

TRIBUNALE DI AVELLINO

EX TRIBUNALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI

- Sezione Fallimentare -

Giudice Delegato Dott. Gaetano GUGLIELMO

RELAZIONE TECNICA OSCURATA

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



INDICE PERIZIA TECNICA

PREMESSA	pag. 3
INCARICO	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE - UBICAZIONE - EPOCA DELLA COSTRUZ. - (...) CONFINI E DEI DATI CATASTALI	pag. 4
DESCRIZIONE SUB. N. 26	pag. 5
DESCRIZIONE SUB. N. 12	pag. 6
DESCRIZIONE SUB. N. 25	pag. 6
DESCRIZIONE SUB. N. 9	pag. 7
DESCRIZIONE SUB. N. 16	pag. 8
DESCRIZIONE SUB. NN. 19, 20, 21, 22, 23 e 24	pag. 8
DESCRIZIONE BARACCA DA DEMOLIRE	pag. 9
DESCRIZIONE SUB. N. 27 B.C.N.C.	pag. 10
STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag. 11
ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	pag. 11
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ (...) DEL C. DI D. U.	pag. 11
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEL CERTIFICATO NOTARILE	pag. 12
CONTENZIOSI	pag. 12
RIFIUTI	pag. 12
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	pag. 13/15
CONCLUSIONI	pag. 15

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – incarico;
Allegato 2 – copia visure catastali: mappa; visura storica per immobile; elaborato planimetrico; planimetrie dei sub;
Allegato 3 – copia relazione relativa alle analisi del sottosuolo;
Allegato 4 – copia relazione relativa agli abusivismi edilizi e relativi allegati;
Allegato 5 – copia certificato di destinazione urbanistica del 14 aprile 2000 e copia Autorizzazione di Abitabilità ed Usabilità rilasciata dal Comune di Calitri in data 16 ottobre 1993;
Allegato 6 – [REDACTED] documentazione ipocatastale aggiornata;
Allegato 7 – indagini comparabili e copie parziali delle relazioni di stima dei beni immobili dell'anno 2015 per l'intero opificio e del 2021 per i beni ricadenti sull'attuale area di proprietà del Demanio.

TRIBUNALE DI AVELLINO

EX TRIBUNALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI

- Sezione Fallimentare -

G. D. Dott. Gaetano GUGLIELMO

RELAZIONE TECNICA OSCURATA

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

Curatore Avv. Raffaele CAPASSO

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Boccia Tommaso, con studio a Bagnoli Irpino (AV) alla Via Roma n. 56/b, è stato nominato stimatore nel procedimento in epigrafe, in data 23 maggio 2024, per l'aggiornamento della stima e per la descrizione dei beni (*cf. Allegato n. 1*).

Conseguentemente, ha accettato l'incarico, partecipando con il Curatore, Avv. Raffaele CAPASSO, all'espletamento di ulteriori incombenzi tecnici nella vicenda occorsa con il Demanio.

Ha, inoltre, redatto, nell'anno 2015, la relazione di stima inerente all'intera consistenza del complesso immobiliare, in riferimento alla quale si rende necessario l'aggiornamento che ne occupa, tenuto conto:

- della sentenza del TRAP Napoli e delle pronunce sfavorevoli al fallimento nei successivi gradi di giudizio, per cui, nel contesto della procedura lo scrivente ha effettuato il frazionamento di parte dell'area occupata dell'opificio passata in titolarità del Demanio;
- del trasferimento degli impianti e delle attrezzature con Decreto del G.D. del 2017, poi demoliti e smaltiti contemporaneamente ai rifiuti presenti sulle aree ecc.

Invero, a fronte di tali eventi, la consistenza immobiliare dell'opificio è risultata ridotta e, pertanto, non completamente corrispondente alla precedente relazione di stima del 2015.

Dunque, il corrente elaborato di stima, comprensivo degli allegati, è da ritenersi sostitutivo di quanto in precedenza depositato, sebbene precisando che, tuttora, vi sono pendenze giudiziarie di cui non può tenersi conto nella presente.

INCARICO

Il G.D., a seguito della richiesta del C.F. (*cf. Allegato n. 1*), 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”.

