

Ing. Gallo Maria Rosaria
Ordine degli Ingegneri di Napoli
mariarosaria.gallo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Fallimento [REDACTED] (n. 19/2019)

G.D. dott.ssa Rita Di Salvo
Curatore Avv. Federica Sandulli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

PREMESSA.....	3
1.0 OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.0 DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	4
2.1 Identificazione del bene.....	4
2.2 Confini.....	6
2.3 Dati catastali.....	7
3.0 DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
3.1 Consistenze.....	8
3.2 Descrizione dei cespiti e stato di conservazione.....	10
3.3 Opere civili impiantistiche.....	38
3.3.1 Impianto idrico e fognario.....	38
3.3.2 Impianto antincendio.....	39
3.3.3 Impianto elettrico.....	40
4.0 PROPRIETA' DEL COMPENDIO.....	40
4.1 Contratto di cessione del 31.3.2007.....	41
4.2 Atto di costituzione di diritto di superficie.....	45
4.3 Atto di accertamento di avveramento di condizione risolutiva e compravendita.....	46
5.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	47
5.1 Concessioni edilizie.....	47
5.2 Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale e ai suoi titoli edilizi abilitativi.....	52
5.3 Regolarizzazione titoli abilitativi.....	53
6.0 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	53
7.0 VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA...56	
8.0 VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO.....	60



Relazione tecnica-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria Gallo,
con studio in Pagani (SA), alla via G. Leopardi n. 2/bis.



PREMESSA

Previa autorizzazione del Giudice delegato del Fallimento
[REDACTED] Dott.ssa Rita Di Salvo, del 06 dicembre
2019, era conferito alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria Gallo, con
studio in Pagani alla via G. Leopardi, 2/bis, iscritta al n. 21594
dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli,
l'incarico di redigere relazione di stima del valore di mercato dello
stabilimento industriale sito in Teverola, di proprietà della fallita.



1.0) OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha
effettuato n. 3 sopralluoghi presso l'immobile in oggetto al fine di
verificarne l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione,
nonché l'esatta identificazione.



I sopralluoghi sono stati effettuati in data:

- 19 dicembre 2019, nel corso del quale sono stati visionati i
primi sei piani dell'edificio industriale e sono stati effettuati i
primi rilievi metrici e fotografici riguardanti la *palazzina
uffici*, ubicata ad est dello stabilimento;
- 4 marzo 2020, nel corso del quale sono stati effettuati tutti i
rilievi metrici e fotografici necessari ad accertare e
verificare lo stato di consistenza dello *stabilimento*



industriale e del locale guardiola, adiacente alla palazzina uffici.

- 19 giugno 2020, nel corso del quale sono stati visionati gli spazi esterni al corpo di fabbrica e il *sottotetto soprasili*.

La sottoscritta ha dapprima visionato la documentazione fornita dalla Curatela, ovvero le visure catastali (all. 1) e i risultati delle ispezioni ipotecarie unitamente alla relazione ventennale (all. 2), oltre ai contratti inerenti agli immobili (all. 3).

In seguito, ha esaminato la documentazione reperita, all'esito di diversi accessi, presso la casa comunale di Teverola. Dei rilievi eseguiti nel corso degli accessi se ne restituiscono in allegato gli elaborati grafici delle planimetrie riportanti modifiche rispetto allo stato di progetto autorizzato (all. 4).

2.0) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1) Identificazione del bene

Gli immobili, facenti parte del complesso industriale di proprietà della fallita, ricadono nella zona ASI (Area di Sviluppo Industriale) del Comune di Teverola, in Provincia di Caserta, alla via Agglomerato Industriale snc, area Aversa Nord.

L'area in cui ricade l'opificio, sede di diverse attività industriali e commerciali, è ben collegata alla viabilità principale, prossima all'asse mediano, principale arteria di collegamento con Napoli e con tutte le zone limitrofe.

L'intero stabilimento si compone, oltre che di aree scoperte, delle seguenti parti funzionali:

a. *Palazzina Uffici*, sita in Teverola, area Aversa Nord, alla via Agglomerato Industriale snc, identificata nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Teverola al foglio 4, particella n. 5681;

b. *Locale guardiania*, sito in Teverola, area Aversa Nord, alla via Agglomerato Industriale snc. Per tale locale difetta l'identificazione catastale pur risultando l'autorizzazione comunale alla realizzazione;

c. *Complesso industriale*, sede dell'attività produttiva, sito in Teverola, area Aversa Nord, alla via Agglomerato Industriale snc, identificato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Teverola, foglio 4, particella n. 5682. Il compendio si compone di otto corpi di fabbrica ed un *Magazzino* con laboratori

d. *Officina*.

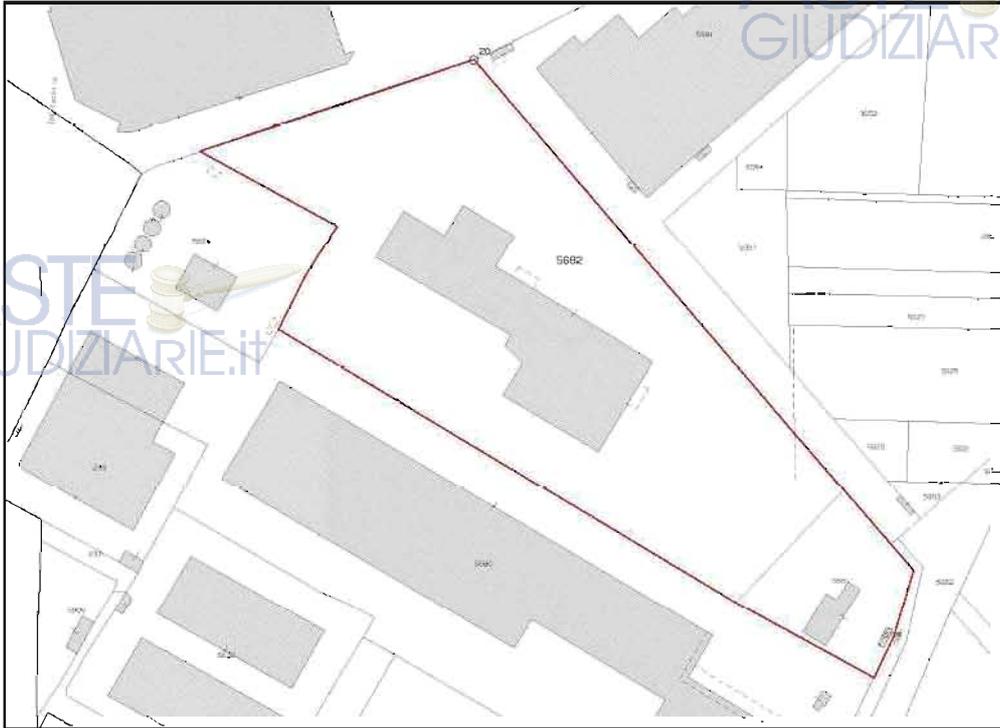


L'area evidenziata ricomprende, al suo interno, il suolo riportato al Catasto Terreni del Comune di Teverola, al foglio 4, particella n. 5785, classificata quale Ente Urbano, su cui insiste fabbricato destinato a cabina elettrica di proprietà del [REDACTED]

2.2) Confini

Gli immobili confinano ad EST con la particella n. 5680, di proprietà della [REDACTED] e della [REDACTED] a SUD con le particelle n. 5683, di proprietà del [REDACTED] e n. 5594, di proprietà della [REDACTED]; ad OVEST, con la particella n. 5991, di [REDACTED] a NORD con la particella n.

5061, di proprietà di [REDACTED] adiacente alla strada di accesso al lotto, via *Agglomerato Industriale Aversa Nord*.



2.3) Dati catastali

Gli edifici sono censiti come di seguito riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Piano	R.C.
4	5882	1	D7	S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8	€ 101.732,00
4	5881		A10	T-1	€ 5.061,28

Come innanzi detto, il locale guardiania non presenta alcuna identificazione catastale.

In ordine alle aree scoperte, trattasi di consistenze riportate nel Catasto Terreni del Comune di Teverola, classificate quali enti urbani.

