilimento ██████████ nonché da indagini del sottosuolo, che hanno consentito di accertare l'assenza di fenomeni di contaminazione (Cfr. All. n. 3 e quanto riportato nella presente relazione).

I) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

L'opificio industriale in passato è stato utilizzato per la produzione di acido citrico ed il valore calcolato riguarda l'immobile e **non l'azienda**. Ad ogni modo, la stima che segue concerne sia i beni immobili che mobili vandalizzati presenti sull'intera particella, tra cui l'impianto inamovibile, le vasche ed i silos dell'impianto di raffreddamento e depurazione (cfr. punto 6), nonché l'impianto di cogenerazione per la produzione di energia elettrica ecc. (cfr. punto 3); il tutto come meglio descritto nei punti che precedono.

Fattori positivi:

Descrizione
Servizi commerciali: vicini
Zona: ubicazione ai margini della strada statale
Le costruzioni sono state realizzate con criteri antisismici degli anni 80

Fattori di deprezzamento:

Descrizione
Serramenti ed infissi: economici, quasi tutti danneggiati
Impianti: tutti danneggiati ed oggetto di furti
Vetustà tra 40 e 45 anni
L'intero opificio possedeva il certificato di Abitabilità ed Usabilità ed il collaudo amministrativo (Cfr. Allegato n. 5), con esclusione del sub n. 9. Detti certificati, a seguito di quanto sopra, hanno perso la loro validità
L'opificio è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica

Si evidenzia, nuovamente, che nel corso del tempo, il cespite è stato interessato da numerosi furti e da atti vandalici. Quindi, il valore dei presenti beni è calcolato tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, della vetustà, dell'orientamento, delle destinazioni d'uso, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità dei materiali, della carenza di

migliorie, della presenza di impianti obsoleti/danneggiati, della consistenza e della presenza delle infrastrutture. Inoltre, l'importo di seguito riportato è da considerare a corpo e non a misura.

- (1) **Pertanto, in considerazione di quanto sopra, il valore del cespite descritto tiene conto dello stato in cui versa l'intera area, che, rispetto alle superfici lorda (S.L.), è il seguente:**

IDENTIFICAZIONE	S.L.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione	Valore
CAPANNONI SUBALTERNI nn.XXXXX, circa	mq. 9.689,00	€/mq 150,00	-40%	€ 872.010,00
INTERA AREA B.C.N.C. SUB. n. X, DI MQ. 32.993 CATASTALI, A DETRARRE QUELLA DEI CAPANNONI, circa mq. 9.689, restano mq. 23.304 COMPRESSE LE COSTRUZIONI E GLI IMPIANTI FISSI PARZIALMENTE RECUPERABILI SUB nn. XXX, LA BARACCA E LE PIAZZOLE VARIE DA DEMOLIRE, circa	mq. 23.304,00	€/mq 10,00	-40%	€ 139.824,00
TOTALE VALORE COMPLESSIVO DEL BENE				€ 1.011.834,00

Si rinnova che le misurazioni delle superfici degli immobili, delle corti e dei pesi, rispetto a quelle riportate nei dati catastali, nel progetto e nelle precedenti relazioni, potrebbero risultare discordi, pertanto la consistenza dell'intero opificio e/o di parti di esso, compreso il peso assegnato ai beni mobili eventualmente da smantellare, è da considerarsi a corpo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Alla data odierna, per rendere il bene libero da qualsiasi peso, è necessario definire i giudizi in corso, nonché regolarizzare l'aspetto urbanistico/edilizio e procedere alle cancellazioni ed alle rettifiche di trascrizioni e vincoli, oltre che regolamentare le servitù che interessano i beni attualmente intestati al Demanio.

Non sussistono altri apparenti vincoli e/o pesi che potenzialmente potrebbero rimanere a carico dell'acquirente e/o della procedura.

DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE

Il valore di mercato dell'intero bene è molto al di sotto di quello di costo, da cui occorre detrarre, a corpo, tutte le spese presunte precedentemente richiamate e quantificabili in circa € 111.834,00, sicché, totale valore della costruzione, delle aree pertinenziali e dei beni mobili = € 1.011.834,00 - € 111.834,00 (spesa presunta) = Euro 900'000,00.

Bagnoli Irpino, li 19 dicembre 2024.

Il C.T.U. - Esperto Estimatore
geom. Tommaso BOCCIA