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:



- 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 26 (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:



8. **p.lla n. X sub 27:** “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. 949, 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 (*cf. 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



Quanto esposto ai punti precedenti è rilevabile dalle foto e dalle planimetrie catastali e di progetto (Cfr. Allegati). Per i motivi di cui sopra, non sono state svolte indagini di

verifica degli impianti presenti nel sottosuolo ecc.; si rinnova che tutti quelli che non sono stati venduti e smontati sono stati oggetto di furti e/o vandalizzati. Ormai l'intero opificio necessita di interventi di manutenzione straordinaria (rifacimenti di impermeabilizzazione delle coperture, ripresa delle pavimentazioni interne ed esterne, ripristino delle pareti e verifica dei serraggi delle bullonerie per le strutture in acciaio, manutenzione/ripristino di tutte le reti ecc.).

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) (*cf. 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*);
- 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*) 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. X, in uno ai relativi subalterni, in quanto demaniale (*cf. Allegato n. 6 certificazione Notarile e documentazione ipocatastale aggiornata*).

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 [REDACTED] 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*).

D) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa della instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e, quindi, discutibile.

Pertanto, tale giudizio deve essere formulato tenendo in debito conto tutti i fattori che possano influire sul valore del bene, allo scopo di presentare scarti contenuti entro limiti accettabili. Secondo i dettami dell'estimo civile, per stabilire il valore di un bene, occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato; valore di capitalizzazione; valore di costo; valore di trasformazione; valore di demolizione; valore complementare.

Criterio pratico ed abbastanza aderente alla realtà è quello che si riferisce al valore di mercato, determinato nella zona di ubicazione del bene, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti ed aventi ad oggetto immobili simili a quello da stimare. Esso è utilizzabile sia per i terreni che per i fabbricati.

Tuttavia, per il caso in questione è parzialmente utilizzabile, poiché risultano modesti dati relativi ad immobili simili, considerata anche la posizione geografica, la tipologia delle costruzioni e degli impianti.

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**. Esso è censito nel catasto fabbricati al foglio X, particella n. X. Il lotto è di forma irregolare, dall'estensione catastale complessiva di mq. 32.993. L'area è pressoché pianeggiante ed è ubicata a quota della viabilità consortile ASI e sottoposta alla S.S. 401 Ofantina. Il complesso è ormai obsoleto ed in pessimo stato di conservazione, infatti tutte le costruzioni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. 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 (*cf. punto 6 di pagina n. 8*), nonché l'impianto di cogenerazione per la produzione di energia elettrica ecc. (*cf. punto 3 pagina n. 6*); il tutto come meglio descritto nei punti che precedono.

Sicché, alla luce delle valutazioni di cui innanzi e dell'esperienza maturata nel settore, lo scrivente ritiene di dover considerare i seguenti criteri per il calcolo del valore di mercato dei beni mobili ed immobili del Fallimento, ovvero:

- scheda sintetica della stima relativa all'intero opificio, depositata dal sottoscritto nel 2015 (*cf. Allegato n. 7*);
- scheda sintetica della stima dei beni immobili ricadenti sull'area di proprietà del Demanio, depositata dal sottoscritto nel 2021 (*cf. Allegato n. 7*);
- valore riportato nell'esito negativo dell'esperimento di vendita ecc. nel Fallimento n. 26/2020 del Tribunale di Napoli - VII sezione, del 18/02/2004, inerente ad un opificio

industriale relativamente poco distante da quello in esame (cfr. Allegato n. 7);

- valori O.M.I. riferiti ad immobili con stato conservativo normale (cfr. Allegato n. 7).

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. xxxxxxxx, x, circa	mq. 9.689,00	€/mq 150,00	-40%	€ 872.010,00
INTERA AREA B.C.N.C. SUB. n. xx, DI MQ. 32.993 CATASTALI, A DETRARRE QUELLA DEI CAPANNONI, circa mq. 9.689, restano mq. 23.304 COMPRESE LE COSTRUZIONI E GLI IMPIANTI FISSI PARZIALMENTE RECUPERABILI SUB nn. xxxxxxxxxx, 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.

CONCLUSIONI

Sulla scorta dei conteggi e di quanto riportato nel paragrafo che precede, si ottiene il valore attuale dei beni del Fallimento, pari ad **Euro 900'000,00.**

Con la presente relazione, costituita da quindici pagine dattiloscritte e 7 allegati, da ritenersi parte integrante e sostanziale, lo scrivente tecnico ritiene di aver assolto completamente il mandato conferitogli, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione, completa di tutti gli allegati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Tanto per assolvere l'incarico ricevuto.

Bagnoli Irpino, li 19 dicembre 2024.

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