<i>Foglio</i>	<i>Partic.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Superficie ha are ca</i>
4	5682			ENTE URBANO	40 13
4	5681			ENTE URBANO	3 03 55

3.0) DESCRIZIONE DEI BENI

3.1) Consistenze

La consistenza è stata determinata tenendo conto della superficie utile calpestabile:

a) per la Palazzina Uffici (foglio 4, particella n. 5681, Catasto Fabbricati) risulta

Superficie del lotto occupata: 300,00 mq

N. livelli: 2 fuori terra

b) per il Locale guardiania risulta

Superficie del lotto occupata: 25,42 mq

N. livelli: 1 fuori terra

c) per il Complesso industriale (foglio 4, particella n. 5682, subalterno 1, Catasto Fabbricati) risulta, per i singoli corpi di fabbrica

➤ Capannone ricevimento cereali

Superficie occupata in pianta: 440,00 mq

N. livelli: 1 fuori terra

➤ Silos materie prime

Superficie occupata in pianta: 1122,08 mq

Altezza fabbricato: 37,50 m

Altezza Sottotetto soprasili: 5,00 m

- Complesso molitorio, che si compone a sua volta dei seguenti corpi funzionali

Prepulitura

Superficie occupata in pianta: 168,75 mq

N. livelli: dieci livelli fuori terra e un locale interrato

Silos Miscele e riposo

Superficie occupata in pianta: 283,50 mq

N. livelli: nove livelli fuori terra

Torre pulitura

Superficie occupata in pianta: 282,38 mq

N. livelli: nove livelli fuori terra

Molino

Superficie occupata in pianta: 551,25 mq

N. livelli: sette livelli fuori terra

Torre elevatori

Superficie occupata in pianta: 160,88 mq

N. livelli: nove livelli fuori terra

Silos prodotti finiti

Superficie occupata in pianta: 414,00 mq

Altezza fabbricato: 37,50 m

Silos farine carico alla rinfusa

Superficie occupata in pianta: 223,33 mq

Altezza massima fabbricato: 28,30 m

Corpo scala

Superficie occupata in pianta: 57,20 mq

Altezza vano scala: 45,00 m.

Magazzino

Superficie occupata in pianta: 1247,00 mq

N. livelli: due livelli fuori terra

d) per il Capannone officina

Superficie occupata in pianta: 200,00 mq

N. livelli: un livello fuori terra

e) per il Suolo (foglio 4, particella 5681, Catasto Terreni)

Superficie: 4.013,00 mq

f) per il Suolo (foglio 4, particella 5682, Catasto Terreni)

Superficie: 30.355 mq

3.2) Descrizione dei cespiti e stato di conservazione

Palazzina Uffici

L'immobile di cui al punto a), *palazzina uffici*, è ubicato nell'area nord del lotto, in prossimità del cancello di ingresso allo stabilimento, ed è adiacente al *locale guardiania*.

Si tratta di un fabbricato isolato, in cemento armato, di forma irregolare che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano.



L'edificio presenta dimensioni in pianta di (30 m x 6,45 m) + (5,35 m x 20,30 m), con superficie complessiva di 302 mq.

Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato. I solai sono in laterocemento, costituiti da travetti in cemento armato con elementi di alleggerimento in laterizio interposti. Il solaio di copertura è piano, della stessa tipologia del solaio di interpiano.



La palazzina è munita di impianto fognario di smaltimento acque bianche e nere.

Le tamponature sono realizzate con blocchetti alveolati di spessore 30 cm, intonacati da ambo i lati.

Le tramezzature interne, invece, sono realizzate, in parte, in blocchetti di laterizio intonacate da ambo i lati ed in parte da pareti mobili in alluminio.

Il piano terra risulta realizzato a quota inferiore rispetto al piano campagna di circa - 0,80 m. Ad esso si accede dal lato sud-est della palazzina, mediante gradini in muratura che, al momento del sopralluogo, si presentavano completamente ostruiti da rovi.

L'intero piano è adibito ad uffici; risulta composto da cinque locali, oltre ad una sala riunioni, ad un locale deposito e ad un gruppo bagni. Il corridoio, la sala riunioni e il locale deposito, presentano controsoffittatura in pannelli removibili di fibra minerale 60 x 60 cm, necessari a rendere ispezionabili gli impianti installati a soffitto. In fase di sopralluogo, una cospicua porzione di pannellatura del corridoio risultava rimossa e danneggiata.



La divisione degli ambienti interni è stata realizzata con tramezzature in muratura e pareti mobili attrezzate in alluminio e vetro.

Le pareti di tamponamento, posizionate sul lato ovest del fabbricato, presentano una notevole presenza di umidità. Su di esse risultano apposti pannelli di cartongesso con fori di aerazione.

Ciononostante, si rileva presenza di umidità anche sui pannelli di cartongesso.



Ciascun locale presenta impianto di condizionamento autonomo.

L'illuminazione delle camere e delle aree comuni è garantita da un impianto di illuminazione del tipo a plafoniera con neon.

Gli infissi esterni sono del tipo a nastro, in profilati di lega leggera ossidata anodicamente, elettrocolorato con controtelai in ferro, di altezza 63 cm.

Le porte interne sono del tipo 'cieche' in MDF, laccato opaco.

I pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato.

La porta di ingresso è in profilati di lega leggera e vetri.

Gli ambienti risultano occupati da armadi portadocumenti, sedie e scrivanie.

Al primo piano si accede tramite due scale esterne.

La scala posizionata a nord-ovest è in ferro con ballatoio anch'esso con struttura in ferro. La scala posizionata ad est della palazzina è in muratura con ringhiera in ferro e consente l'accesso all'ingresso principale.

L'intero piano ospita una foresteria con nove camere, un ufficio lato nord con postazione di pesatura per il controllo dei carichi in ingresso all'opificio, un'area comune con adiacente angolo cottura e sei bagni.

I pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati in grès porcellanato.

Gli infissi esterni sono in profilati di lega leggera ossidata anodicamente, elettrocolorato con controtelai in ferro.



La porta di ingresso è in profilati di lega leggera e vetri.

Le tramezzature interne sono in parte in muratura ed in parte realizzate con pareti mobili attrezzate in alluminio, alcune comprensive anche di porta per l'accesso alle camere.



Il corridoio presenta controsoffittatura in pannelli di fibra minerale rimovibili, dim. 60x60 cm.

In corrispondenza dell'angolo cottura, è installato un lucernaio a soffitto, del tipo fisso a cupola, a pianta rettangolare.

L'illuminazione delle camere e delle aree comuni è garantita da un impianto di illuminazione del tipo a plafoniera con neon. Il corridoio, invece, è illuminato da faretti incassati nei pannelli di fibra minerale. Sia il corridoio che le aree comuni sono muniti di illuminazione di emergenza.

Ciascun locale presenta impianto di condizionamento autonomo.

Tutti gli ambienti si presentano strutturalmente in buono stato. All'atto del sopralluogo, i locali erano completamente occupati da mobili e suppellettili di vario tipo. Negli ultimi anni la palazzina è stata oggetto di occupazione illegittima abusiva da parte di terzi ma, in fase di sopralluogo, i locali si presentavano liberi.

Non sono state effettuate prove di tenuta della guaina impermeabile di copertura; tuttavia, nel corso del sopralluogo, non sono state rinvenute tracce di infiltrazioni.

Locale guardiania

L'immobile di cui al punto b) **locale guardiania**, è adiacente alla palazzina uffici, sul lato ovest ed è posizionato subito dopo il cancello di accesso al complesso molitorio. Ha pianta rettangolare e occupa una superficie di (6,10 x 4,10) 25,01 mq con un'altezza di 3,10 m dal p.c..



L'edificio è realizzato in cemento armato con strutture di elevazione costituite da pilastri e travi.

Il solaio di copertura è di tipo piano in laterocemento con scossalina perimetrale in lamiera.

Le tamponature esterne sono in laterizio tipo alveolare di spessore 30 cm, intonacate su ambo i lati. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate su ambo i lati.

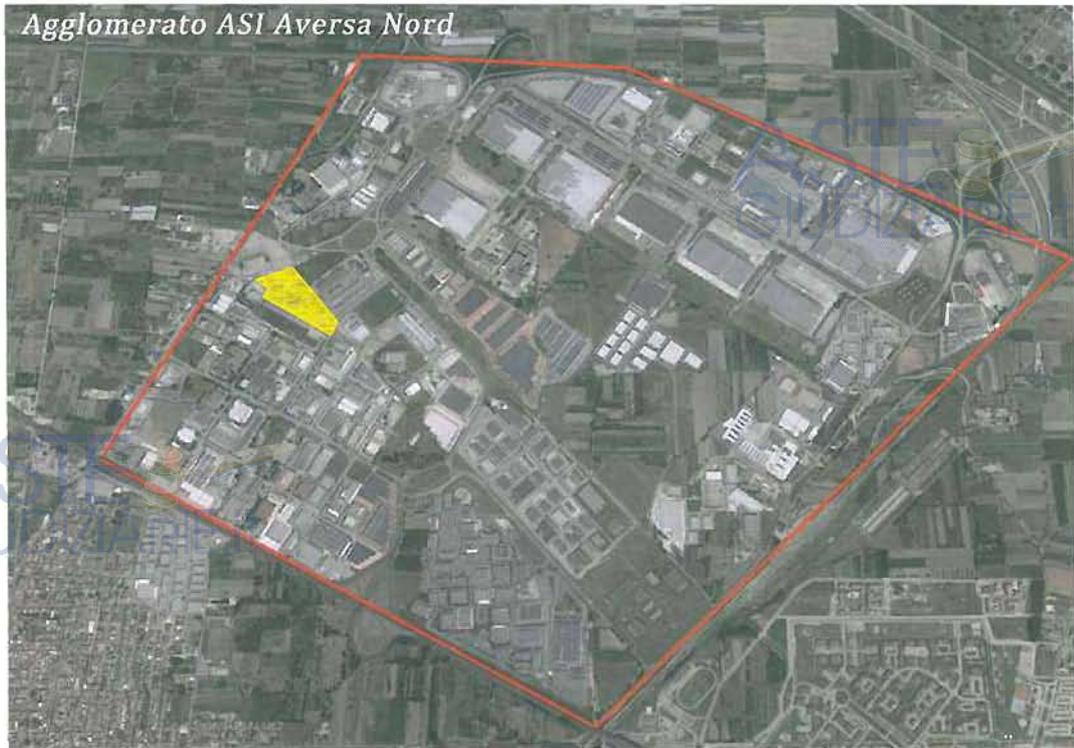
Sul lato est sono presenti due bagni, uno con accesso direttamente dall'interno del locale e l'altro con accesso dall'esterno.

Pavimenti e rivestimenti sono in grès porcellanato.

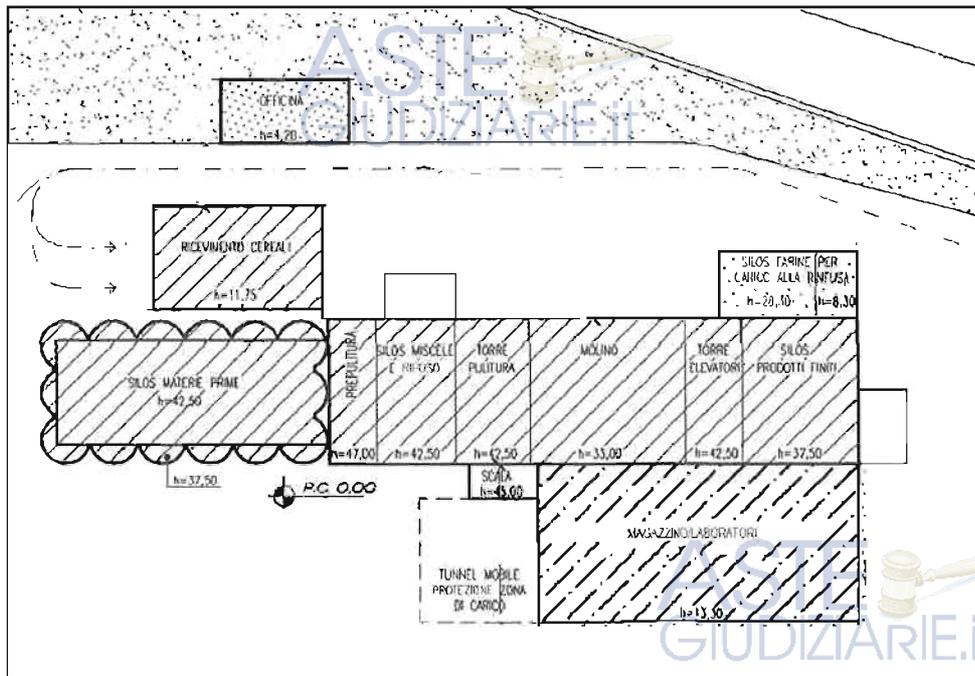
Gli infissi interni ed esterni sono in profilati di lega leggera ossidata anodicamente. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre del tipo scorrevole, realizzate sui lati nord, sud ed ovest. L'areazione dei bagni invece è garantita da due finestre con apertura a *vasistas* di dimensioni 50x50 cm. L'illuminazione dei locali è realizzata con plafoniere a neon.

Complesso industriale

L'immobile di cui al punto c) **complesso industriale** rappresentava la sede dell'intera attività di lavorazione e produzione di farina e cruscami, e, come detto, risulta ubicato in via Agglomerato Industriale Aversa Nord e ricade in area A.S.I. – Area di Sviluppo Industriale.



L'opificio industriale si compone, a sua volta, di diversi corpi edilizi, funzionalmente connessi tra di loro, ciascuno con diversa elevazione fuori terra.



Per semplicità descrittiva, si è suddiviso l'immobile in unità omogenee, identificate da ciascuna destinazione d'uso:

- ❖ *Capannone ricevimento cereali*

❖ *Silos per lo stoccaggio delle materie prime*

❖ *Prepulitura*

❖ *Silos miscele e riposo*

❖ *Torre Pulitura*

❖ *Molino*

❖ *Torre elevatori*

❖ *Magazzino*

❖ *Silos prodotti finiti*

❖ *Silos per carico alla rinfusa*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capannone ricevimento cereali

Il manufatto, a pianta regolare, occupa una superficie di 440 mq.



È stato oggetto, nel corso degli anni, di lavori di adeguamento.

Al suo interno vi sono due cunicoli in c.a. interrati, coperti da grigliato, tipo *Orsogrill*.

Le fosse, come si evince dalla relativa documentazione, sono state realizzate interamente in c.a. con pareti perimetrali di spessore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

variabile da 50 a 30 cm e di altezza pari a 5,00 m, per le fosse di ricezione, ed a 2,10 m per i cunicoli di servizio.



Il capannone è realizzato con struttura portante metallica su fondazione diretta a plinti in c.a., uniti da travi di collegamento. Gli elementi verticali sono collegati ai plinti mediante tirafondi metallici.

La copertura, realizzata a falde inclinate, e le pareti, sono costituite da pannelli tipo *sandwich* coibentati con poliuretano espanso e preverniciati sulle facce esterne. La pavimentazione è di tipo industriale, con finitura al quarzo e giunti di dilatazione. Sui lati nord-ovest e sud-est, vi sono quattro portoni, due per lato, ad impacchettamento verticale, in lamiera di acciaio pressopiegata e telone flessibile in poliestere con finestrate.

È dotato di pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Silos per lo stoccaggio delle materie prime

Si tratta di diciotto silos in c.a. che venivano impiegati per lo stoccaggio del grano. Nel complesso, occupano, in pianta, un'area di 1122 mq circa. Il manufatto è stato realizzato su una platea di fondazione che poggia a sua volta su 57 pali trivellati, della profondità di circa 25 m, e aventi ciascuno diametro di 120 mm.

Le pareti dei silos hanno uno spessore di 20 cm e un'altezza fuori terra di 37,50 m. Ciascun silos ha un diametro interno di circa 7,50 m. Il solaio di copertura è costituito da lastre prefabbricate in cemento armato dello spessore di 25 cm e finitura superficiale a quarzo, con lastre amovibili in cemento armato e botole di ispezione.



In copertura, l'impermeabilizzazione è stata realizzata con resina impermeabilizzante elastica su massetto delle pendenze. Al livello 00 dei silos si accede sia dall'edificio Molino, che attraverso due porte, posizionate sul lato sud-ovest. Le porte di ingresso sono in profilati di lega leggera e vetri, munite di maniglione antipanico.

La pavimentazione del piano terra è del tipo industriale con finitura antiusura al quarzo.

In copertura, a quota + 37,50 m, c'è il sottotetto soprasili che occupa una superficie coperta di circa 821 mq e ha altezza interna pari a 5,00 m rispetto al solaio di copertura dei silos. Ad essa si accede dal vano scala posizionato sul lato est dell'edificio Molino.

Le pareti e la copertura, a due falde inclinate, sono realizzate con pannelli metallici in lamiera grecata. L'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di finestre distribuite sia sul lato est che sul lato ovest del sottotetto. Le finestre sono in profilato di ferro e vetro retinato.



La copertura dei silos è realizzata con un solaio a predalles dello spessore di 20 cm, poggiato su travi in acciaio HEA 340 ancorate con piastre e tirafondi alla sommità delle celle in c.a..

Prepulitura, Silos miscele e riposo, Torre pulitura, Molino, Torre elevatori

Il fabbricato, che comprende al suo interno diverse parti funzionali, quali *torre elevatori, molino, torre pulitura, silos miscele a riposo e prepulitura*, presenta diverse altezze. La copertura è ovunque piana.

Realizzato in cemento armato, si sviluppa su nove livelli fuori terra, con solai a quota 4,50 m, 8,50 m, 14,00 m, 19,50 m, 24,00 m, 28,00 m, 33,00 m, 37,50 m e 42,50 m. Il solo edificio *Prepulitura* presenta un locale tecnico interrato destinato agli impianti di movimentazione del grano in arrivo, alla quota di - 6,60 m rispetto al piano terra.

Il complesso industriale, nel corso degli anni, è stato oggetto di diversi interventi e adeguamenti strutturali volti a migliorare la funzionalità degli impianti produttivi.

In fase di sopralluogo, l'intero complesso edilizio si presentava non occupato da terzi.

Sul lato sud-ovest e sul lato nord dell'intero complesso, si rilevano due tettoie metalliche di dimensioni rispettivamente 5,00 m x 12,00 m e 5,00 m x 11,15 m, realizzate a protezione degli impianti di carico sottoprodotti e farine. Entrambe le tettoie sono a sbalzo dagli edifici, con struttura metallica ancorata alla struttura esistente in c.a. e copertura realizzata con pannelli metallici poggianti su arcarecci metallici.



All'interno dell'edificio si accede sia dal lato sud-ovest, ingresso principale, che dal lato nord-est.

Le fondazioni dell'edificio, come si evince dagli elaborati depositati presso gli uffici del Comune di Teverola, sono state realizzate su pali trivellati del tipo a rotazione del diametro di 80 cm e della lunghezza di circa 22 m, collegati in testa da una platea in cemento armato.

Le strutture in elevazione sono del tipo a telaio composto da travi e pilastri.

A tutti i livelli, la pavimentazione è di tipo industriale con soletta in cemento armato e finitura antiusura al quarzo, con giunti di dilatazione.

La pavimentazione dei bagni è realizzata con piastrelle in grès porcellanato, mentre i rivestimenti sono in piastrelle di maiolica.

Al piano 01 è presente un'area controllo con annesso locale tecnico che presentano invece pavimento sopraelevato composto da pannelli flottanti di dimensione 60x60 cm.

Le pareti di tamponamento sono realizzate in termoblocchi alveolati dello spessore di 30 cm, intonacate da ambo i lati con intonaco civile.

Le tramezzature interne sono in blocchetti di laterizio da 10 cm, intonacate da ambo i lati.

I solai di interpiano presentano al loro interno fori di diverse dimensioni, predisposti in fase di progetto per consentire il passaggio, da un piano all'altro, degli impianti meccanici necessari alla lavorazione dei cereali e alla produzione. Solo al primo piano, nell'area "Silos prodotti finiti", è stato rilevato un taglio a sezione obbligata del solaio di interpiano realizzato in maniera successiva alla realizzazione del solaio stesso, come risulta evidente dalla mancanza di copriferro e dalla fuoriuscita di alcuni ferri di armatura.



I piani sono serviti da tre corpi scala, posizionati sui lati nord-est, est e sud-est; in quest'ultimo caso, è presente anche un impianto elevatore.

Le porte esterne sono in lamiera tipo *sandwich* preverniciata. Le porte, interne ed esterne, che costituiscono via di fuga, sono del tipo REI 120 con maniglione antipánico. Le porte dei servizi igienici sono in pannelli ciechi in MDF.

Gli infissi sono in profilato di ferro verniciato con vetri trasparenti e satinati.

Tutte le scossaline sono in lamiera preverniciata.

Dal livello 00 è possibile accedere (i) al *magazzino*, posizionato sul lato nord-est del fabbricato, (ii) all'area *silos materie prime*, posizionato sul lato sud-est e (iii) all'area *silos farine per carico alla rinfusa*, sul lato nord-ovest.

Magazzino

Edificio a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra, realizzato su una fondazione costituita da plinti collegati a travi interne in c.a. e da travi rovesce perimetrali portapannello. La struttura in elevazione è del tipo prefabbricato.

Occupi, in pianta, una superficie di 1.249 mq e ha altezza totale pari a 13,30 m.



Il solaio intermedio, invece, è realizzato con travi in c.a. a sezione *L* e a *T* rovescia.

Il piano terra è adibito a magazzino, e non è presente nessuna ripartizione interna del locale.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli tipo *sandwich* in lamiera grecata, fissati a struttura in ferro, ancorata al basamento in cemento armato che ha altezza dal pavimento di 1,20 m.

Sul lato sud-est è presente un ascensore montacarichi con adiacente locale tecnico di dimensioni, in pianta, di 4,80 m x 1,00 m.

L'accesso al piano terra può avvenire sia dal livello 00 del *Molino* che dall'esterno, attraverso due portoni ad impacchettamento verticale, posizionati sui lati sud e sud-est.

La pavimentazione è di tipo industriale con finitura al quarzo e giunti di dilatazione.

L'intero piano non presenta finestre.

Al primo piano si accede dal secondo piano dell'edificio *Molino*, attraverso una scala in ferro di dieci gradini, trovandosi quest'ultimo a quota superiore rispetto al primo piano del magazzino.

Il solaio di copertura è realizzato con travi in cemento armato prefabbricato, di sezione variabile a *I*, interrotto dalla presenza di lucernari rettangolari.

L'impermeabilizzazione della copertura è realizzata con una doppia guaina impermeabile, verniciata in superficie, fissata al massetto delle pendenze e con scossaline perimetrali in lamiera pressopiegata.



Le pareti di tamponamento sono costituite da pannelli coibentati a finitura liscia, di colore chiaro.

L'intero piano riceve luce naturale da ampie finestrate scorrevoli in alluminio preverniciato, distribuite su tutti i lati del fabbricato, ad eccezione del lato nord- ovest, adiacente al *Molino*.



Il piano si divide in sala prove, laboratori, uffici e due blocchi bagno.

Le tramezzature interne sono sia in cartongesso che in pareti autoportanti removibili comprensive di porte e vetrate. Le divisioni con i servizi igienici sono realizzate con blocchi di calcestruzzo cellulare, tinteggiati e rivestiti con piastrelle di maiolica.

La pavimentazione è realizzata in grès porcellanato di colore chiaro.

Il locale di accesso al piano, denominato "confezionatrice", presenta altezza interna pari a 6,00 m con travi a soffitto a vista ed evidente presenza di infiltrazioni, con conseguente presenza di umidità sia sul pavimento che sulle pareti.



Tutti i locali sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale removibili, in parte rimossi e danneggiati dalle infiltrazioni provenienti dal soffitto.



I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a neon incassate

nel controsoffitto.

In fase di sopralluogo, si rilevava una copiosa quantità di acqua sul pavimento del corridoio.



Tutti i locali risultano occupati da mobili, scrivanie e suppellettili varie.

Sul prospetto sud del *Magazzino*, si rileva la presenza di un *tunnel mobile* esterno, utilizzato a protezione della zona di carico, che occupa una superficie in pianta di 348 mq, costituita da telone in pvc, ancorato alla struttura metallica sottostante mediante speciali placche termosaldate.

La struttura metallica è realizzata in tabulari di acciaio zincato a caldo, fissata al suolo mediante piastre bullonate.

La pavimentazione sottostante è del tipo industriale con finitura al quarzo e giunti di dilatazione.

In fase di sopralluogo, la struttura portante metallica si presentava in buono stato, il telone in pvc risultava parzialmente danneggiato e strappato.



Silos prodotti finiti

Fabbricato adibito allo stoccaggio dei prodotti finiti che si sviluppa nell'area nord-ovest del complesso industriale.

Trattasi di manufatto in cemento armato costituito da pilastri, solette gettate in opera e solettone di fondo celle.

Ad esso si accede sia dall'esterno che dall'adiacente edificio *Molino*.

In corrispondenza delle tramogge di fondo, i solai di interpiano presentano idonee forature che ne consentono l'attraversamento.

Al secondo piano è presente un soppalco metallico a servizio degli impianti, ad esso si accede mediante scala in ferro.

Il solaio di copertura delle celle è realizzato con lastre prefabbricate in cemento armato, dello spessore di 20 cm, trattato in superficie con quarzo sferoidale.

Le pareti di tamponatura sono in blocchetti alveolati, presentano uno spessore di 30 cm, e sono intonacate da ambo i lati.

Gli infissi sono in profilato di ferro verniciato con vetri trasparenti e satinati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Silos per carico alla rinfusa

Trattasi di fabbricato adibito al carico alla rinfusa su camion.

L'edificio occupa una superficie in pianta di 223,34 mq, ed è posizionato sul lato nord-ovest del complesso *Molino*, in corrispondenza dell'area *silos prodotti finiti*.

Si compone di una zona *silos*, con altezza totale di 28,40 m, e di una zona *tunnel di carico* di altezza pari a 8,40 m.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'edificio è stato realizzato su fondazione costituita da platea in cemento armato.

La struttura portante è realizzata in carpenteria metallica saldata e/o bullonata.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli metallici isolanti autoportanti, dello spessore di 60 mm con supporto in acciaio zincato preverniciato bianco.

Le celle farina per il carico alla rinfusa sono otto, metalliche, del diametro di 3,35 m ed altezza di 10 m circa.

La pavimentazione del piano terra è del tipo industriale, costituita da una soletta in cemento armato con manto antiusura realizzato con quarzo sferoidale.

Al piano terra si rilevano due pese a ponte delle dimensioni di 18,00 m x 3,00, posizionate nel tunnel di carico farine.



La copertura di entrambi i corpi (zona silos e zona tunnel di carico) è composta da pannelli in lamiera grecata preverniciata con

interposto strato isolante costituito da schiuma poliuretana, fissati su elementi portanti metallici.



Le scossaline sono in lamiera metallica zincata e le pluviali in lamiera preverniciata di diametro 100 mm, con pozzetto di ispezione in conglomerato cementizio, posizionato al piede.

Capannone officina

Il **Capannone** di cui alla lettera d) era adibito a deposito farine e pezzi di ricambio al servizio del complesso molitorio.

Tale edificio occupa una superficie in pianta pari a 200 mq ed ha altezza di 4,20 m.

Poggia su una fondazione costituita da travi rovesce in cemento armato ed alloggiamento per l'appoggio delle colonne montanti, come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso gli uffici di competenza.

La struttura portante è in carpenteria metallica saldata e/o bullonata, poggiante su colonne metalliche.



La copertura a falda unica inclinata è composta da pannelli esterni in lamiera grecata e pannelli interni dogati, con interposto isolante costituito da schiuma poliuretana espansa.

Le pareti sono in pannelli metallici coibentati con finitura a doghe, fissate ai traversi metallici.

La pavimentazione è del tipo industriale costituita da una soletta in cemento armato e manto superiore antiusura in quarzo sferoidale.

Si accede, all'interno, mediante porta, munita di maniglione antipanico, e portone scorrevole, realizzati entrambi con pannelli metallici coibentati.

L'illuminazione naturale è garantita da tre finestre realizzate sul lato est.

L'illuminazione è del tipo a neon, non alimentata e si rileva la presenza di un quadro elettrico.

In fase di sopralluogo, il capannone risultava occupato da basi in legno, sacchi di farina e materiale vario.

Suoli, sistemazioni esterne e recinzione

Il lotto sul quale ricadono i fabbricati, particelle 5681 e 5682 del NCT – foglio 4, presenta una superficie complessiva di 34.368 mq, comprensivo dei **suoli** di cui alle lettere e) ed f), come evidenziato nelle visure catastali.

Le strade e i piazzali hanno superficie complessiva di circa 12.000 mq.

La pavimentazione è in conglomerato bituminoso, dello spessore di 7 cm, delimitato da cordoli in calcestruzzo prefabbricato.

Le aree esterne, non destinate a strade ed a piazzali, sono realizzate a verde con terreno vegetale che, in fase di sopralluogo, si presentava infestato dalle erbacce che hanno invaso anche parte dell'area pavimentata.

L'intero lotto è delimitato da una recinzione con cancello scorrevole carrabile e cancello pedonale.



Nella zona ingresso allo stabilimento, in corrispondenza della *Palazzina Uffici*, è ubicata una pesa a ponte, delle dimensioni, in pianta, di 18,00 m x 3,00 m.

Sul lato nord, fronte strada, e su parte del lato sud-est, la recinzione è costituita da pannelli metallici, tipo *Orso grill*, fissati su un muretto in calcestruzzo di altezza 60 cm.

Gli altri lati del lotto risultano delimitati, invece, da una recinzione costituita da pannelli in calcestruzzo prefabbricato, rifinito a vista e posti in opera su struttura di fondazione in cemento armato.

3.3) Opere civili impiantistiche

3.3.1) Impianto idrico e fognario

In fase di sopralluogo è stata constatata la mancanza di alimentazione idrica per tutto il complesso molitorio, compresi la *palazzina uffici* e il *locale guardiania*.

Per lo smaltimento delle acque bianche e nere, la rete di distribuzione, che si compone di pozzetti in conglomerato cementizio prefabbricato, raccoglie e convoglia le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati.

Lungo la superficie stradale adiacente al complesso molitorio sono distribuite le caditoie costituite da pozzetti in cemento armato e griglie in ghisa.

Tubi e collettori di collegamento e scarico sono realizzati in tubazioni di PVC rinforzato, di diametro variabile.

Le acque nere, invece, vengono convogliate in due vasche *Imhoff*, posizionate rispettivamente ad ovest del complesso molitorio, in prossimità del corpo scala, ed a nord del lotto, adiacente alla palazzina uffici. Non è stato possibile riscontrare, durante il sopralluogo, presenza e stato di esercizio dell'impianto, essendo l'area infestata da arbusti.

Dagli elaborati progettuali, sul lato nord-ovest del lotto, adiacente al locale guardiania, risulta realizzato un pozzo artesiano, regolarmente autorizzato, di diametro 300 mm e profondità 51,00 m circa. Il pozzo risulta munito di due pompe di sollevamento poste alla profondità, rispettivamente, di - 24,00 m e - 18,00 m dal piano campagna.

Le condizioni attuali dell'area in cui dovrebbe ricadere il pozzo non hanno consentito di verificarne, durante i sopralluoghi, presenza e consistenza. Tale circostanza, non ha reso possibile la verifica della funzionalità dell'impianto idrico nel suo complesso.

3.3.2) Impianto antincendio

L'impianto antincendio si compone di una vasca di accumulo in cemento armato, posizionata a sud del lotto, della capacità di 220 mc, e relativa rete di distribuzione in PEAD, PN16, DN90, della lunghezza di circa 500 m.

Montanti e suborizzontali interne sono in acciaio zincato, le derivazioni degli idranti sono del tipo UNI45.

Le cassette per idranti, distribuite in tutto il complesso industriale sono del tipo UNI45.

In fase di sopralluogo, non è stato possibile ispezionare la vasca antincendio per la presenza di una fitta vegetazione che ne ostruiva completamente l'accesso.

Le cassette risultano danneggiate e/o sprovviste di tubo gommato arrotolato.

In ragione dell'occupazione abusiva da parte di terzi, che si è avuto nel periodo di fermo dell'attività, l'impianto necessita di totale revisione e integrazione.

3.3.3) Impianto elettrico

In fase di sopralluogo è stata constatata l'assenza di alimentazione elettrica sia nella palazzina uffici che in tutti i corpi di fabbrica.

Lo studio dell'impianto elettrico non è oggetto della presente perizia di stima.

Per esso si rimanda alla perizia di stima redatta dal Tecnico impiantista.

4.0) PROPRIETA' DEL COMPENDIO

La disamina della relazione 'ventennale' e degli atti notarili (i) di cessione di ramo di azienda del 31.3.2007, (ii) atto di costituzione di diritto di superficie del 7.4.2008, (iii) atto di accertamento di avveramento di condizione risolutiva e compravendita del 10.11.2008, ha consentito di ricostruire quanto segue.

4.1) Contratto di cessione del 31.3.2007

Con contratto di cessione di ramo di azienda del 31.3.2007, registrato il 2.4.2007, la società [REDACTED] si rendeva cessionaria della [REDACTED] per il *“ramo di azienda operante nel settore molitorio, sito in Teverola (CE) alla Zona Industriale A.S.I. e più precisamente il complesso organizzato di beni e diritti per la produzione di farina e suoi derivati”*.

Nella cessione era compreso il fabbricato industriale sito in Teverola, Zona A.S.I., per la produzione di farina e suoi derivati, *“composto da un unico grande corpo di fabbrica sviluppatosi su undici livelli catastali, di cui uno entro terra, con annessa area scoperta di sedime su cui insiste una palazzina uffici in corso di ultimazione. Il tutto occupa, tra stabilimento ed area scoperta su cui insiste la palazzina uffici in corso di ultimazione, una superficie complessiva di circa metri quadrati 40.435”*, che, unitamente alle aree pertinenziali, risultavano identificati nel catasto fabbricati del Comune di Teverola come segue:

- a) *Foglio 4, Particella 5682, Sub. 1, Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 101.732,00, piano S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8-9*
- b) *Foglio 4, Particella 5681, senza rendita, palazzina uffici in corso di ultimazione*
- c) *Foglio 4, Particella 5683, area urbana, are 40, centiare 40, senza ulteriori dati.*

All'art. 2, comma 5, [REDACTED] dichiarava che il complesso aziendale era stato realizzato in virtù delle concessioni

edilizie rilasciate dal Comune di Teverola, e precisamente: n. 46/88c del 23.6.1988, n. 59/88c del 16.12.1988, n. 57/89c del 14.11.1989, n. 21/92 del 28.3.1992, n. 20/93 del 2.12.1993 e n. 4/96 del 28.2.1996; del Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Teverola n. 130 del 15.7.2004; delle DIA presentate al Comune di Teverola con prot. N. 12985 del 14.11.1996, prot. N. 8201 del 22.7.2005 e prot. N. 12169 del 30.11.2005.

All'art. 12, rubricato "servitù", era previsto, al comma 1, che i beni immobili si *"intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ... con tutte le accessioni, gli accessori, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e dalla divisione della proprietà"*. Le parti precisavano, altresì, che *"in particolare, la porzione di terreno qui ceduta è e resta espressamente gravata di una servitù di elettrodotto, cavidotto e di scolo a favore del fondo residuo della cedente"*.

Al comma 2, le parti prevedevano il diritto temporaneo della [REDACTED] ad utilizzare l'accesso e la strada interna *"con qualsiasi mezzo ed in qualsiasi momento, per tutte le esigenze funzionali al pastificio fino a quando non sarà ultimato ed autorizzato il nuovo accesso e, comunque, fino al 31 dicembre 2007. Uguale facoltà avrà la [REDACTED] in ordine al bilico fino a quando lo stesso non sarà ultimato ed autorizzato"*.

In ogni caso, la [REDACTED] dopo il cessare della servitù temporanea o comunque entro il termine del 31.1.2008, era

tenuta a realizzare una divisione tra gli immobili ceduti e quelli della [REDACTED] *“mediante struttura simile a quella esistente, approvata dalla [REDACTED] stessa, da apporre sulla linea mediana del confine”*.

La vendita era, ai sensi dell'art. 9, comma 2, sottoposta a condizione sospensiva, poi cancellata, come emerge dalla relazione ventennale, con atto per Notaio Gerardo SANTOMAURO del 17.4.2007, rep. N. 4646, annotato a Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 6.6.2007 ai nn. 35783/5286.

Il contratto di cessione dava, peraltro, conto che:

- [REDACTED] era l'unica ed esclusiva proprietaria del complesso organizzato di beni operante nel settore della produzione industriale di paste alimentari e nel settore molitorio, sito in Teverola, alla Zona Industriale ASI,
- con atto di cessione di ramo di azienda autenticato il 10.12.2003 dal Notaio Luigi D'AQUINO, rep. N. 9980, la [REDACTED] aveva, difatti, ceduto il proprio complesso aziendale alla [REDACTED]
- la [REDACTED] era subentrata, in virtù di decreto di voltura B4/VR/219 132222 del 31.5.2004, nella titolarità del progetto industriale n. 57/40/21/0423, relativo alla realizzazione di un complesso industriale “Pastaio e Molitorio”, con applicazione dei benefici previsti ai sensi della Legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni,

- il Ministero delle Attività Produttive aveva approvato la variante al progetto n. 57/40/21/0423, presentato dalla subentrante [REDACTED]

- la [REDACTED] aveva individuato nella [REDACTED] *“il partner con il quale completare il progetto industriale n. 57/40/21/0423, per cui in data 9.12.2004, con scrittura autenticata per*

Notaio Carannante, Rep. N. 44873 e Racc. n. 8099, registrata a Pozzuoli (NA) il 16.12.2004 e trascritta alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE) ... , le parti hanno sottoscritto un contratto preliminare di cessione del ramo d'azienda oggetto del presente contratto, condizionato all'approvazione da parte

del M.A.P., entro il 15 maggio 2005, della richiesta di scissione del decreto e dell'approvazione della variante al progetto n. 57/40/21/0423” in due separate e distinte parti, l'una relativa al

'pastificio' e l'altra relativa all'attività 'molitoria',

- con contratto per Notaio Antonio MASTROBERARDINO del 20.12.2004, la [REDACTED] erano, poi,

addivenute ad un ulteriore accordo, integrando il contratto preliminare, e prevedendo una modalità alternativa di cessione, per l'ipotesi di mancata approvazione, da parte del Ministero, entro il 15

maggio 2005 della scissione e della variante al progetto n. 57/40/21/0423,

- il Ministero delle Attività Produttive, con nota dell'1.6.2005, aveva notificato alla [REDACTED] la non *accoglibilità* delle

istanze presentate per il subentro,

- infine, in data 28.12.2005, con atto per Notaio Gerardo SANTOMAURO, Rep. N. 2507 e Racc. n. 768, la [REDACTED] aveva notificato alla [REDACTED] la nomina del terzo acquirente del compendio, individuato nella [REDACTED]

4.2) Atto di costituzione di diritto di superficie

Con atto di *costituzione di diritto di superficie* del 7.4.2008 per Notaio Gerardo SANTOMAURO, rep. N. 5880, la [REDACTED] Spa concedeva al [REDACTED] *“il diritto di superficie sul seguente bene immobile, di cui è proprietaria, sito in Teverola (CE) nell’area A.S.I., Agglomerato industriale Aversa Nord, e precisamente:*

- *Appezamento di terreno dell’estensione complessiva di circa metri quadrati 6.000 (seimila) costituente per la porzione di circa metri quadrati 1.960 (millenovecentosessanta), area annessa ad uno stabilimento industriale adibito ad uso molino e per la restante porzione di circa metri quadrati 4.040 (quattromilaquaranta) area scoperta di pertinenza al medesimo stabilimento; confinante, nell’insieme, con proprietà della società [REDACTED]*

I beni erano catastalmente indicati come segue: *La porzione di circa metri quadrati 1.960 (millenovecentosessanta) annessa allo stabilimento ad uso molino è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola al foglio 4, particella 5682, subalterno 1 (già particella 5682, senza subalterno), categoria D7, via Agglomerato Industriale Aversa Nord, senza civico, piano S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8,*

rendita euro 101.732,00, mentre la porzione di circa metri quadrati 4.040 (quattromilaquaranta) costituente area scoperta di pertinenza dello stabilimento medesimo è riportata al catasto Fabbricati del Comune di Teverola al foglio 4, particella 5683, area urbana, mq. 4040, via agglomerato Industriale Aversa Nord senza civico, piano T, senza ulteriori dati.

Il diritto veniva concesso per la "costruzione ed il mantenimento di un capannone per il ricovero di impianto di cogenerazione di energia elettrica e termica alimentata da biomasse, con relativi servizi ed uffici".

La durata del diritto di superficie era fissata fino al 31 dicembre 2030.

4.3) Atto di accertamento di avveramento di condizione risolutiva e compravendita

Con atto di *accertamento di avveramento di condizione risolutiva e compravendita* del 10.11.2008, per Notaio Gerardo SANTOMAURO, rep. N. 6633, racc. n. 3077, la [REDACTED] [REDACTED] davano reciprocamente atto del verificarsi della condizione risolutiva del contratto di superficie del 7.4.2008.

Contestualmente, la [REDACTED] vendeva al Consorzio [REDACTED] due appezzamenti di terreno, rispettivamente di metri quadrati 6.040 e 27, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola al foglio 4, (i) *particella 5784, ente urbano, metri quadrati 2000, via Agglomerato Industriale Aversa Nord snc*, (ii) *particella*

5683, area urbana, metri quadrati 4.040, via Agglomerato Industriale Aversa Nord snc, piano T, (iii) particella 5785, area urbana, metri quadrati 27, via Agglomerato Industriale Aversa Nord snc, piano T.



5.0) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

5.1) Concessioni edilizie



La complessità progettuale dell'impianto molitorio ha determinato, nel corso degli anni, il susseguirsi di diverse concessioni edilizie e varianti in corso d'opera.

L'ispezione di tutta la documentazione depositata, nel corso degli anni, presso l'ufficio tecnico del Comune di Teverola ha fatto emergere i seguenti titoli abilitativi:

➤ C.E. n. 2359 del 20/03/1984 "Costruzione di un complesso industriale da adibire a molino e pastificio".

A seguito del terremoto del 1980, la società [REDACTED] proprietaria, all'epoca, di un molino ubicato nel centro abitato del Comune di Teverola, chiedeva all'Ente competente dello stesso comune, di trasferire l'intero complesso molitorio nell'agglomerato industriale "Aversa Nord".

Con il trasferimento, otteneva la possibilità di ricostruire l'intero complesso molitorio caratterizzato da un miglioramento e un adeguamento funzionale degli impianti produttivi.



L'intervento prevedeva la realizzazione dei sei principali organi strutturali che costituiscono tutt'oggi il molino: sezione silos grani, sezione pulitura, sezione molino, sezione prodotti finiti, sezione magazzino e sezione pensilina a protezione della fossa di ricevimento e cunicoli.

Il progetto prevedeva, inoltre, la sistemazione degli spazi esterni, la realizzazione della cabina Enel, degli impianti elettrico e idrico, della palazzina uffici e della palazzina custode. Quest'ultima, secondo quanto previsto dal progetto, si sarebbe dovuta sviluppare su due livelli.

Oltre al *Molino*, il progetto prevedeva anche la realizzazione di un *Pastificio*. Non essendo, quest'ultimo, di proprietà della ██████████ non ha costituito oggetto di studio della presente perizia.

- C.E. n. 46/88c del 23/06/1988 "Costruzione molino e pastificio".

Concessione edilizia richiesta dalla ██████████ per la realizzazione del complesso molitorio.

- C.E. n. 59/88c del 16/12/1988 "Delocalizzazione e adeguamento funzionale del complesso industriale. Variante alla concessione edilizia n. 46/88c".

Concessione edilizia richiesta dalla ██████████

- C.E. n. 57/89c del 14/11/1989 "Delocalizzazione e adeguamento funzionale del complesso industriale.

Variante alla concessione edilizia n. 59/88c del 16/12/88".

Concessione edilizia richiesta dalla [REDACTED]

- C.E. n. 21/92 del 28/03/1992 "Delocalizzazione di complesso industriale. Legge 219 del 14/05/1981 art.21. Variante.

Concessione edilizia richiesta dalla [REDACTED]

- C.E. n. 20/93 del 02/12/1993 "Delocalizzazione di complesso industriale. Legge 219 del 14/05/1981 art.21. Variante n.2".

Concessione edilizia richiesta dalla [REDACTED]

Tali concessioni edilizie, la n. 21/92 del 28/03/1992 e la n. 20/93 del 02/12/1993, sono state acquisite presso gli uffici della [REDACTED] in fase di sopralluogo, in quanto, sebbene risultino entrambe registrate agli atti, l'ufficio tecnico comunale non ha archivio digitale e ne ha smarrito il cartaceo.

- C.E. n. 04/96 del 28/02/1996 "Delocalizzazione di complesso industriale in Teverola, agglomerato A.S.I., Aversa Nord. Legge 219 del 14/05/1981 art. 21. Variante edificio Mangimificio, C.E. n. 20/1993 del 02/12/1993".

Concessione edilizia richiesta dalla [REDACTED]

- Permesso di Costruire n. 130/04 del 15/07/2004 "Completamento dei lavori di costruzione dell'edificio Molino per la delocalizzazione di complesso industriale in Teverola (CE)".

Permesso di Costruire richiesto dalla [REDACTED]

Sebbene i lavori di costruzione del *Molino* e della *Palazzina Uffici* risultassero già autorizzati, con C.E. n. 21/92 del 28/03/1992, C.E. n. 20/93 del 02/12/1993 e C.E. n. 04/96 del 28/12/1996, oltre che completati e collaudati,

le opere a farsi riguardavano il completamento di modesti lavori di finitura quali:

- per l'edificio *Molino*, il completamento della pavimentazione al piano terra, delle pareti metalliche nel magazzino, la realizzazione della tettoia di copertura della fossa ricezione, il montaggio di alcune porte interne, il completamento degli intonaci interni e la rasatura delle pareti interne dei silos prodotto finiti;
- per la *Palazzina Uffici*, la realizzazione di alcune tramezzature interne, intonaci interni ed esterni, montaggio di alcuni infissi e la posa dei pavimenti;
- per le *sistemazioni esterne*, il completamento della pavimentazione, l'allacciamento della rete fognaria e della rete antincendio.

➤ D.I.A. 8201 del 22/07/2005 per la *realizzazione di due tettoie metalliche*.

Pratica redatta dalla società [REDACTED]

Trattasi di Dichiarazione di Inizio attività inerente la realizzazione della tettoia metallica a protezione degli

impianti di carico sottoprodotti e la realizzazione della tettoia di protezione dell'area di carico farine, posizionate rispettivamente sui lati nord e sud-ovest dell'edificio *Molino*.

➤ *D.I.A. 12169 del 30/11/2005 per lavori di adeguamento dell'edificio Molino in zona A.S.I.*

Pratica redatta dalla società [REDACTED]

Riguarda la realizzazione del capannone metallico posizionato sul lato sud-ovest del *Molino* per la protezione dello scarico materie prime, in sostituzione del progetto della tettoia metallica, autorizzato con *C.E. n. 130 del 05/07/04*.

➤ *Permesso di costruire n. 32 del 03/04/2008 relativo all'ampliamento e miglioramento funzionale del complesso molitorio.*

Pratica redatta dalla società [REDACTED]

Con il *Permesso di costruire n. 32*, venivano realizzati nuovi corpi di fabbrica, quali:

- Capannone officina;
- Locale guardiania;
- Silos farine per carico alla rinfusa;
- Opere interne al fabbricato magazzino esistente (piano primo) per laboratorio, sala prove/controllo qualità, servizi del personale con refettorio ed infermeria.

Il progetto riguardava la realizzazione anche di ulteriori opere, quali:

- Tettoia di protezione carico cruscami;
- Capannone magazzino/pellettizzazione e magazzino/spedizione prodotti finiti;
- Ampliamento ed opere interne alla palazzina uffici.

Sebbene autorizzate dal Comune di Teverola, tali ultime opere non risultano realizzate.

5.2) Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale ed ai titoli edilizi abilitativi

Dai sopralluoghi e dai rilievi eseguiti, è stato possibile verificare quanto segue:

➤ *Palazzina Uffici*

Lo stato di fatto risulta conforme a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati ai corrispondenti titoli abilitativi. Dalle indagini catastali, la planimetria di entrambi i piani, aggiornata all'anno 2009, risulta corrispondente allo stato attuale dell'immobile a meno di un vano porta;

➤ *Locale guardiania*

Vi è completa corrispondenza dello stato di fatto con quello progettuale autorizzato dagli Enti competenti.

Da un punto di vista catastale, non è stata rilevata alcuna corrispondenza negli archivi del Nuovo Catasto Fabbricati e non risulta pertanto alcuna registrazione dell'immobile;

➤ *Complesso industriale e Capannone Officina*

Ad eccezione dei locali tecnici rilevati ai piani 00, 01 del *Molino*, e della ripartizione interna realizzata al secondo piano del *Magazzino*, per i quali si rende necessario un mero aggiornamento delle planimetrie catastali, lo stato di fatto risulta corrispondente a quanto riportato negli allegati ai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali.

Dalle indagini catastali si rileva, inoltre, che l'ultimo aggiornamento planimetrico è stato effettuato nell'anno 2006. Non risultano accatastati il *Capannone officina* ed il corpo *Silos per carico alla rinfusa*.

5.3) Regolarizzazione titoli abilitativi

Dalle indagini e dai sopralluoghi eseguiti, come già innanzi rappresentato, è stato riscontrato che non risulta, ad oggi, aggiornata la planimetria catastale del complesso molitorio.

L'ultima registrazione risale al 19.07.2006 e, pertanto, non si rilevano le opere realizzate a seguito del *Permesso di costruire n. 32 del 03/04/2008*.

Il *capannone officina*, il corpo *Silos per carico alla rinfusa* e il *locale guardiania* non risultano ancora accatastati.

Gli oneri necessari ad ottemperare a tali operazioni si stimano pari a circa € 30.000.

6.0) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima sono le regole fondamentali per la ricerca del valore di un bene, inteso quale suo equivalente monetario che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita.

I criteri di stima sono elaborati in stretta correlazione con il mercato, che può essere definito come il luogo ideale in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti.

Il mercato tiene conto, tra gli altri, della destinazione degli immobili.

Gli immobili a destinazione industriale sono rappresentati da edifici la cui attività è destinata alla produzione o alla trasformazione di beni.

I fabbricati industriali si suddividono in:

- capannoni industriali;
- capannoni artigianali generici;
- fabbricati speciali.

Sono generalmente costituiti da:

- area pertinenziale;
- fabbricati;
- impianti;
- macchine e attrezzature.

In tale contesto, ci si è avvalsi di due criteri di stima al fine di determinare il valore dei beni staggiti:

➤ Valore di mercato per comparazione diretta:

➤ Valore del costo di ricostruzione deprezzato.

Il **Valore di mercato per comparazione diretta** mira a determinare il valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, applicando le rettifiche del caso, in relazione alle caratteristiche morfologiche di ciascun cespite e alla presenza o meno di eventuali vincoli.

Il metodo per comparazione diretta è detto anche per confronto in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi ottenuti in compravendite avvenute nello stesso periodo storico di riferimento.

Tale confronto consente la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale si colloca l'immobile oggetto di stima.

Il **Valore del costo di ricostruzione deprezzato** è dato dal prodotto tra il costo di costruzione del bene e un *coefficiente di deprezzamento* che è elaborato in funzione dell'età del fabbricato.

Il *costo di costruzione* è l'insieme delle spese che un imprenditore deve sostenere per produrre il bene e rappresenta l'insieme dei valori di mercato dei fattori della produzione.

Il più probabile costo di produzione di un'opera può essere determinato tramite un'analisi tecnica del processo produttivo ovvero tramite una ricerca di mercato che consenta di assumere i prezzi di mercato praticati.

Questo particolare tipo di stima viene adottato soprattutto per gli immobili a destinazione industriale, impiegati nella produzione o nella trasformazione di beni. Di norma, difatti, non esiste un mercato di

riferimento per questi tipi di beni in quanto le compravendite di tali immobili sono estremamente limitate.

Pertanto, il valore di mercato viene determinato sulla scorta del valore di ricostruzione dell'edificio, al quale poi si apporta un deprezzamento che tiene conto di diversi aspetti, tra cui:

- Obsolescenza tecnologica;
- Vetustà dovuta ad usura;
- Decadimento reddituale.

Occorre tenere conto che trattasi di un valore determinato considerando l'originaria destinazione produttiva o commerciale.

I fabbricati progettati per una specifica destinazione, difatti, non possono essere convertiti verso altri usi senza un pesante ed oneroso intervento edilizio che ne determini radicali trasformazioni sia edilizie che strutturali. Sono, invero, edifici costruiti per speciali esigenze e non suscettibili di destinazione diversa.

A ciò si aggiunga che, generalmente, tali complessi industriali sono costituiti da più immobili che, seppure fisicamente separati, sono connessi fra loro da un rapporto di complanarità collegato al ciclo produttivo, che rende quasi nullo il loro valore se considerati singolarmente.

7.0) VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA

Tale criterio è stato utilizzato per i beni che compongono il compendio staggito per i quali era possibile individuare un mercato di

riferimento, in quanto scambiate consistenze simili in zone prossime a quelle ove si trova la struttura oggetto di stima.

La definizione dell'area di mercato omogeneo è stata condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione e di produttività che distinguono gli immobili.

Identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati attuali di riferimento.

Al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli dei beni in oggetto, l'indagine per la ricerca di ciascun valore di mercato è stata condotta interrogando diversi siti di Agenzie Immobiliari sia della zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili.

Il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie dell'immobile;
- c è il coefficiente correttivo

La ricerca mediante siti specializzati ha condotto ad individuare i valori di mercato unitario, e cioè la più probabile quantità di denaro per metro quadrato di superficie con cui, in un possibile atto di compravendita, possono essere scambiati gli immobili.

I beni valutati col metodo del Valore di mercato sono:

- Suolo
- Palazzina Uffici
- Capannone ricevimento cereali
- Capannone officina
- Magazzino e Laboratori
- Tunnel mobile



- Tettoia lato nord
- Tettoia lato sud ovest.

Individuati i valori unitari, è stato ad essi applicato un *coefficiente correttivo*, indicatore dello stato di abbandono in cui sono stati rinvenuti gli immobili in fase di sopralluogo e della loro non fruibilità causata dal mancato funzionamento degli impianti a causa dei danni subiti nel corso degli anni in cui il complesso molitorio ha sospeso la sua attività.

Al riguardo, da un punto di vista strutturale, nel complesso, i fabbricati si presentano in buono stato. Tuttavia, le condizioni di totale abbandono in cui si trovavano al momento del sopralluogo impongono una bonifica integrale dell'intera struttura.

Considerato, inoltre, le attuali condizioni in cui versano il piazzale e le aree a verde, che necessitano di essere ripristinati, si ritiene di non aggiungere alcun incremento al mero valore del suolo.

Per la valutazione si è tenuto conto anche dell'ubicazione degli immobili che risultano posizionati in una zona strategica in quanto ben collegata con le vie di principale importanza. Gli immobili, come detto, fanno parte dell'Agglomerato di Aversa Nord, gestito, con i restanti



tredecim Agglomerati, dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta.

La palazzina Uffici presenta il piano terra parzialmente interrato rispetto al piano campagna, pertanto al suo valore unitario è stato applicato un coefficiente correttivo maggiorato del -10% (fonte *Borsino Immobiliare.it*) rispetto al primo piano.

Per quel che concerne i suoli, classificati 'enti urbani', l'atto di compravendita del 2007, precisa che "la porzione di terreno qui ceduta è e resta espressamente gravata di una **servitù di elettrodotto, cavidotto e di scolo a favore del fondo residuo della cedente**". Tuttavia, tale servitù non risulta richiamata nella nota di trascrizione né viene menzionata nella relazione ventennale, e, in ogni caso, ne difetta una puntuale delimitazione; per tale ragione, in via prudenziale, viene applicato un coefficiente di riduzione del valore pari al 5% dell'intera area, pari a mq 34.368.

Si riportano di seguito i valori riscontrati sul mercato:

	Denominazione	Mq	Incidenza mq	Coeff. Correttivo	Totale
1	Suolo (part. 5681, 5682)	34.368,00	60,00	0,95	1.958.976,00 €
2	Palazzina uffici e guardiania				
	Piano seminterrato	108,61	700,00 €	0,75	57.017,63 €
		193,50		0,75	101.587,50 €
	Piano primo	108,61		0,85	64.619,98 €
		193,50		0,85	115.132,50 €
	Locale guardiania	25,01		0,85	14.880,95 €
	totale parziale				353.238,55 €
3	Magazzino/Laboratori				
	Piano terra	1249,48	500,00 €	0,85	531.028,15 €
	Primo piano	1249,48	600,00 €	0,85	637.233,78 €
	totale parziale				1.168.261,93 €

	Denominazione	Mq	Incidenza mq	Coeff. Correttivo	Totale
4	Capannone ricevimento cereali e cunicoli				
	Piano terra	440	500,00 €	0,85	187.000,00 €
	totale parziale				187.000,00 €
5	Capannone officina				
	Piano terra	200,00	400,00	0,85	68.000,00 €
	totale parziale				68.000,00 €
6	Tunnel mobile protezione carico				
		347,62	100,00	0,70	24.333,40 €
	totale parziale				24.333,40 €
7	Tettoia lato nord				
		55,75	80,00	0,80	3.568,00 €
	totale parziale				3.568,00 €
8	Tettoia lato sud - ovest				
		60,00	80,00	0,80	3.840,00 €
	totale parziale				3.840,00 €
	SOMMANO TOTALI (1)				3.767.217,88 €

8.0) VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Il criterio del *Valore del costo di ricostruzione deprezzato* è stato utilizzato per individuare il valore di beni che compongono il compendio staggito ma per i quali difettano beni comparabili, non essendoci nella stessa zona strutture analoghe che possano essere facilmente comparate anche con l'apporto di coefficienti correttivi.

È questo il caso degli immobili di tipo industriale, fabbricati speciali destinati alla produzione o alla trasformazione di beni specifici, progettati per una destinazione ben precisa e che quindi non possono essere convertiti verso altri usi senza un pesante ed oneroso intervento edilizio.

Una prima considerazione da fare consiste nel fatto che la durata economica di questi immobili è più breve rispetto ad altre

tipologie di destinazioni, ragion per cui la riduzione del valore nel tempo può essere rilevante. Tale diminuzione è dovuta essenzialmente a tre aspetti:

- Obsolescenza tecnologica;
- Vetustà dovuta ad usura;
- Decadimento reddituale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Un ulteriore aspetto da considerare è che gli immobili di un'azienda, anche se fisicamente separati, sono connessi tra loro da un rapporto di complementarità collegato al ciclo produttivo, che rende quasi nullo il valore se considerati singolarmente.

In ragione di tale aspetto, la stima del complesso molitorio, che costituisce di cuore pulsante della produzione, è stato considerato come corpo unico di fabbrica, costituito da:

- Silos materie prime;
- Prepulitura;
- Silos miscele a riposo;
- Torre pulitura;
- Molino;
- Torre Elevatori;
- Silos prodotti finiti;
- Silos farine carico alla rinfusa;
- Corpo scala;
- Recinzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La formula da adottare nel calcolo del valore di mercato con

ASTE
GIUDIZIARIE.it

costo di costruzione deprezzato è:

$$V = K_r \times \text{coeff. dpr}$$

Dove:

K_r identifica il costo di ricostruzione a nuovo

Coeff. dpr è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva, tenendo conto anche del suo stato di manutenzione.

Per l'individuazione del **costo di costruzione**, si è fatto riferimento alla *Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi, anno 2019*, redatta dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto.

Per comparazione, si assume la tipologia costruttiva dell'edificio assimilabile a quella di *Edifici categoria I - classe A*, che riporta un costo di ricostruzione pari a 253,00 €/mc vuoto per pieno.

Il **coefficiente di deprezzamento** è stato desunto dalla tabella riportata nei manuali dell'estimo immobiliare¹. Considerato l'età del fabbricato, è assunto pari ad un valore iniziale di 0,75.

Tale valore è stato ulteriormente incrementato in ragione della non fruibilità degli immobili per danni agli impianti, causati dall'occupazione abusiva da parte di terzi, degli anni di inattività del complesso molitorio e della necessità di una sanificazione ambientale.

Si riportano nella seguente tabella, i valori ottenuti:

	Denominazione	Mq	Mc	Incidenza mq/mc	Coeff. dpr	Totale
9	<i>Prepulitura</i>		7931,25	253,00 €	0,60	1.203.963,75 €
	<i>Silos miscele e riposo</i>		12048,75			1.829.000,25 €
	<i>Torre pulitura</i>		12000,94			1.821.742,31 €

¹ Moncelli, *Stima Immobiliare*, Maggioli Editore, 2018.

	Denominazione	Mq	Mc	Incidenza mq/mc	Coeff. dpr	Totale
	Molino		18191,25			2.761.431,75 €
	Torre elevatori		6837,19			1.037.885,06 €
	Silos prodotti finiti		15525,00			2.356.695,00 €
	Silos farine carico alla rinfusa		4410,93			669.579,39 €
			560,04			85.013,44 €
	Corpo scala		2574,00			390.733,20 €
	totale parziale					12.156.044,15 €
10	Silos materie prime					
	Piano terra	1122,08	42078,09	70,00 €	0,60	1.767.279,94 €
	Sottotetto Soprasili	820,80	4104,00	450,00 €		221.616,00 €
	totale parziali					1.988.895,94 €
11	Recinzione					
		1196,00		100,00	0,75	89.700,00 €
	totale parziali					89.700,00 €
	SOMMANO TOTALI (2)					14.234.640,09 €

9.0) CONCLUSIONI

All'esito delle considerazioni sinora svolte, la sottoscritta ritiene di attribuire all'intero complesso immobiliare il seguente valore di mercato, calcolato tenuto conto, in maniera aggregata, dei due criteri selezionati in base alla tipologia dei beni che compongono il compendio staggito:

$$V.M. = 3.767.217,88 € + 14.234.640,09 € = € 18.001.857,97$$

Tenuto conto che trattasi di vendita nell'ambito di esecuzione fallimentare, e priva delle garanzie che in via ordinaria accompagnano i trasferimenti di beni, si ritiene congruo applicare una riduzione sull'intero valore di mercato, nella misura del 3%, e quindi per l'importo di € 540.055,74 con conseguente prezzo base pari a

$$V.M. = € 18.001.857,97 - € 540.055,74 = € 17.461.802,23$$

(euro diciassettemilioniquattrocentosessantunomilaottocentodue/23)

Santa Maria Capua Vetere, 01/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il Tecnico

Ing. Maria Rosaria Gallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Allegati

(all. 1) Visure catastali;

(all. 2) Relazione ipocatastale ventennale;

(all. 3) Contratto cessione ramo d'azienda;

Costituzione diritto di superficie tra [REDACTED]

[REDACTED]

Atto di acquisto terreni della [REDACTED]

(all. 4) Grafici planimetrici;

(all. 5) Titoli abilitativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Rosaria Gallo
Ordine degli Ingegneri di Napoli